



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj:1055-1996/8

Podgorica, 27.10.2017. godine

„HM DURMITOR“ D.O.O.

ŽABLJAK

Trg durmitorskih ratnika br.1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1055-1996/8 od 27.10.2017. godine za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju hotela na urbanističkoj parceli UP1262, Blok K, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ opština Žabljak (Sl.list CG-opštinski propisi br.07/14).

OBRADILE:

Branka Nikić

Nataša Pavićević

Ljubica Božović

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Milica Abramović



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 288; (+382) 20 446 290 ; Fax: (+382) 20 446-212

Web: www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
Broj:1055-1996/8
Podgorica, 27.10.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev „HM DURMITOR“ D.O.O. iz Žabljaka, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju hotela na urbanističkoj parceli UP1262, Blok K, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ opština Žabljak (Sl.list CG- opštinski propisi br.07/14)

Prema katastarskoj podlozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ i planu parcelacije UP 1262 se sastoji od kat.parcela broj 3259/1, 3262 i 3261 KO Žabljak I.

I Postojeće stanje

Prema katastarskoj evidenciji iz Lista nepokretnosti 1556-prepis na kat.parceli broj 3259/1 KO Žabljak I upisana je: zgrada1 površine u osnovi 1180m² spratnosti Po+P+6, zgrada 2 površine u osnovi 13m² spratnosti P; na kat.parceli broj 3262 KO Žabljak I upisano je igralište površine 380m², na kat.parceli broj 3261 KO Žabljak I upisano je igralište površine 295m².

Prema graf.prilogu iz plana Geodetskoj podlozi na kat.parceli 3259/1 KO Žabljak I, evidentiran je postojeći objekat hotela „JEZERA“.

Prema graf.prilogu iz plana Postojeća namjena prostora predmetna lokacija je površina za turizam.

Prema tekstualnom dijelu plana poglavlje PODJELA PROSTORA NA ZONE I KARAKTER ZONA Zona K locirana je kao zasebna prostorna cjelina zapadno od granice zone F i zone I sjeverno od puta koji vodi ka Crnom Jezeru. U ovoj zoni smješten je turistički kompleks Hotel „Jezera“ sa vilama. Postojeći smeštajni kapaciteti ovog kompleksa su oko 200 ležajeva, u objektu hotela i vilama. Hotel poseduje restoran, banket salu, bazen, saunu, bilijar, terene za košarku i dečji vrtić. Objekti hotela i vila su lošeg boniteta, dotrajale fasade, materijala i instalacija. Ovaj turistički kompleks zahtjeva radikalnu rekonstrukciju u smislu transformacije i afirmacije ovog kompleksa kao turističke destinacije najviše kategorije.

Lokacija postojećeg hotela „Jezera“ smještajnih kapaciteta od oko 130 ležajeva visoke kategorije (minimum 4 zvjezdice).

II Planirano prostorno rješenje

1) Namjena

Na urbanističkoj parceli UP1262 planom je predviđena namjena T1- površine za turizam (hoteli). Na površinama za turizam izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se planirati i objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

UP1262 i UP1264 - Zona K predstavlja prostor postojećeg kompleksa Hotela „Jezera“ sa vilama. Za ovaj kompleks predviđena je rekonstrukcija u skladu sa namjenom koristeći elemente racionalne gradnje uz primjenu savremenih tehnologija građenja. Zadržava se postojeći horizontalni i vertikalni gabarit objekta hotela sa kompletnom zamjenom svih instalacija, elemenata fasade, sa smanjenjem broja soba i povećanjem veličine apartmana i ostalih potrebnih sadržaja.

Za hotel „Jezera“ predviđena se rekonstrukcija u smislu preuređenja unutrašnjih prostora i fasade kao i rekonstrukcija svih instalacija u hotelu u cilju sprovođenja koncepta energetske zaštite i energetske efikasnosti unutar objekta. Rekonstrukcija obuhvata: zamjenu svih instalacija u objektu, kompletnu zamjenu svih elemenata fasade i krovnog pokrivača, smanjenje broja soba, povećanje broja apartmana, unapređenje rekreativnih sadržaja u objektu modernizacijom ovih sadržaja (saune, bazeni, masaža, wellnes). Predviđena je kompletno nova spoljašnja izolacija kao i ugradnja novih prozora sa trostrukom staklenom izolacijom, djelimično sa zaštitom od Sunca.

Predviđeno je uređenje parkiranja i rješavanje saobraćajnih komunikacija, uređenje garažnog prostora i pristupnog parkinga za servisna vozila. Rekonstrukcija podrazumeva i uređenje otvorenih sportskih terena, parternog uređenja kompleksa i dr. Predviđeno je zadržavanje postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, sa proširenjem u podrumskom dijelu oko 1400m².

2) Definicija pojmova u planu

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta. Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto izgrađene površine, odnosno zbira svih izgrađenih nadzemnih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta, izraženog kao racionalani broj sa dvije decimale, a računa se po obrascu: $I_i = P_{br} / P_{gz}$ I_i - index izgrađenosti (iskorišćenosti) P_{br} - površina nadzemnih etaža gradnje P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U slučaju da su indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele već izgrađenih objekata veći od maksimalnih vrijednosti datih Planom za taj tip izgrađenosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja, ali u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, postojeći indeks zauzetosti se ne zadržava već se moraju poštovati indeksi zauzetosti i izgrađenosti dati ovim Planom.

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

3) Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Urbanističke parcele u zahvatu Plana su definisane, prikazane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije*.

4) Opšti uslovi uređenja prostora

Građevinska linija Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njoj regulacionoj liniji. Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama. Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, tako da maksimalna fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela. Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele. Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta. Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža.

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, ukoliko uslovi na terenu dozvoljavaju, uz obaveznu izradu geotehničkog elaborata, a u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati ovim planom. Maksimalna visina nadzlitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

Arhitektonska obrada objekta

Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja. Preporučuje se očuvanje kvalitetnih nasleđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipološka arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi. Moraju se pre svega poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetski efikasnih standarda prilikom izgradnje novih konstrukcija i prilikom obnove graditeljskog nasleđa. Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Karakteristični elementi su kosi složenikrovovi nagiba 35° - 75°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala - autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Propisani urbanistički parametri za urb.parcelu UP1262 sa namjenom T1 su:

Površina parcele -6683m²;

Index zauzetosti - 0.25

Index izgrađenosti-1.5

Max.površina prizemlja - 1671m²

Max.BRGP -10025m²

Planirana spratnost- Po+P+6

5)Opšta pravila građenja za hotele i hotelske komplekse

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“. Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim

restoranom sa kuhinjom. Hotel može imati depandans. Depandans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depandans hotela. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi. Garni-hotel je objekat za pružanje usluge smještaja koji pruža samo uslugu doručka. Hoteli sa kategorijom 5 zvjezdica mogu koristiti oznaku Grand hotel ako objekat ima najmanje 100 soba.

Za ugostiteljske objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“. Ugostiteljski objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta. Ugostiteljski objekti treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju. Ugostiteljski objekat gradi se, uređuje i oprema tako da omogućava racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode). Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta. Ugostiteljski objekat gradi se od materijala koji obezbjeđuje odgovarajuću toplotnu, zvučnu i hidroizolaciju. Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom. Fasada hotela/restorana, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta. Za hotele u gradskim centrima, fasade i nadstrešnice/natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela. Pješački, saobraćajni i prilaz za personal, treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani. U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbjediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija, kako bi se obezbijedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju. Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja. Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca. Neophodno je obezbjediti 1 parking mjesto na 100m² prostora. Glavni ulaz i spoljašnji natpisi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat vidno se ističe vrsta i naziv objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat koji podliježe obavezi kategorizacije i oznaka vrste i kategorije. Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacije i cjevovode, ukoliko nije drugačije propisano. Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi: • Sve javne prostorije 3,00m minimum visine; • Spavaće sobe i kancelarije 2,80m minimum visine; • Hodnici spavaćih soba 2,40m minimum visine;

- Prizemne uslužne prostorije 4,00m minimum visine;
- Kuhinja 3,00m minimum visine;
- Parking u podzemnim garažama 2,20m minimum visine.

6) Posebna pravila za izgradnju hotela i hotelskih kompleksa

Kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (poželjno je da svi planirani turistički objekti budu visoke kategorije), a sa druge strane bi se skladno uklopilo sa okolnim prostorom. Oblik i veličina zgrade kao i kapacitet gradnje definisani su ovim planom i ograničeni su građevinskom linijom, maksimalnom spratnošću, indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti kao i ostalim uslovima i pravilima građenja koji su dati ovim planom. Preporučeni kapacitet hotela je od 60 do 140 gostiju odnosno od 25 do 80 soba. Minimalni procenat zelenih površina u okviru svake parcele u kompleksu je 30%. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Uređenja zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta parternog rješenja. Projektom predvideti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama, a posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju partera. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom. Obavezni su kosi krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primjerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu (35°- 75°). Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. U okviru parcele potrebno je podmiriti sve potrebe za parkiranjem po normativu i standardu u skladu sa kategorijom hotela (10 PM na 1000m²). Preporuka ovog Plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama. Objekte je potrebno uklopiti u okruženje, prirodno i izgrađeno. Na postojećim lokacijama treba podići nivo turističke ponude, potpunom zamjenom postojećih objekta ili njihovom adaptacijom prevesti u višu kategoriju.

Položaj objekta

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“. Za slobodnostojeći turistički objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je: • minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m (kod stepenišnog zida dozvoljavaju se fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta) ili • minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele koja nije urbanistička iznosi 1,5m. Izuzetno udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i manja uz saglasnost bočnog susjeda. Projekcija strehe planiranog objekta može se poklapati sa granicom susjedne parcele ukoliko susjedna parcela nije ovim Planom definisana kao urbanistička. Krovovi objekta su

obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi nagiba (35° do 75°), sa funkcionalnim akcentima. Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna). Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje. Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Parkiranje i garažiranje vozila za celokupan kapacitet objekata mora se obezbediti u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim djelovima parcele), po normativu 1PM na 100m² prostora. Pristup parceli po pravilu treba da je riješen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m. Kolske ulaze/izlaze na parcelama koje imaju pristup na više od dvije saobraćajnice predvidjeti sa saobraćajnice nižeg reda. U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaljeđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m). Urbanističko-tehničke uslove i pravila građenja koji nijesu definisani u ovom poglavlju, preuzeti iz opštih pravila građenja i uređenja definisanih u poglavlju 6.9.

7) Seizmička aktivnost

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. Na osnovu karte seizmičke mikrojeonizacije urbanog područja, radjene za potrebe GUP-a Žabljak, prostor u zahvatu Plana nalazi se u zoni stabilnih terena.

8) Hidrotehnička infrastruktura

Postojeća

Vodosnabdjevanje

Pokrivenost naseljenog dijela naselja vodovodnom infrastrukturom je zadovoljavajuće, ali vodosnabdjevanje je loše. Razlog je nedovoljan kapacitet izvorišta, gubici u vodovodnoj mreži (dotrajnost cjevovoda) i neodgovorno gazdovanje samih potrošača.

Odvođenje otpadnih voda

Na području Žabljaka kanalizacioni sistem je nedovoljno izgrađen. U gradu Žabljaku kanalizacija je nedovoljna, a u ostalim naseljima je nema. U ovoj sferi nema tehničkih prepreka i kanisanje je samo pitanje investicija.

Odvođenje atmosferskih voda

Odvođenje atmosferskih voda na ovom prostoru vrši se raznim kanalima u najbliže jaruge, ponore i vrtače, ali bez zadržavanja, već se brzo infiltriraju u podlogu. Na ovom području ne postoji sistem atmosferske kanalizacije

Planirana

Vodosnabdjevanje

Sjeverozapadni dio područja Plana snabdijeva postojeći vodovodni sistem iz izvorišta „Studenac“ koji predstavlja višu visinsku zonu gradskog sistema, dok se područje na nižim kotama snabdijeva iz izvorišta „Oko“ i „Mlinski potok“. Na području u obuhvatu Plana u sklopu vodovodnog sistema Žabljak u zoni I lociran je razervoar sa crpnom stanicom koji dovodi vodu sa izvorišta „Sopot“. Ovim planskim dokumentom sagledan je prostor u obuhvatu granica detaljne razrade planirana je izgradnja nove vodovodne mreže kao i rekonstrukcija postojeće. Planirani razvoj i novu izgradnju planiranih objekata pratiće razvoj nove infrastrukture sa odgovarajućim kapacitetom. Cilj je da se svim stanovnicima na području Plana obezbijedi potrebna količina pijaće vode koja je u zdravstvenom smislu ispravna. Prostorno-urbanističkim Planom opštine Žabljak planiran je primarni cjevovod u zapadnom dijelu zahvata koji ide granicom između zone A i zone C. Ovim cjevovodom stvoriće se prstenasti režim u vodovodnom sistemu i doprinjeti boljem snabdjevanju. Planiranom uličnom vodovodnom mrežom dovešće se voda svih formiranih urbanističkih parcela.

Odvođenje otpadnih voda

Kao osnovni koncept prihvaćen je separatan kanalizacioni sistem, tj. razdvojeni sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije, a planirana je izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda. Glavni kolektori postavljeni su u trup planiranih saobraćajnica tako da sakupljenu otpadnu vodu odvede do glavne pumpne stanice, a zatim i do planiranog uređaja za prečišćavanje. Novi kolektori će oticati prema lokaciji Klještina, ali u blizini postrojenja za prečišćavanje otpadne vode će se podizati pumpnom stanicom na potrebnu kotu. Na nekim dijelovima planirane kanalizacione mreže otpadne vode se neće moći odvoditi gravitaciono zbog nagiba saobraćajnice. Zbog toga će se morati izgraditi pumpna stanica na najnižoj tački saobraćajnice koja će podizati otpadnu vodu do najviše tačke saobraćajnice u pravcu glavne pumpne stanice. Kada bude izgrađeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda, iz glavne pumpne stanice otpadna voda će se dugačkim potisnim cjevovodom odvoditi do postrojenja, koje će se nalaziti na urbanističkoj parceli 1211 na n.v. 1405m. Prečišćena otpadna voda će se posebnim cjevovodom vraćati i ispuštati kroz ispušt pumpne glavne pumpne stanice. Prečišćene vode se nakon

prerčišćavanja mogu ispuštati u ponor koji se i sada koristi i ima veliki kapacitet prihvatanja.

Kanalizaciona mreža naselja formirana je tako da se otpadne vode vode gravitaciono kanalizacionom mrežom koja će se položiti duž saobraćajnica. Vodeći računa da je preporučeni pad kanalizacione mreže od 0.5% do 2%, a da je podužni pad saobraćajnica na pojedinim dijelovima veći, preporučuje se izgradnja kaskadnih šahtova, čiji će broj biti veći što je veći pad saobraćajnice. Do izgradnje centralizovanih postrojenja za prečišćavanje, tretman otpadne vode rješavati individualnim uređajima. Gravitaciona kanalizaciona mreža planirana je sa cjevovodima prečnika 300mm i 500mm. Predlažu se cijevi od rebrastog polietilena. Uređaj za prečišćavanje vode se smješta na najnižvodnijem dijelu naselja i poslije prečišćavanja voda se ili upušta u recipijent ili se koristi za irigaciju.

Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferska kanalizaciona mreža planirana je cjevovodima prečnika 300mm. Odvođenje atmosferske vode sa krovova objekata, ulica i drugih asfaltiranih površina vršiće se rigolama, slivnicima i cjevovodima, kao i otvorenim kanalima, betonskim ili prekrivenim travom.

9) Odlaganje komunalnog otpada

Način na koji se tretira sakupljeni komunalni otpad na teritoriji Opštine Žabljak ne zadovoljava ni u tehničkom a ni u sanitarnom pogledu. Sav otpad se odvodi na lokalitet deponije Klješćina, udaljenog 3km od gradskog centra, gdje se sakupljeni otpad odlaže istresanjem iz kontejnera i isti se građevinskom mašinom razastire i posipa zemljom. Ova lokacija je privremenog karaktera što će biti prevaziđeno formiranjem zajedničke deponije za opštine Žabljak i Pljevlja a koja će biti locirana na teritoriji opštine Pljevlja.

Čvrsti komunalni otpad sa prostora u obuhvati Izmjena i Dopuna DUP-a Žabljak prikupljati u u kontejnerima i kantama. Osim lokacija za postavljanje kontejnera za smeće koje su date u grafičkom prilogu 12 „Plan odlaganja komunalnog otpada i lokacije postavljanja kontejnera“ ista predvidjeti i u okviru: • urbanističkih parcela turističke namjene; Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera u okviru površina za namjenjenih za parkiranje vozila. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50m.

Preduslov razvoja visokokvalitetnog turizma jednako kao i zadovoljavajućeg standarda života u gradu je njegova čistoća koja se može obezbijediti dobrim upravljanjem otpadom.

U skladu sa "Planom upravljanja otpadom opštine Žabljak u periodu od 2010. do 2012.godine", organizacija upravljanja otpadom obuhvata poslove sakupljanja otpada, prevoza selektivno sakupljenog otpada do reciklažnog dvorišta i dalje nakon tretmana, do krajnjeg korisnika i prevoza ostalog otpada do transfer staniceu početnom periodu a kasnije do regionalne deponije. Razdvajanje korisnog komunalnog otpada treba započeti na nivou proizvođača odnosno domaćinstava, pri čemu će biti korišćene četiri vrste posebnih kontejnera: za papir (plavi), za staklo (zeleni), PET ambalažu (žuti) i ostali komunalni otpad(nebojen). Ove četiri vrste

kontejnera će biti postavljene na mjestima određenim za postavljanje kontejnera (zelena ostrva).

Preporučuje se ugradnja tzv. podzemnih kontejnera koji se montiraju u zemlji a iznad zemlje vire svega 60cm. Smeće se baca u vreću koja je plastificirana i izrađena od neprobojnog i negorivog materijala, prazni se jednom nedeljno i ima kapacitet 3,5m³.

10)Telekomunikaciona infrastruktura

Područje obuhvaćeno Planom sa aspekta potreba za priključcima elektronskih komunikacija uglavnom je usmereno na telefonsku centralu Žabljak. Mrežna grupa opštine Žabljak pripada u organizacionom pogledu glavnoj centrali u Pljevima. Telefonsku mrežu čine prenosni sistemi, telefonske centrale, mjesna distributivna mreža, unutrašnje kućne instalacije i telefonski aparati. Telefonska centrala je digitalna i novijeg je datuma.

Na teritoriji Opštine Žabljak mreža Crnogorskog Telekomu pruža usluge na fiksnoj lokaciji (telefonija, pristup internetu (ADSL), distribucija TV i radio programa (IP TV) i mobilne usluge. Pored mreže Crnogorskog Telekomu usluge pružaju i drugi operatori: Telenor (mobilne usluge), Mtel (mobilne usluge), Total TV Montenegro (distribucija TV i radio programa (DTH) i radio difuzni centar Žabljak (zemaljska radio difuzija).

Na svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne je važnosti postojeće stanje te mreže. Na osnovu planirane izgradnje stambenog, turističkog i drugih pratećih sadržaja, izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti elektronskih komunikacija nameće se kao imperativ. Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa tri PVC cijevi Ø110mm od kojih jednu treba predvidjeti za eventualno provlačenje optičkih kablova za KDS ali i zaneke druge namjene. Gdje god je moguće TK kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama sa izradom potrebnih tk prelaza. Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi unutrašnjeg prečnika Ø60mm. U planiranoj mreži elektronskih komunikacija predviđeni su kablovi tipa TK 59 GM, punjeni niskofrekventni pretplatnički kabal sa izolacijom od polietena i slojevitim omotačem. Kablovska telekomunikaciona okna graditi po propisima i standardima koji su važeći za ovu oblast. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa UTP kablovima klase 7 ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama po dvije.

11)Elektroenergetska infrastruktura

Podaci o 10kV mreži kao i trafostanicama pokazuje visok stepen izgrađenosti gradskog područja. U gradskom području 10kV mreža je pretežno kablovska sa tipiziranim presjekom kablova i tipom trafostanica.

Za ovaj tip naselja se pored postojećih, predviđeno je šest novih trafostanica za spoljnu montažu I dvije za unutrašnju montažu tipa - (prolazne distributivne) DTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA i DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA (oznake na crtežu „I“, „II“, „III“, „IV“, „V“, „VI“, „VII“ i „Pejov Do“), koje se koriste kao prolazne. Trafostanice su sa kompaktnim distributivnim blokovima (RMU), odnosno sa postrojenjem izolovanim SF₆ gasom.

Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV postrojenja, transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV postrojenja.

Visokonaponska kablovska mreža Sve trafostanice se uključuju u postojeći "prsten" presijecanjem postojećih 10 kV kablova, te pomoću kablovskih spojnice i kabla istog tipa i presjeka kao postojeći povezuju na postojeće trafostanice. Kabal i spojnice su dati na crtežu Svi planirani 10 kV kablovi se polažu u zemlju, najvećim dijelom u zemljanom pojasu kako je dato na crtežu, a na dubini 1 m. Ispod ulice kablove uvući u betonske kablovice. Međusobno minimalno rastojanju između kablova treba da bude najmanje 7 cm, zbog povećanja korekcionog faktora. Napomena: Ukoliko se ukaže potreba, dozvoljeno je, uz saglasnost nadležne Elektro-distribucije, poprečno povezati neke od postojećih trafostanica sa susjednih zahvata sa trafostanicama iz kompleksa obrađenog ovim DUP-om. Niskonaponska mreža Rasplet NN mreže izvršiti uz korišćenje niskonaponskih kablovskih priključnih ormara (NKRO). Eventualno, ukoliko je ekonomski opravdano ormare NKRO zatvoriti u »prsten« i na taj način povećati sigurnost u snabdijevanje električnom energijom. Novi kablovski vodovi su aluminijski, četvorožlni sa PVC izolacijom i PVC plaštom, presjeka 3 x 150 + 70 mm² za osnovnu mrežu, tipa PP00 ili slično, u skladu sa preporukama ED Podgorica. Spoljašnji kućni priključci mogu se izvesti različitim tipom i manjim presjekom u odnosu na osnovni vod NN mreže. Potrošači sa većim opterećenjem mogu da se priključe direktno u TS, kablovskim vodom koji se određuje proračunima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

12) Pejzažno uređenje

Zelene površine ograničene namjene čine sportsko rekreativne površine, površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja), površine pod zelenilom i slobodne površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte. Zelene površine ovog tipa predviđene su u svim zonama, u skladu sa smjernicama koje su date ovim planom, u urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima građenja

13) Zaštita životne sredine

Mjere zaštite životne sredine odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i definisane su na osnovu rezultata analize stanja kvaliteta životne sredine i prihvatnog kapaciteta životne sredine. Smanjenje nepovoljnih uticaja na životnu sredinu sprovede se uz primjenu mjera tehničko-tehnološkog, ekonomskog i pravno-regulativnog karaktera (prostorno-planske mjere). Predviđene tehničke mjere odnose se na prilagođavanje tehnoloških procesa zahtjevima zaštite kvaliteta

životne sredine: izvođenja građevinskih projekata i postrojenja, instalisanje uređaja i opreme, a naročito one za prečišćavanje otpadnih gasova i voda, izvođenje rudarskih, hidrotehničkih, agrotehničkih i drugih vrsta radova, dovodenje u ispravno stanje postojećih objekata, postrojenja, uređaja, opreme kao i propisno održavanje i upravljanje tim uređajima. Pravno-regulativnim mjerama definiše se način ponašanja u određenom prostoru u odnosu na pojedine komponente i životnu sredinu u cjelini. Ove mjere se odnose na donošenje opštih normativno pravnih akata Skupštine opštine o zaštiti i unapređenju životne sredine, a na osnovu zakonske regulative o zaštiti životne sredine i korišćenju i uređenju prostora, izradu katastra zagađivača i njegovo stalno ažuriranje (kompletan monitoring životne sredine), zabranu i ograničavanje gradnje objekata koji su potencijalni zagađivači, prostorno – planske mjere (pravilan izvor lokacije, formiranje sanitarno-zaštitnih zona oko objekata koji utiču na zagađenje životne sredine). Ekonomske mjere se preduzimaju u cilju pribavljanja potrebnih sredstava za ostvarivanje ciljeva zaštite i unapređenja životne sredine (takse, porezi i dr.). Koncept zaštite životne sredine na području Žabljak obuhvata: • Zaštitu životne sredine na bazi racionalnog korišćenja prirodnih resursa: vode, vazduha, zemljišta, biljnih i životinjskih vrsta, pejzaža, mineralnih sirovina, hidroenergetskog i šumskog potencijala; • Ograničavanje postojećih aktivnosti sa negativnim uticajima na kvalitet životne sredine; • Unapređenje kvaliteta životne sredine u naseljima njihovim opremanjem objekatima sa zadovoljavajućim komunalno-higijenskim uslovima (obezbjeđenje pitke vode, izgradnja kanizacionog sistema, adekvatno kanalisanje komunalnih otpadnih voda); • Uspostavljanje sistema procjene uticaja budućih objekata i djelatnosti na životnu sredinu, koje svojim aktivnostima mogu izazvati negativne uticaje na postojeće elemente životne sredine (npr. magistralni put, eksploatacija šljunka i pjeska, veće građevinske inicijative, pogotovo turističkih kompleksa), Permanentno praćenje kvaliteta životne sredine (voda, vazduh, zemljište, nivo buke, jonizujuća i nejonizujuća zračenja) i kontrola i procjena rezultata, tj monitoring i oditing životne sredine.

Identifikacija problema • U gradu Žabljaku javlja se nekontrolisan urbani i turistički razvoj, izgradnja stambenih i turističkih objekata i prateće infrastrukture što dovodi do što dovodi do gubitka, degradacije i fragmentacije prirodnih staništa. • Neodrživo i nekontrolisano korišćenje prirodnih šumskih resursa koje uzrokuje: sječa prirodnih šuma, sakupljanje jestivog i lekovitog bilja, gljiva i drugih organizama, lov divljači i ribolov. • Centar grada Žabljaka ugrožen je od saobraćaja, buke i lokalnih kotlatnica. • Pojasevi duž postojećih magistralnih i regionalnih saobraćajnica.

Smjernice i mjere zaštite životne sredine

Da bi se održalo dobro stanje životne sredine na području opštine Žabljak, s obzirom na očekivani razvoj, moraju se preduzeti određene mjere, aktivnosti i planski instrumenti. Zaštita i unapređenje kvaliteta životne sredine sprovodiće se primjenom mjera zaštite životne sredine, pravilima izgradnje i uređenja koja su data ovim Planom kao i u skladu sa zakonima i propisima koji su doneti iz ove oblasti: Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata Zakona o zaštiti i spašavanju i dr.

Mjere za zaštitu vazduha. – Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite: • Izgradnjom obilaznice oko centralnog gradskog područja i preusmjeravanjem tranzitnog i teretnog saobraćaja

iz centralne gradske zone; • Izgradnjom sistema toplifikacije grada Žabljaka i turističkih zona, pri čemu bi postojeće kotlarnice kao energetske gorivo trebalo da koriste gas umjesto uglja; • Postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila duž magistralnog puta koji prolazi kroz područje i saobraćajnica I reda. • Izradom procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata za koje je to predviđeno Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Mjere zaštite voda. – Prema zakonu o vodama zaštita voda od zagađivanja ostvaruje se: • Organizacijom kontrole kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci, zabranom stavljanja u promet supstanci opasnih za vode za koje postoji zamjena ekološki pogodnijih proizvoda; • Ekonomskim mjerama, plaćanjem naknade za zagađivanje vode, koja nije niža od troškova njenog prečišćavanja; • Prečišćavanjem otpadnih voda na mjestu nastajanja, primjenom tehnikotehničkih mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju; • Vodnim jerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. Priritetne aktivnosti za zaštitu voda u opštini Žabljak odnose se na izgradnju postrojenja za prečišćavanje gradskih i drugih otpadnih voda koje će biti locirano u zoni E. Otpadne vode iz turističkih, proizvodnih i drugih komunalnih objekata moraju zadovoljiti standarde recipijenta i zahtevani nivo kvaliteta kako bi se odražala prirodno-ekološka ravnoteža vodotokova. Neophodno je izvršiti obeležavanje i zvanično proglašavanje granica zona sanitarne zaštite izvorišta od namjernog i slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu da djeluju na ispravnost kvaliteta vode.

Takođe zaštita površinskih i podzemnih vodana planskom području ostvariće se izgradnjom cjelokupne kanalizacione mreže uz izgradnju gradskog kolektora za odvođenje svih otpadnih voda i uvođenjem kontrole kvaliteta vode za piće iz lokalnih vodovoda i bunara od strane stručnih službi.

Mjere zaštite zemljišta.

– Očuvanje o zaštita poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta sprovodiće se kroz: • Priritetnu aktivnost u zaštiti zemljišta neophodno je sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije šljunka i pjeska; • Kontrolisanom sječom autohtonih šumskih sastojina posebno u ekosistemski ugroženim predjelima; • Određivanjem granica građevinskog reona kako bi se sprečila dalja nekontrolisana gradnja.

Mjere za sprečavanje nastajanja i smanjenje količina otpada.

– Primarni cilj u u upravljanju otpadom je smanjiti njegovu količinu odnosno koristiti svaki otpad koji se može ponovo koristiti na mjestu njegovoga nastanka aili u blizini. U skladu sa tim potrebno je: • Skladišta i druge trgovine koje robu isporučuju na paletama ili drvenim kutijama, obavezati da iste pokupe od kupca i vrate ih u skladište; • Korištenje kao goriva drvenog otpada nastalog odbačenom drvenom ambalažom, odbačenom gradilišnom građom i sl. kao gorivo (određivanje lokacije gdje će se sakupljati ova vrsta otpada sa koje će građani biti u mogućnosti da ih preuzmu za dalju upotrebu), • Korištenje otpadaka od hrane kao hrane za životinje, • Kućno kompostiranje zelenog otpada i otpadaka hrane – stimulanje i edukacija domaćinstava da sami vrše kompostiranje u vlastitim dvorištima, • Građevinski otpad koristiti za nasipanje podloga na površinama koje se uređuju; građevinski

otpad treba prije toga drobiti i izdvajati željezo i druge materijale koji nisu pogodni za građevinske radove; nasipanje vršiti samo u skladu sa projektima, • Zemlju iz iskopakoristiti za nasipanje i uređenje degradiranih površina, • Saradnja sa lokalnim trgovinama i proizvođačima u cilju promovisanja upotrebe ili brzo razgradivih plastičnih kesa i ponovnog korištenja ambalaže, • Ponovno korišćenje stare stolarije, nameštaja, kućanskih aparata ili njihovih dijelova. Prioritet svakog cjelovitog sistema upravljanja otpadom je da se spriječi ili smanji nastanak otpada. Korišćenjem pogodnih načina proizvodnje i obrade i ekološkim savjesnim ponašanjem potrošača mogu se smanjiti količine i štetnost otpada koji bi se trebao odstraniti ili preraditi.

Mjere zaštite od buke.

- S obzirom na turistički karakter naselja i mrežu planiranih saobraćajnica, vrednosti nivoa buke su povećane. Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sledećih pravila: • Poštovanjem graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. List RCG“ br. 75/06). • Podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • Uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja i efikasne zaštite prostora ugroženih komunalnom bukom.

14) Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Cilj je poboljšanje proizvodnje električne energije korišćenjem lokalnih obnovljivih izvora energije, unapređenje korišćenje solarne energije i energije iz biomase, za grejanje i povećanje energetske efikasnosti u krajnjoj upotrebi. Područje Žabljaka karakteriše značajan potencijal u smislu obnovljivih izvora energije, kao što npr. šumska biomasa, vetar i solarna energija imaju dobru perspektivu u budućnosti. Trenutno ne postoji elektro-energetskih postrojenja unutar opštine i sva električna energija se uvozi. Važan energetska projekat visokonaponske mreže koja povezuje Pljevlje i Tivat može da obezbedi i područje opštine. Ovaj projekat je od relevantne važnosti za opštinu Žabljak i Durmitorski Nacionalni park, s obzirom da će trasa ove mreže prelaziti preko ovog područja.

Korišćenje energije na lokalnom nivou karakteriše niska efikasnost i prevelika upotreba električne energije za potrebe grejanja, uključujući velike troškove stanovništva i značajnu indirektnu emisiju ugljendioksida. Lignit se takođe koristi za potrebe grejanja, uzrokujući neprijatan miris i zagađenje u urbanom području. Najveći obnovljivi izvori na ovom području su vetar za električnu proizvodnju, ostaci šumarstva, koji se mogu koristiti za grejanje na lokalnom nivou i za proizvodnju briketa za izvoz, kao i solarna energija za zagrevanje vode, što je veoma važno u turističkom sektoru. Upotreba lignita se mora isključiti i rehabilitovati električna mreža. Žabljak se opslužuje elektirčnim dalekovodom sa Pljevalja čiji kapacitet zadovoljava lokalne potrebe čak i u slučaju velike potrošnje. Lokalnu distributivnu mrežu karakteriše stara oprema, niska stabilnost sa stalnim padovima napona i nestanak struje. Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u

zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti postojećih i novih objekata

Primarni faktori:

- postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.
- postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat. Sekundarni faktori:
- svjež vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).
- pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.
- zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.

Ostali uslovi :

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
- II. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .
- III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
- IV. Proračune raditi na VII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti rekonstruisan prema važećim propisima za građenje u seizmičkim

- područjima. Prije izrade tehničke dokumentacije ukoliko se radi o rekonstrukciji objekta obavezno izvršiti statičku provjeru postojeće konstrukcije.
- V. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
 - VI. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
 - VII. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (“Sl.list CG” br.47/13),
 - VIII. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilniko načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl.list CG” br.47/13),
 - IX. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe (“Sl.list RCG”, br.54/01),
 - X. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br.48/13 i 44/15).
 - XI. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
 - XII. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Sl. list RCG”, br. 63/11 i 47/12)
 - XIII. Objekte projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

Akti Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-831/2 od 18.10.2017.godine u kojim je izdato mišljenje da za rekonstrukciju objekta, hotela na UP 1262, Blok K koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3259/1, 3261 i 3262 K.O.Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Žabljak „ Opština Žabljak onda je obaveza nosioca projekta da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („ Službeni list Crne Gore „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Shodno članu 62 a stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da ako nadležni organ ne dostave uslove u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovo ministarstvo je utvrdilo da u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od strane sledećih nadležnih organa:

Aktom, br. 1055-1996/4 od 13.10.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa – Opština Žabljak – Sekretarijat za uređenja prostora, zaštite životne sredine ikomunalno-stambene poslove, tražilo dostavljanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju objekta – hotela na urbanističkoj parceli UP 1262, Blok K, Opština Žabljak, ali isti nijesu dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1996/4 od 16.10.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 17.10.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1996/5 od 13.10.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa – Opština Žabljak – Sekretarijat za uređenja prostora, zaštite životne sredine ikomunalno-stambene poslove, tražilo dostavljanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju objekta – hotela na urbanističkoj parceli UP 1262, Blok K, Opština Žabljak, ali isti nijesu dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1996/5 od 16.10.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 17.10.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1996/6 od 13.10.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa – D.O.O. „ Vodovod i kanalizacija „ Žabljak, tražilo dostavljanje vodovodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju objekta – hotela na urbanističkoj parceli UP 1262, Blok K, Opština Žabljak, ali isti nijesu dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1996/6 od 16.10.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 17.10.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1996/3 od 13.10.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni

list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa –
Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije, tražilo
dostavljanje mišljenja u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, shodno čl. 85,
86 i 88 Zakona o zaštiti i spašavanju („ Službeni list Crne Gore „ br. 86/09 i 40/11) i
članu 13 a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima- Izmjene i dopune („ Službeni
list Crne Gore „ br. 26/10 i 48/15), ali isto nije dostavljeno - dostavnica, 1055-
1996/3 od 16.10.2017.godine – potpis primaoca od 16.10.2017.godine.

OBRADILE:

Branka Nikić

Nataša Pavićević

Ljubica Božović

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Milica Abramović





Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

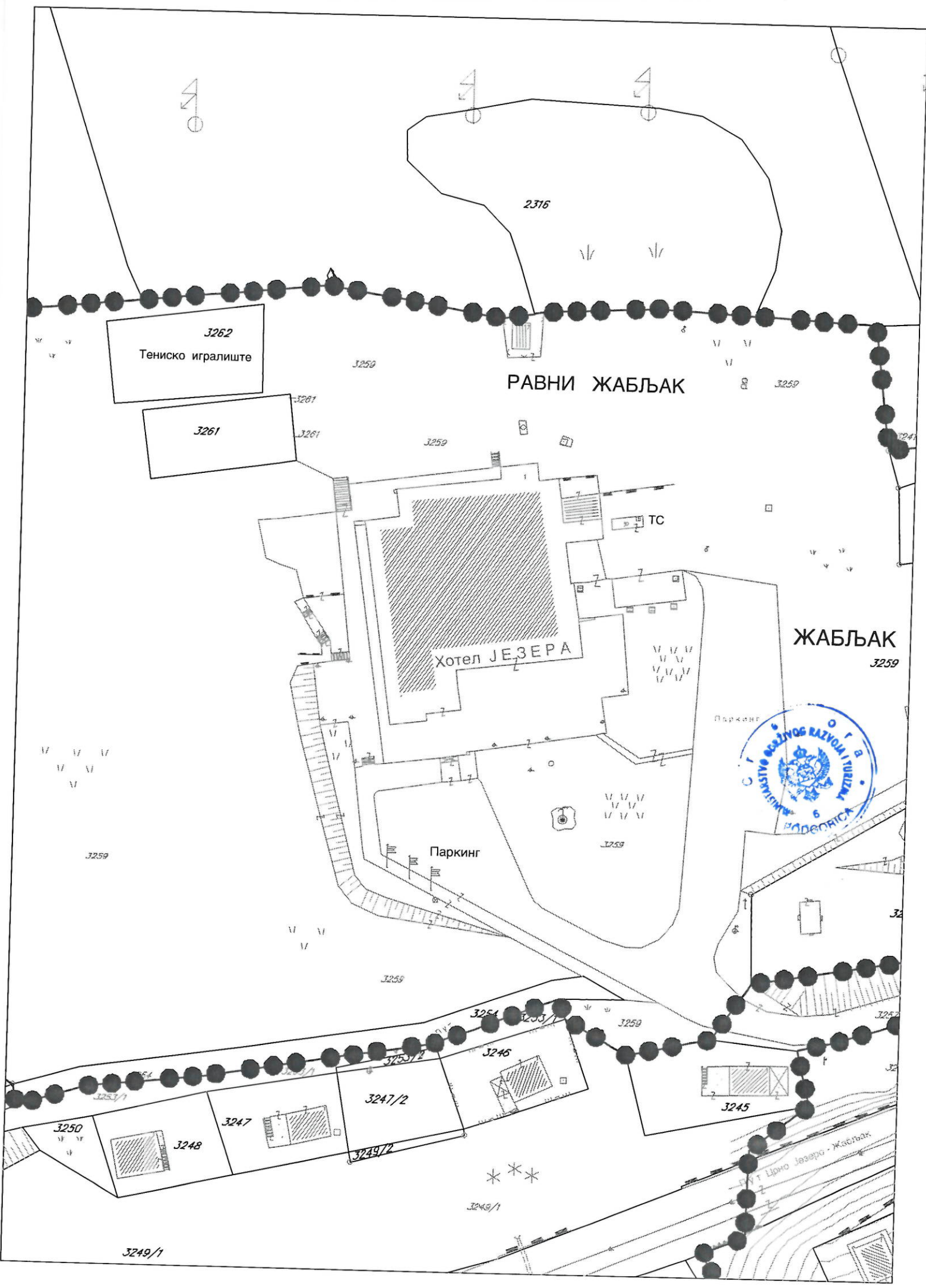
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Geodetska podloga
sa granicom obuhvata plana

Razmjera 1:1000

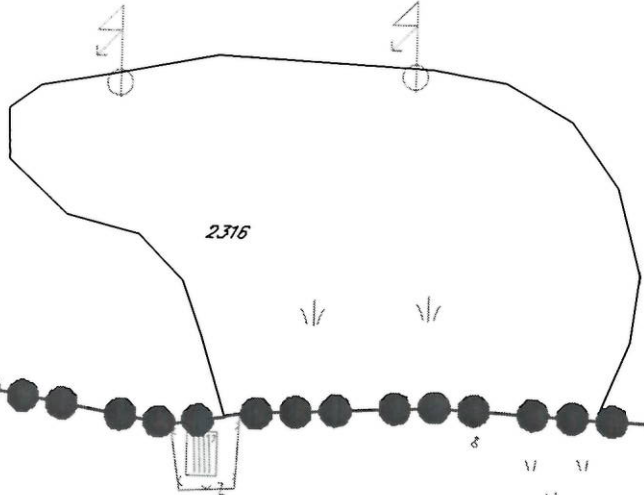


2014
01a

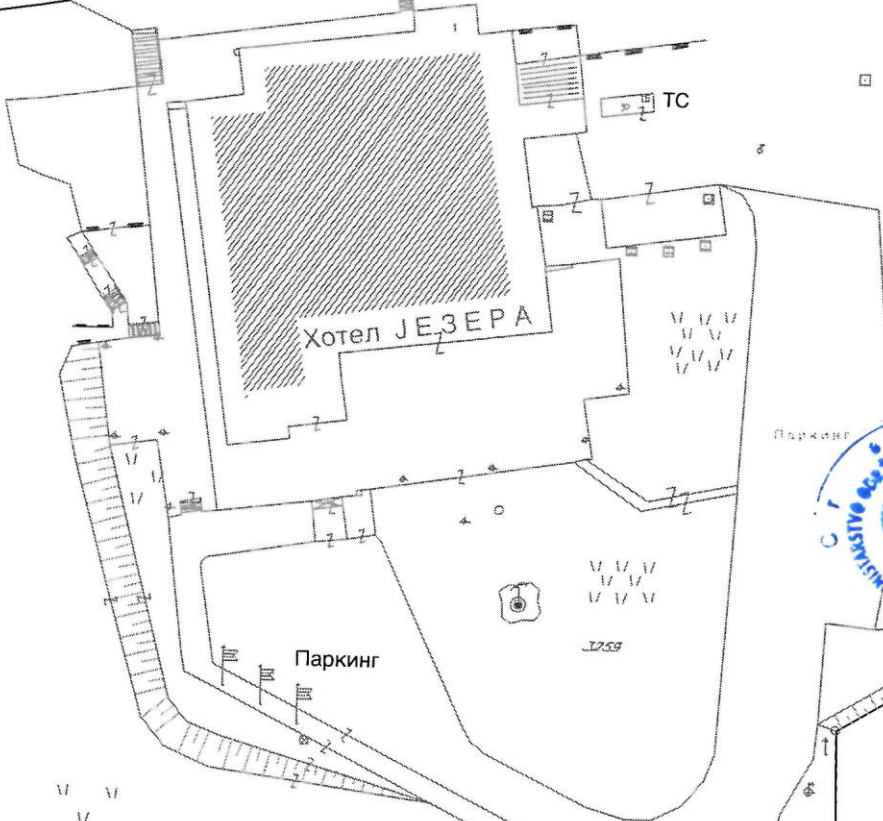


3262
Тениско игралиште

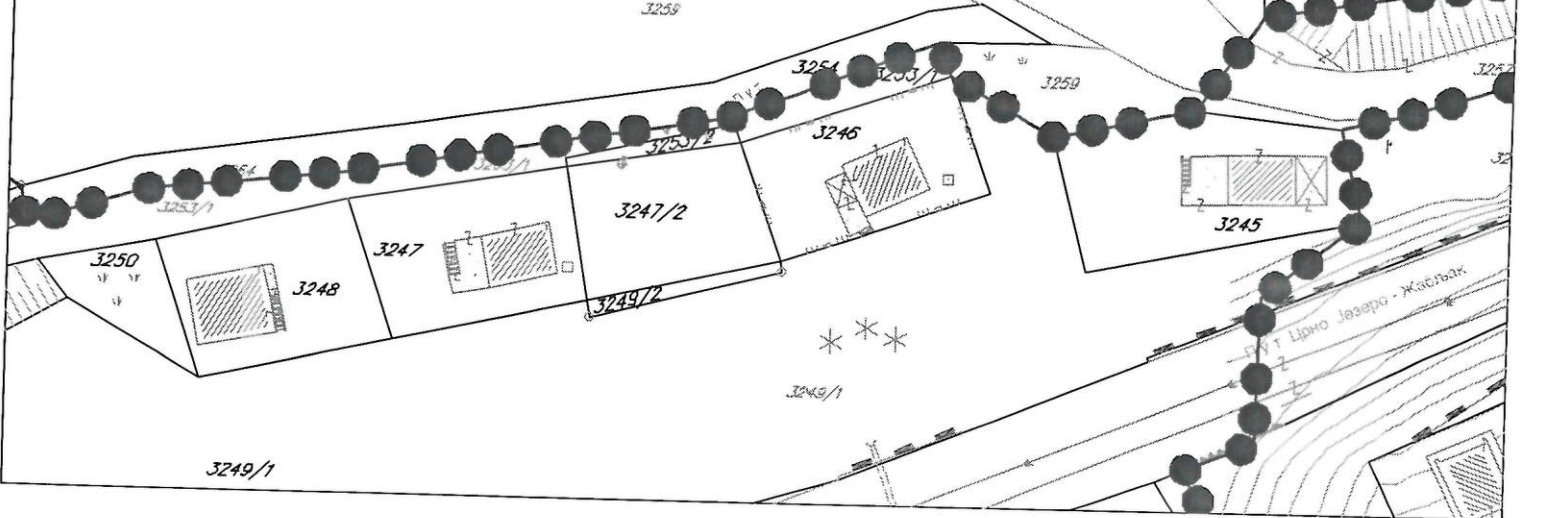
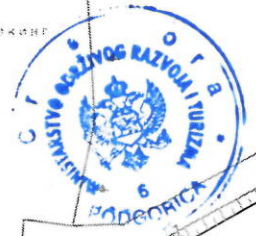
3261



РАВНИ ЖАБЉАК



ЖАБЉАК
3259



Legenda

- Granica obitavnog plana
- Granica zone
- Granica katastarske parcelne
- 2823/1 Broj katastarske parcele

Postojeća namjena površina

- Površine za stanovanje
- Površine za centralne djelatnosti
- Površine za turizam
- Površine za školstvo i stručnu zaštitu
- Površine za zdravstvenu zaštitu
- Površine za kulturu
- Površine za sport i rekreaciju
- Površine za industriju i proizvodnju
- Površine za mješovite namjene
- Površine za poljopr. uređenje - javne namjene
- Površine za poljopr. uređenje - ograničena namjene
- Poljoprivredne površine
- Šumske površine
- Površine saobraćajne infrastrukture
- Površine telekomunikacione infrastrukture
- Površine električne infrastrukture
- Površine hidrotlenneke infrastrukture
- Površine za groblja
- Površine za vjerske objekte
- Površine eksploatacionih polja
- Površine za potrebe odbrane područja
- Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi

Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Postojeća namjena površina

Razmjera 1:1000



03a



2316

3262

Тениско игралиште

РАВНИ ЖАБЉАК

3267

ТС

Po+P+6

ЖАБЉАК

3259

Паркинг



K

3254 3253/1

3247/2

3246

3245

3250

3248

3247

3249/2

3249/1

S+P+H

Legenda

- Granica područja plana
 - Granica zone
 - Granica katastarske parcelne
 - 282.3/1 Biloj katastarske parcelne
 - Granica urbanističke parcelne
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Površine za stanovanje - niže gustoće Površine za stanovanje - srednje gustoće Površine za centralne cjelovitosti Površine za turizam - hoteli Površine za turizam - turistička naselja Površine za turizam - usluge ishrane i pića Površine za školstvo i socijalnu zaštitu Površine za zdravstvenu zaštitu Površine za kulturu Površine za sport i rekreaciju Površine za industriju i proizvodnju Površine za mešovite namjene Površine za pejzažno uređenje - javne namjene Trg Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene Šumске površine Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksa Vjerska objekti | <ul style="list-style-type: none"> Saobraćajna infrastr. - državni saobraćaj Auto servis Stacija žičare Benzinska stanica Autobuska stanica Javni parking i garaža Saobraćajna infrastr. - općinske staze Površine telekomunikacione infrastrukture Površine elektroenergetsko-energetsko Površine hidrotehničke infrastrukture Površine za groblja |
|---|---|



Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivac plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

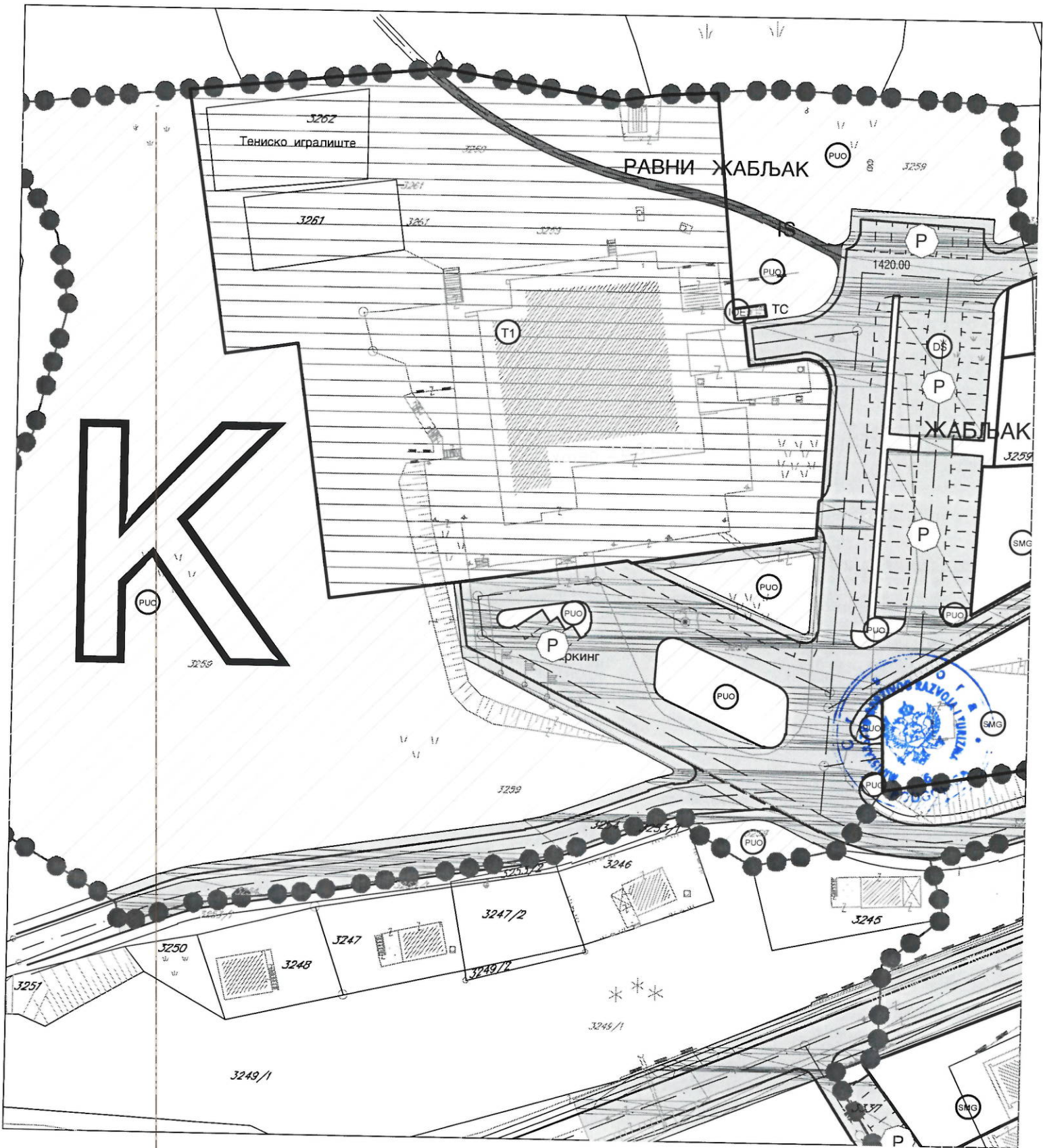
Plan namjene površina

Razmjera 1:1000



04a





Legenda

- Granična obuhvatna planera
- Granična zona
- Granična katastarske parcelne
- 2823/1 Broj katastarske parcele

-  Postojeće površine za saobraćaj
-  Površine za dodatnu/previđene za razvoj strukciju
-  Planirane površine za saobraćaj
-  Plovidske staze

-  Auto servis
-  Stanica žičare
-  Banižnska stanica
-  Autobuska stanica
-  Javni parking i garaža

- Osovina saobraćajnice

- An** Oznaka mjesa priljučna
- Atn** Oznaka presjeka tangenti

- 5**  **5** Oznaka presjeka saobraćajnica

Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Plan saobraćajne infrastrukture

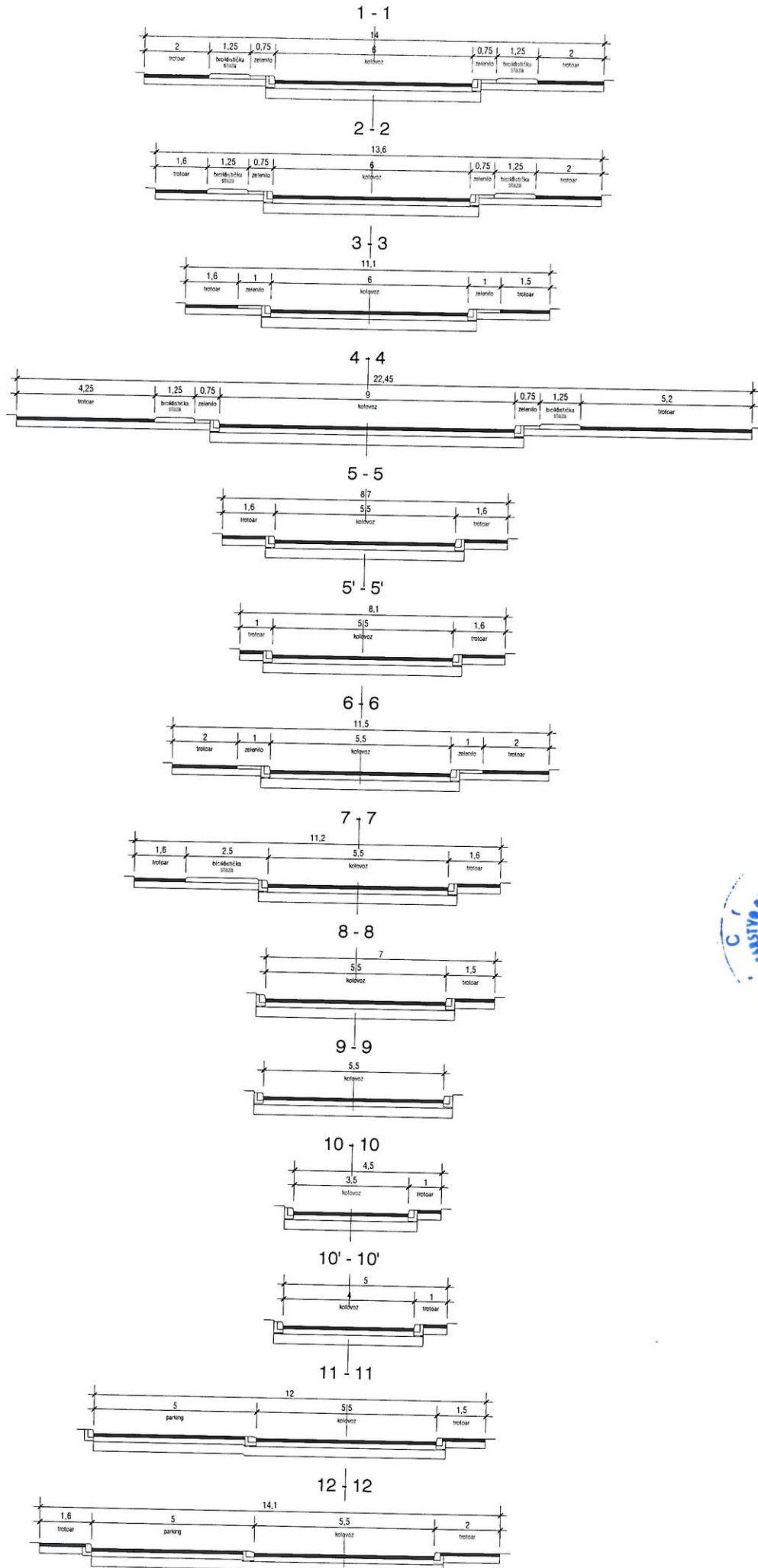
Razmjera 1:1000



05_a



POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA R=1:100



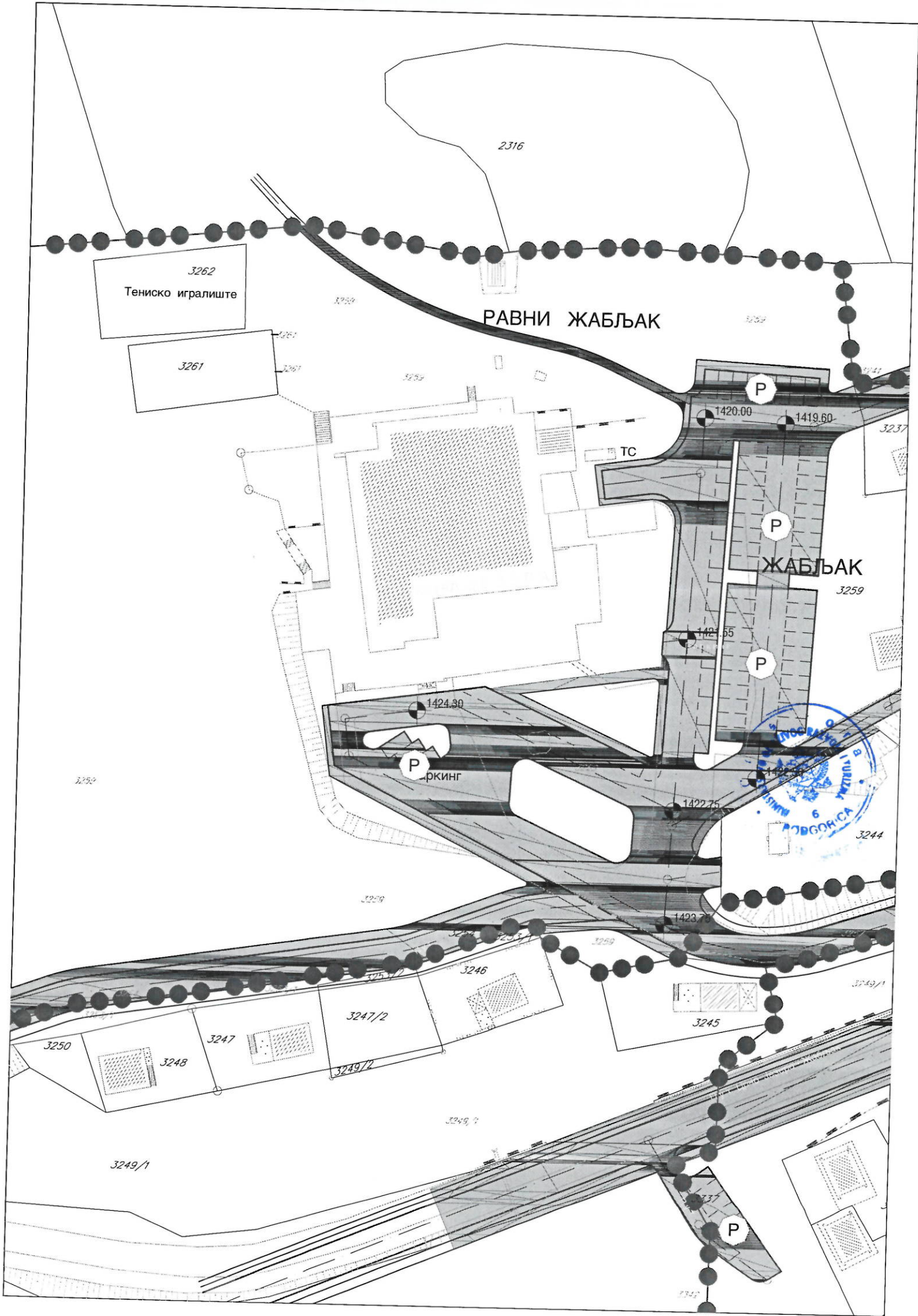
KOORDINATE TAČAKA PRESJEKA TANGENTI I ELEMENTI KRIVINA PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

	X	Y	B (m)	R (m)	Tg (m)	a	s (m)
At1	6590893.22	4779377.29	7,25	8,75	3,85	47°28'53"	0,81
At2	6591235.53	4779380.31	13,74	30	6,99	26°14'05"	0,80
At3	6591431.43	4779536.15	62,28	90	32,45	39°38'58"	5,67
At4	6591311.31	4779705.08	39,79	60	20,66	38°00'03"	3,46
At5	6591416.56	4779720.78	47,00	60	24,78	44°53'03"	4,92
At6	6591459.22	4779737.00	77,13	100	40,60	44°11'28"	7,93
At7	6591359.84	4779755.87	46,00	60	24,20	43°55'40"	4,70
At8	6591572.51	4779242.47	35,42	20	24,47	101°28'55"	11,60
At9	6591678.88	4779222.37	27,38	60	13,94	26°09'02"	1,60
At10	6591762.97	4779152.14	57,59	34	38,46	97°02'48"	17,34
At11	6591830.53	4779122.47	56,41	60	30,48	53°52'07"	7,30
At12	6591820.07	4779197.05	17,85	15	10,15	68°09'58"	3,11
At13	6591888.45	4779213.61	22,95	20	12,92	65°44'01"	3,81
At14	6591947.43	4779222.16	9,82	8	5,64	70°19'15"	1,79
At15	6592325.07	4779314.46	101,18	200	51,70	28°59'07"	6,57
At16	6592360.31	4779378.44	21,50	20	11,92	61°35'43"	3,28
At17	6592255.05	4779449.06	18,32	25	9,59	41°59'27"	1,78
At18	6592358.51	4779674.06	17,02	10	11,41	97°31'02"	5,17
At19	6591666.88	4779674.92	23,17	60	11,73	22°07'20"	1,14
At20	6591467.60	4779781.27	26,35	60	13,39	25°09'31"	1,48
At21	6591488.85	4779860.58	43,28	60	22,63	41°20'01"	4,13
At22	6591665.87	4779802.99	23,00	50	11,71	26°21'30"	1,35
At23	6590951.51	4780148.93	57,66	60	31,27	55°03'38"	7,66
At24	6591146.05	4780233.76	76,12	40	56,12	109°02'22"	28,92
At25	6591249.46	4780203.42	29,29	45	15,18	37°17'32"	2,49
At26	6591507.02	4780201.73	31,22	90	15,77	19°52'22"	1,37
At27	6591876.57	4780129.17	36,31	60	18,73	34°40'33"	2,86
At28	6591942.68	4780171.64	35,55	90	18,01	22°38'00"	1,78
At29	6592072.94	4780194.80	51,25	40	29,82	73°25'02"	9,89
At30	6592005.35	4780202.98	132,13	150	70,70	50°28'06"	15,83
At31	6592138.33	4780282.39	60,77	80	31,93	43°31'15"	6,14
At32	6592255.23	4780256.10	110,97	250	56,41	25°25'55"	6,29
At33	6592428.95	4780295.43	173,81	150	98,14	66°23'20"	29,25
At34	6592613.01	4779853.60	38,93	60	20,18	37°10'36"	3,30
At35	6592367.61	4779532.30	25,44	30	13,54	48°35'08"	2,91



KOORDINATE TAČAKA PRIKLJUČAKA PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

A1	X=6590888.04	Y=4779389.83
A2	X=6590928.33	Y=4779364.44
A3	X=6591434.41	Y=4779655.42
A4	X=6591492.49	Y=4779689.60
A5	X=6591464.65	Y=4779723.20
A6	X=6591433.46	Y=4779740.81
A7	X=6591409.36	Y=4779691.38
A8	X=6591143.38	Y=4779573.87
A9	X=6591525.04	Y=4779581.44
A10	X=6591496.29	Y=4779508.18
A11	X=6591407.23	Y=4779442.91
A12	X=6591271.97	Y=4779387.18
A13	X=6591621.76	Y=4779397.58
A14	X=6591797.86	Y=4779210.76
A15	X=6591756.25	Y=4779242.18
A16	X=6591678.38	Y=4779223.95
A17	X=6591839.63	Y=4779529.27
A18	X=6591675.47	Y=4779688.33
A19	X=6591842.21	Y=4779624.51
A20	X=6592076.86	Y=4779474.77
A21	X=6592216.46	Y=4779246.20
A22	X=6592299.70	Y=4779300.01
A23	X=6592333.69	Y=4779334.74
A24	X=6592325.06	Y=4779424.93
A25	X=6592295.77	Y=4779434.72
A26	X=6592408.17	Y=4779529.95
A27	X=6592458.34	Y=4779679.29
A28	X=6592571.84	Y=4779814.09
A29	X=6592652.66	Y=4779862.55
A30	X=6591619.56	Y=4779814.68 ⁹
A31	X=6591745.32	Y=4779826.95
A32	X=6591518.57	Y=4779880.37
A33	X=6591328.42	Y=4780063.46
A34	X=6591230.31	Y=4780087.23
A35	X=6591176.25	Y=4780088.44
A36	X=6590862.71	Y=4780147.23
A37	X=6591194.11	Y=4780137.34
A38	X=6591355.89	Y=4780189.14
A39	X=6591347.38	Y=4780216.21
A40	X=6591334.21	Y=4780262.94
A41	X=6591422.01	Y=4780228.02
A42	X=6591422.38	Y=4780261.70
A43	X=6591580.26	Y=4780199.91
A44	X=6591772.67	Y=4780141.51
A45	X=6592088.66	Y=4780252.73
A46	X=6592552.61	Y=4780127.51



2316

3262
Тениско игрило

3261

РАВНИ ЖАБЪЛЪК

ТС

Р

1420.00

1419.60

Р

ЖАБЪЛЪК

3259

Р

1424.80

Р
Паркинг

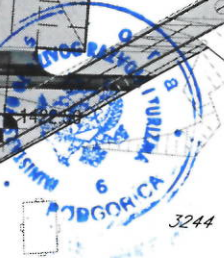
1422.55

1422.58

1422.75

1423.75

3244



3250

3248

3247

3247/2

3249/2

3246

3245

3249/1

3249/1

Р



Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



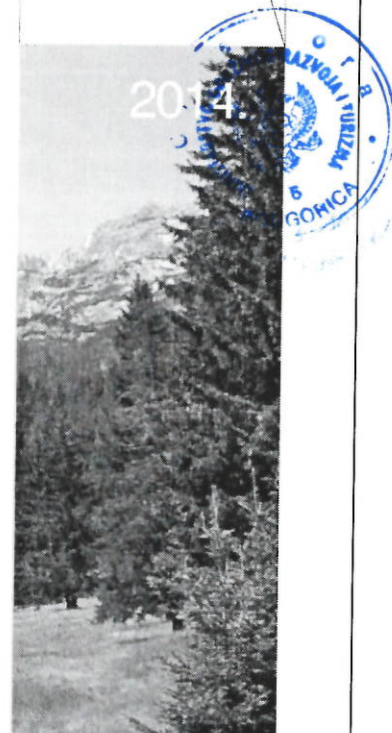
Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Plan parcelacije i nivelacije

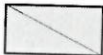
Razmjera 1:1000



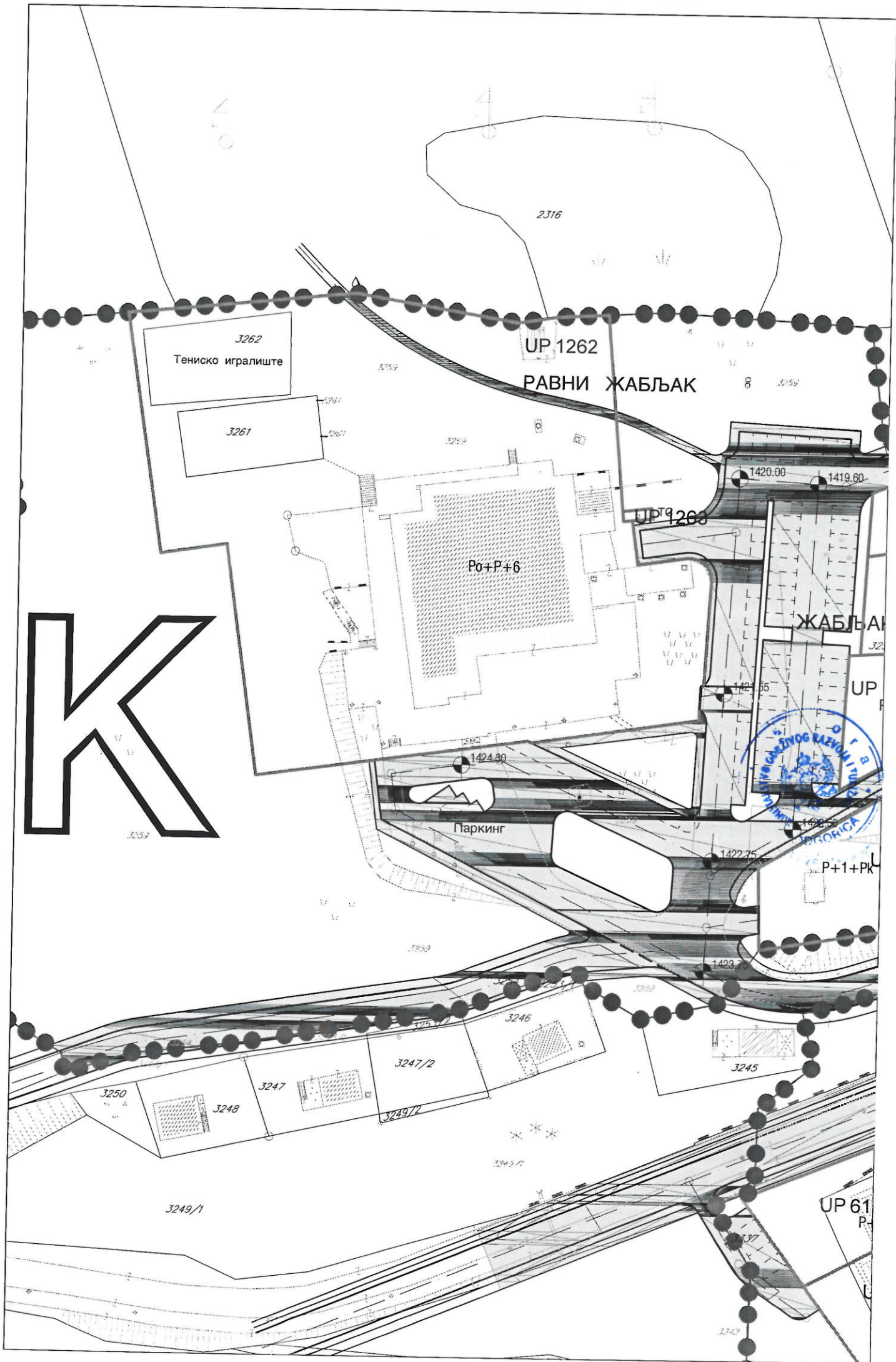
06_a



Legenda

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







Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



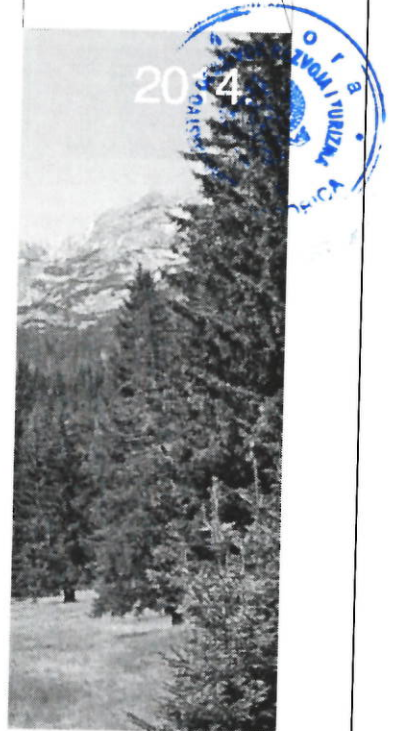
Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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











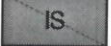







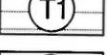
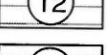

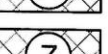
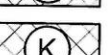



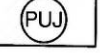


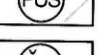
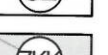

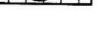

Urbanističko-tehnički uslovi
za sprovođenje plana

Razmjera 1:1000

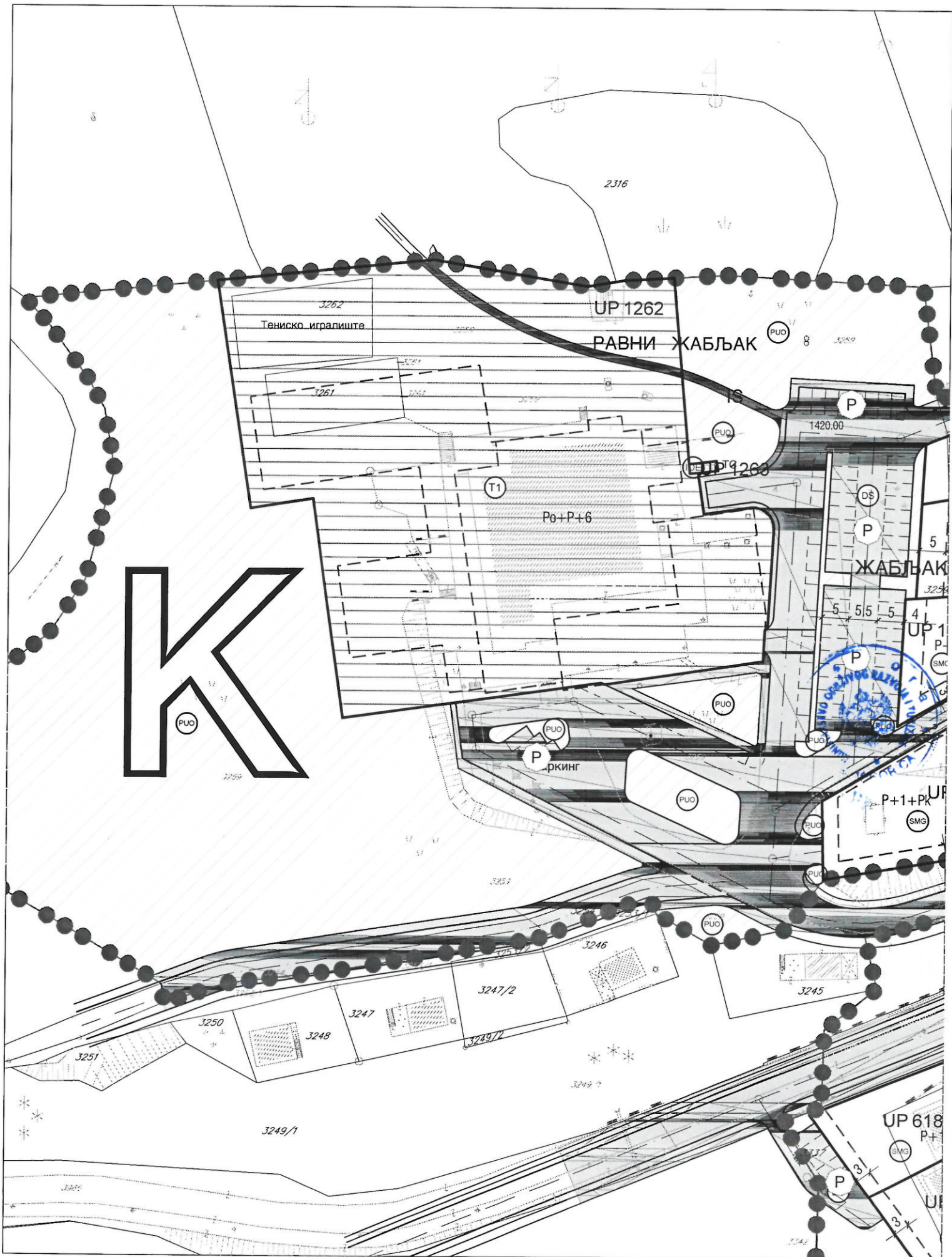


07_a

Legenda

	Granica obuhvata plana		Saobraćajna infrastr. - drumski saobr.
	Granica zone		Auto servis
	Granica katastarske parcele		Stanica žičare
2823/1	Broj katastarske parcele		Benzinska stanica
	Granica urbanističke parcele		Autobuska stanica
UP n	Broj urbanističke parcele		Javni parking i garaža
UP Zn	Broj urbanističke parcele javne zelene površine		Saobraćajna infrastr. - pješačke staze
- - - - -	Građevinska linija - nadzemna		Površine telekomunikacione infrastr.
- - - - -	Građevinska linija - podzemna		Površine elektroenergetske infrastr.
	Površine za stanovanje male gustine		Površine hidrotehničke infrastrukture
	Površine za stanovanje srednje gustine		Površine za groblja
	Površine za centralne djelatnosti		
	Površine za turizam - hoteli		
	Površine za turizam - turistička naselja		
	Površine za turizam - usluge ishrane i pića		
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu		
	Površine za zdravstvenu zaštitu		
	Površine za kulturu		
	Površine za sport i rekreaciju		
	Površine za industriju i proizvodnju		
	Površine za mješovite namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - javne namjene		
	Trg		
	Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene		
	Šumske površine		
	Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi		
	Vjerski objekti		







Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Plan elektroenergetske
infrastrukture



Razmjera 1:1000








08a



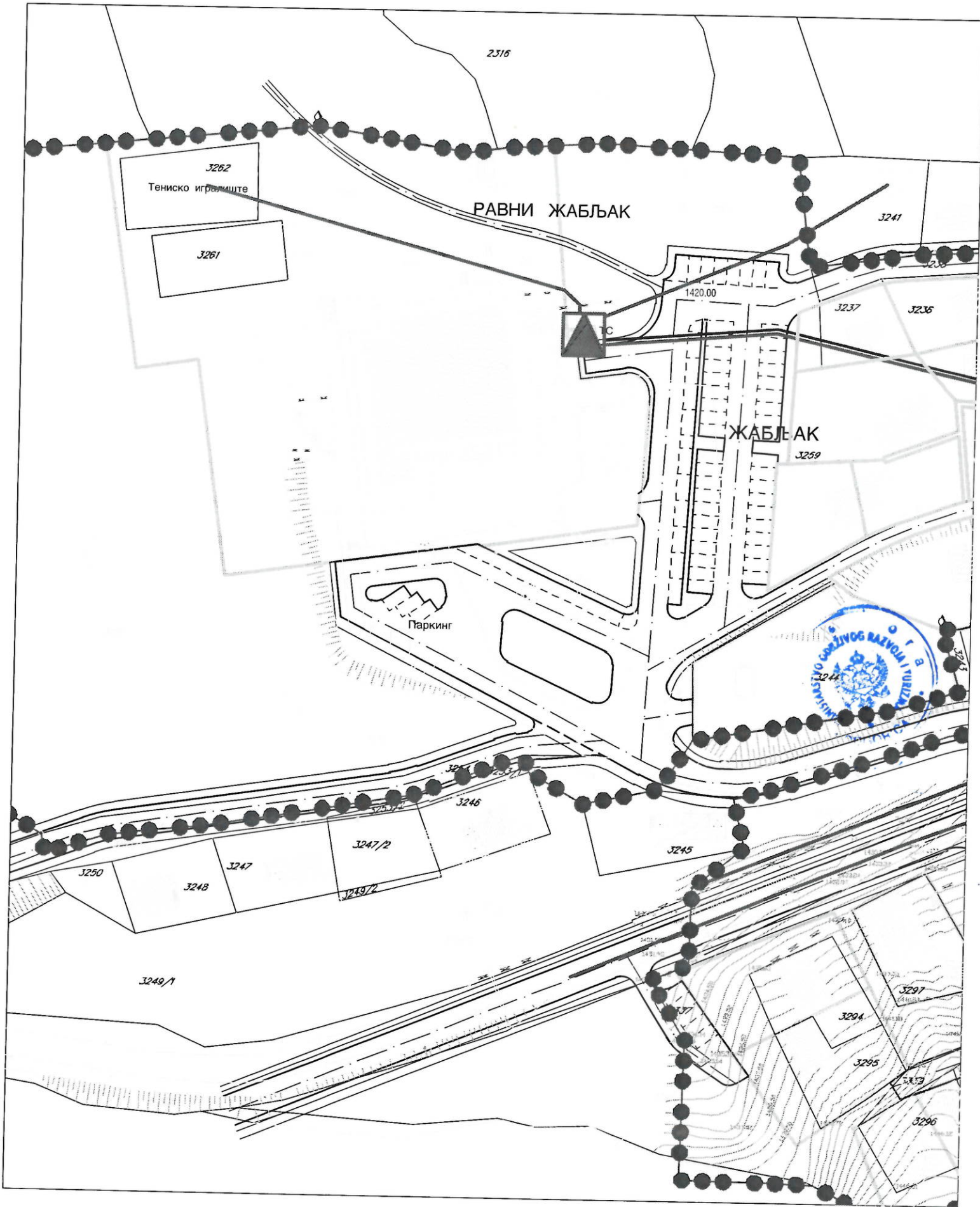
Legenda

-  Granica obuhvata plana
-  Granica katastarske parcele
- 2823/1* Broj katastarske parcele
-  Granica urbanističke parcele

-  Postojeći 35 kV elektrovod
-  Postojeći elektrovod
-  Planirani elektrovod

-  Postojeća TS
-  Planirana TS







Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

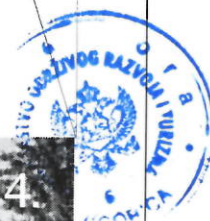
Plan hidrotehničke infrastrukture

Razmjera 1:1000




2014.











09_a

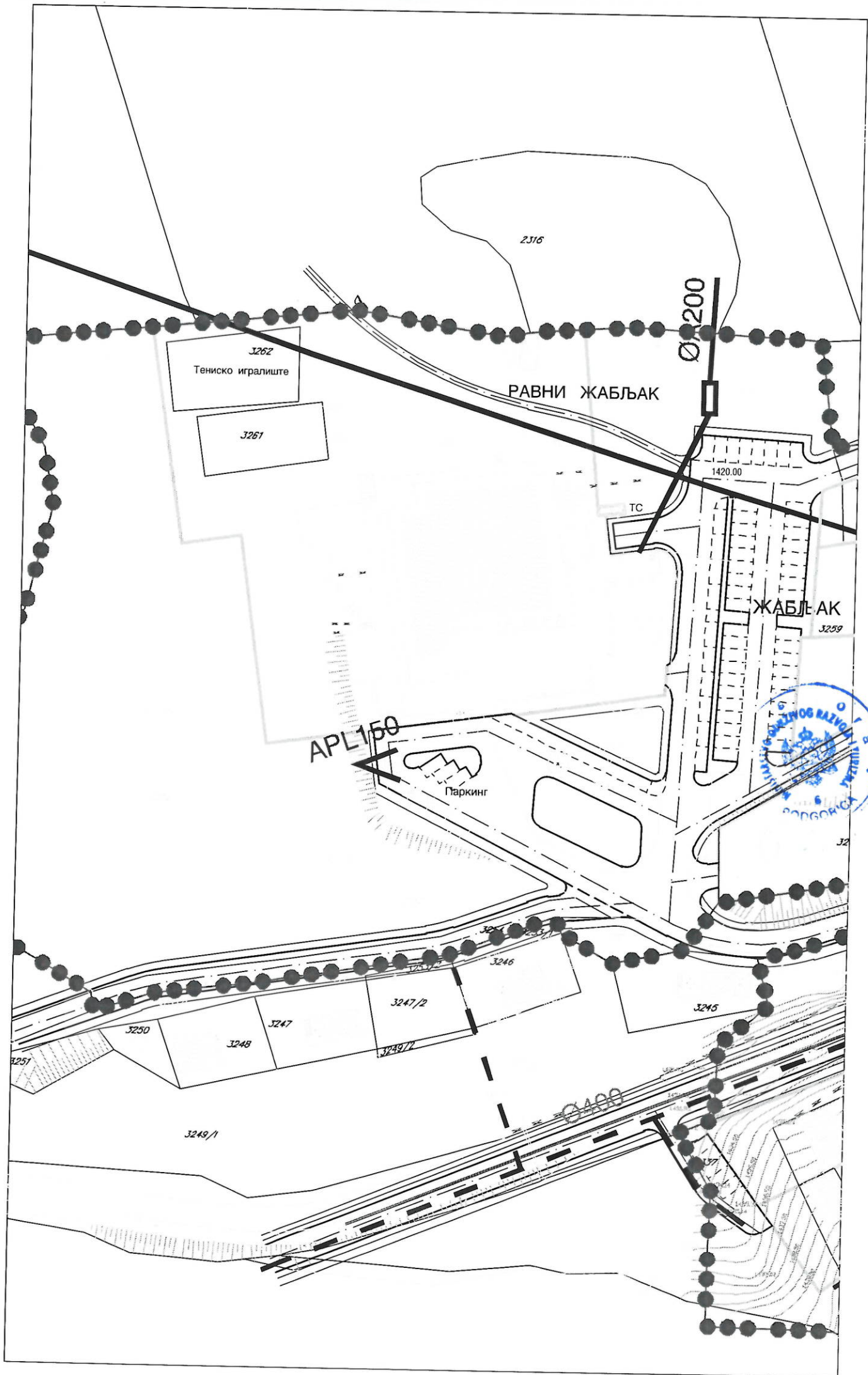


Legenda

-  Granica obuhvata plana
-  Granica katastarske parcele
- 2823/1* Broj katastarske parcele
-  Granica urbanističke parcele

-  Postojeći vodovod
-  Planirani vodovod
-  Postojeća kanalizacija
-  Planirana kanalizacija
-  Planirano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
-  Planirana pumpna stanica
-  Postojeći kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije
-  Planirani kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije







Crna Gora

Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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








Plan telekomunikacione
infrastrukture

Razmjera 1:1000

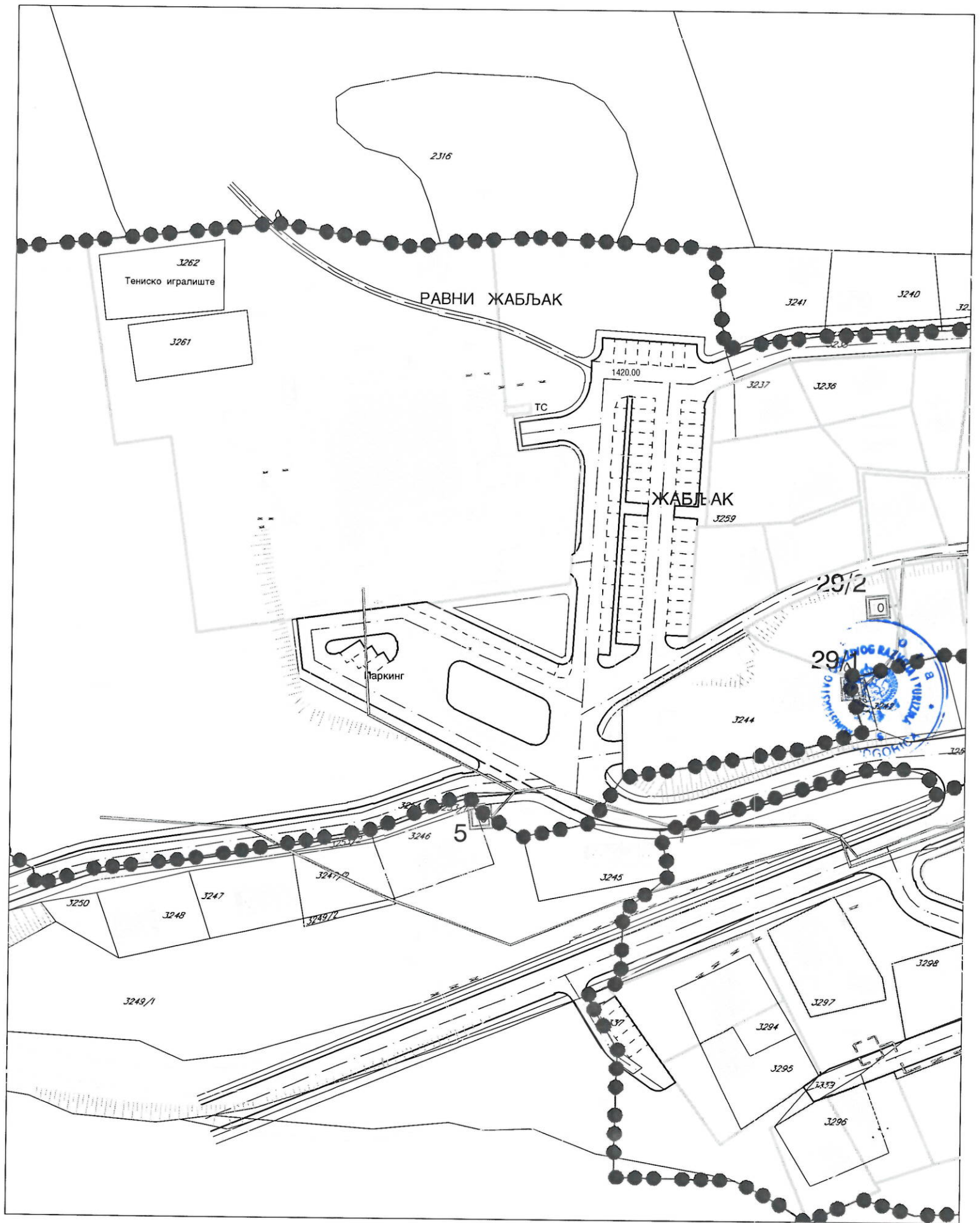


10a

Legenda

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





Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



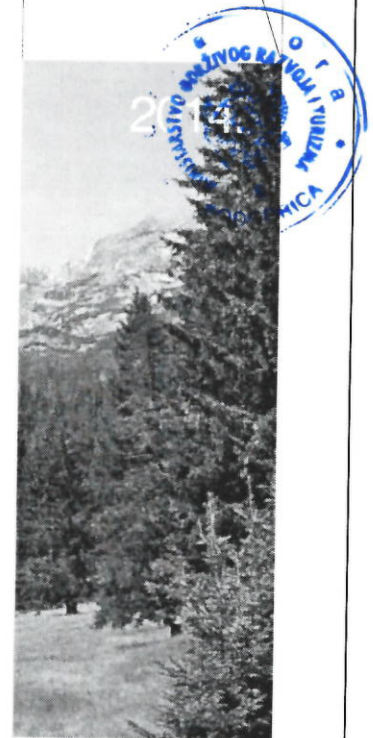
Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Plan pejzažne arhitekture

Razmjera 1:1000













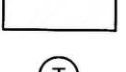
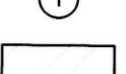


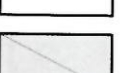







11a

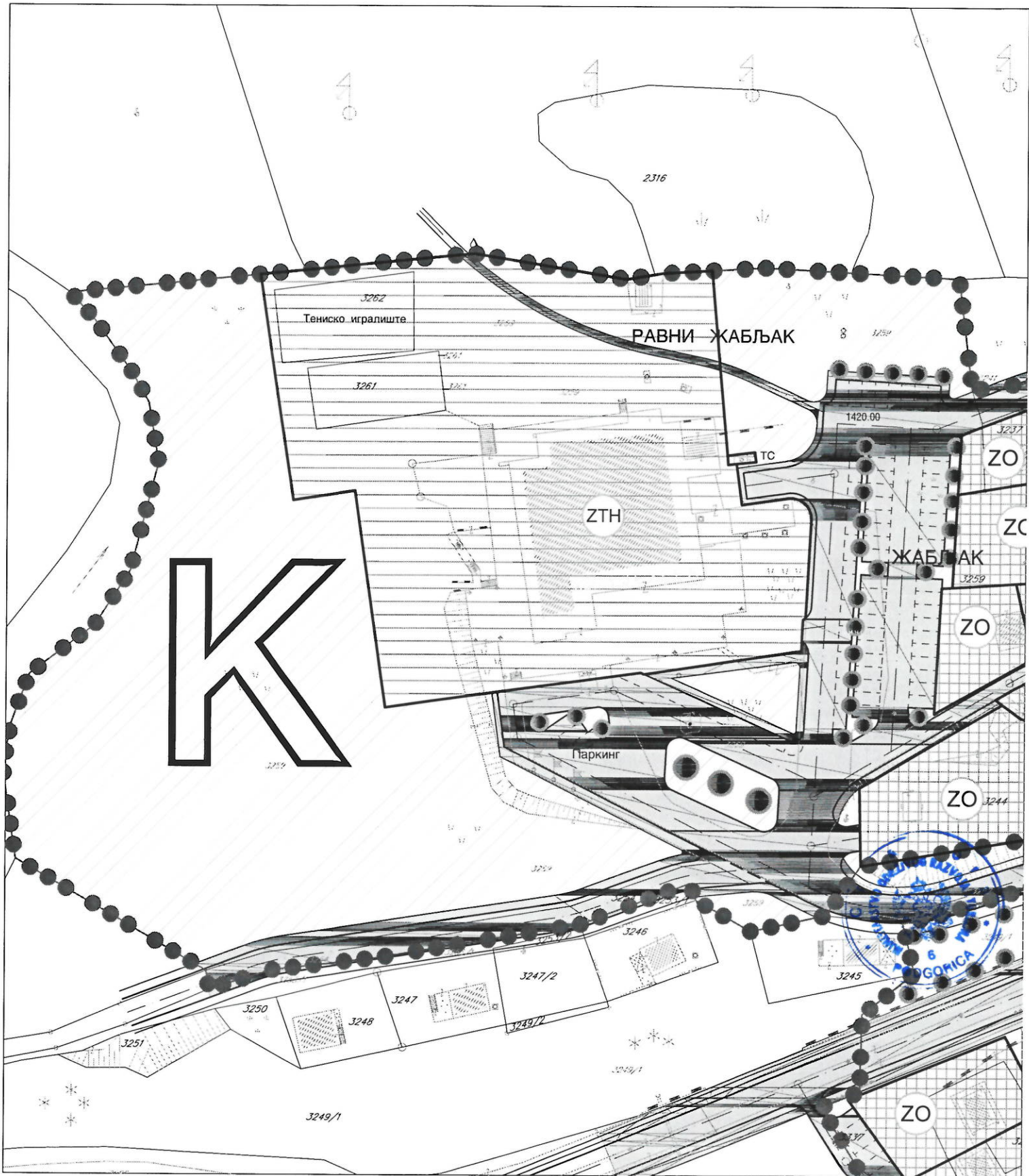
Legenda

-  Granica obuhvata plana
-  Granica zone
-  Granica katastarske parcele

2823/1 Broj katastarske parcele

-  Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  Zelenilo stambenih blokova
-  Zelenilo administrativnih objekata
-  Zelenilo poslovnih objekata
-  Zelenilo za turizam (hoteli)
-  Zelenilo turističkih naselja
-  Zelenilo objekata prosvete
-  Zelenilo objekata zdravstva
-  Zelenilo objekata kulture
-  Sportsko-rekreativne površine
-  Zelenilo industrijskih zona
-  Zelenilo objekata mješovite namjene
-  Površine za pejzažno uređenje - javne namjene
-  Trg
-  Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene
-  Zaštitni pojasevi
-  Šumske površine
-  Površine saobraćajne infrastrukture
-  Zelenilo infrastrukture
-  Groblje
-  Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi
-  Drvoredi







Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

Broj : 101-1556/1-02-831/

Podgorica, 18.10.2017.godine

NR

Priloga: 20.10.2017			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
105-1996	7		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-1996/2 od 16.10.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta hotela na UP 1262, Blok K, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3259/1, 3262 i 3261 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ Opština Žabljak, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitoru „HM Durmitor“ d.o.o. iz Žabljaka, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i „Službeni list CG“, broj 53/14), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „trgovačke, poslovne, prodajne centre i hotele čija je ukupna korisna površina preko 1000m²“ - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi o rekonstrukciji objekta - hotela, ukupne korisne površine veće od 1000m², to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju predmetnog objekta, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:

Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

V.D. Pomoćnik-a direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500

Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj:1055-1996/10
Podgorica, 18.12.2017. godine

„HM DURMITOR“ D.O.O.

ŽABLJAK
Trg durmitorskih ratnika br.1

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se akt Ministarstva unutrašnjih poslova –Direktorat za vanredne situacije, br. 30-UPI-228/17-5212/2 od 12.12.2017.godine a koje je dostavljeno ovom ministarstvu nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, br. 1055-1996/8 od 27.10.2017.godine.

OBRADILA:
Ljubica Božović

Ljubica Božović

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić





CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

Direktorat za vanredne situacije

Broj: 30-UP I-228/17-5212/2

Podgorica, 12.12.2017.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Direktorat za građevinarstvo

- Direkcija za izdavanje licenci i Urbanističko-tehničkih uslova -

PODGORICA

Postupajući po vašem zahtjevu broj: 1055-1996/3 od 13.10.2017.godine, kojim ste zatražili od ovog organa dostavu tehničkih uslova /neophodnih za izradu tehničke dokumentacije/- mišljenja u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara - NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju objekta - hotela**, na urbanističkoj parceli broj: UP 1262, Blok K, koja se sastoji od katastarskih parcela broj: 3259/1, 3262 i 3261 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Žabljak" Opština Žabljak ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 7/14), po predmetu D.O.O. "HM DURMITOR" - Žabljak, radi izdavanja konačnih urbanističko-tehničkih uslova od strane Vašeg ministarstva, nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 51/08, 34/11 i 35/13), člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju («Službeni list Crne Gore» br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list Crne Gore», br. 26/10 i 31/10) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku («Službeni list Crne Gore», br. 60/03), daje sledeće:

MIŠLJENJE

- U dostavljenom **NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** - za izradu tehničke dokumentacije, u poglavlju **OSTALI USLOVI** - pod stavkom **III. - Mjere zaštite od požara** - gdje je navedeno da je potrebno tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata - **predlažemo** da kao stavka stoji i:

Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosnih rastojanja)., u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list Crne Gore», br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima («Sl.list CG» broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti («Službeni list SFRJ», br.20/71 i 23/71), i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa («Službeni list SFRJ», br. 24/71 i 26/71).

Predlažemo da u predhodnom tekstu obradite i MJERE ZAŠTITE OD POŽARA i njihovo sprovođenje u skladu sa važećim Zakonima, odgovarajućim pravilnicima i propisima koji definišu ovu oblast.

Obradio:

Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I

GENERALNI DIREKTOR

Mirsad Mulić

CRNA GORA

Ul. Jovana Tomaševića bb, 81000 Podgorica

tel: +382 20 481 801, fax: +382 20 481 833, e-mail: mup.emergency@t-com.me

www.mup.gov.me