

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
 Ana Raičević Digitally signed by Ana Raičević Date: 2025.11.03 13:30:33 +01'00'	

INVESTITOR¹ TIJANA VUKOVIĆ

OBJEKAT² TURISTIČKA VILA

LOKACIJA³ UP5 u zahvatu UP „Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem“ koju čini kp br 1519/1 i 1519/2 KO Borje II

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴ IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT⁵ DOO "URBAN STUDIO"

ODGOVORNO LICE⁶ Ana Raičević, spec.sci.arh.

GLAVNI INŽENJER⁷ Ana Raičević, spec.sci.arh.

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR¹ TIJANA VUKOVIĆ

OBJEKAT² TURISTIČKA VILA

LOKACIJA³ UP5 u zahvatu UP „Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem“ koju čini kp br 1519/1 i kp 1519/2 KO Borje II

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴ IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT⁵ DOO "URBAN STUDIO"

ODGOVORNO LICE⁶ Ana Raičević, spec.sci.arh.

GLAVNI INŽENJER⁷ Ana Raičević, spec.sci.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU⁸

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera

⁸ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

• OPŠTA DOKUMENTACIJA PROJEKTA

- Ugovor između Investitora i Projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca Projektanta
- Rješenje o imenovanju glavnog inženjera i odgovornih inženjera
- Licenca glavnog inženjera i odgovornih inženjera
- Polisa osiguranja
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Izjava odgovornog inženjera

• IDEJNO RJEŠENJE – FAZA ARHITEKTURA

• TEKSTUALNI DIO

- Projektni zadatak
- Izjava geodetske organizacije o identifikaciji parcela
- Tehnički opis uz Idejno rješenje
- Pregled površina i urbanističkih parametara

• GRAFIČKI DIO

- Geodetska podloga R1:250
- Šira situacija R1:200
- Situacija sa osnovom prizemlja R1:100
- Situacija sa osnovom krova R1:100
- Osnova podruma R1:100
- Osnova prizemlja R1:100
- Osnova potkrovlja R1:100
- Izgled krova R1:100
- Presjek 1-1 R1:100
- Presjek 2-2 R1:100
- Fasade R1:100
- Fasade R1:100
- 3D prikazi

OPŠTA DOKUMENTACIJA PROJEKTA

Ugovor između Investitora i Projektanta

UGOVOR
za izradu tehničke dokumentacije
Idejnog rješenja za izgradnju objekta
na urbanističkoj parceli UP5,
u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II – turističke vile sa centralnim
sadržajem“ u Opštini Žabljak

Sklopljen u Podgorici između:

1. "URBAN STUDIO", d.o.o., Podgorica, ul. IX Crnogorske br. 11,
PIB: 02676591; PDV: 30/31-006675-0, (u daljem tekstu Projektant)

Koga zastupa Izvršni direktor Ana Raičević, spec. sci. arh.

i

2. Tijane Vuković iz Podgorice, ul. Nikole Tesle br. 42, (u daljem tekstu
Investitor)

I. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije Idejnog rješenja za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje I – turističke vile sa centralnim sadržajem“ u Opštini Žabljak.

Tehnička dokumentacija – Idejno rješenje za izgradnju objekta na navedenoj urbanističkoj parceli, uradiće se u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG br. 44/18“), Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambene zgrade („Sl. List CG br. 066/23“) i drugim propisima koji regulišu oblast izgradnje.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su izdati urbanističko-tehnički uslovi br.UP1 04-332/24-119/2 od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, za izradu tehničke dokumentacije, i koji su sastavni dio tehničke dokumentacije, kako propisuje Zakon.

Član 2.

Projektant garantuje da posao iz predmeta ovog Ugovora izradi u svemu prema odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG br. 44/18“), Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambene zgrade („Sl. List CG br. 066/23“), normativima i standardima koji se primjenjuju prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetne vrste, kao i sa Ponudom koja je predhodila ovom Ugovoru.

Član 3.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i na vrijeme, poštujući savremena dostignuća tehnologije. Takođe se obavezuje da u okviru ugovorene cijene preda Investitoru predmetnu dokumentaciju Idejnog rješenja iz člana 1. ovog Ugovora u analognoj i digitalnoj formi u broju primjeraka koji propisuje Zakon.

Član 4.

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja izrađuje se radi pribavljanja saglasnosti na isto, od strane Glavnog gradskog arhitekta Opštine Žabljak. Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja se predaje u digitalnom obliku. Idejno rješenje sadrži tekstualni i grafički dio.

Za potrebe Investitora, Idejno rješenje se može dostaviti u analognom obliku.

II. CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 5.

Cijena izrade tehničke dokumentacije – idejno rješenje za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem“ u Opštini Žabljak je u skladu sa prihvaćenom Ponudom koja je predhodila ovom Ugovoru.

U ponuđenu cijenu nije uračunat pdv od 21 %. U ponuđenu cijenu nije obračunat iznos administrativnih taksi.

Član 6.

Investitor bi za izradu tehničke dokumentacije – idejno rješenje za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem“ u Opštini Žabljak, vršio plaćanje na sljedeći način:

- Uplata avansa 50 % 3 dana nakon prihvaćanja Ponude i potpisivanja Ugovora o izradi tehničke dokumentacije.
- Ostatak od 50 % 3 dana nakon predaje tehničke dokumentacije Idejnog rješenja na saglasnost kod nadležnog Glavnog gradskog arhitekta Opštine Žabljak.

Idejno rješenje se predaje Investitoru u analognoj formi, zaštićen naprednim elektronskim potpisom.

III. ROK IZRADE

Član 7.

Rok za izradu tehničke dokumentacije – idejno rješenje za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem“ u Opštini Žabljak, je sljedeći:

- Izrada Idejnog rješenja 10 radnih dana

Napomene:

1. Početak izrade Idejnog rješenja je nakon potpisivanja ugovora o izradi tehničke dokumentacije, uplate avansa i dobijanja digitalne geodetske podloge.

Član 8.

U slučaju da Projektant neopravdano kasni sa predajom ugovorene dokumentacije više od 7 (sedam) dana, Investitor stiče pravo da uz predhodno obavještanje Projektanta jednostavno raskine Ugovor i angažuje drugog projektanta.

IV. OSTALE ODREDBE

Član 9.

Investitor i Projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 10.

U slučaju spora po odredbama ovog ugovora nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

PROJEKTANT

«URBAN STUDIO», d.o.o., PODGORICA

Izvršni direktor:

Ana Raičević, spec. sci. arh.



INVESTITOR

Tijana Vuković iz Podgorice

Izvod iz CRPS-a



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0405740 / 008
PIB: 02676591

Datum registracije: 03.09.2007.
Datum promjene podataka: 15.03.2019.

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "URBAN STUDIO" D.O.O. - PODGORICA

Broj važeće registracije: /008

Skraćeni naziv: URBAN STUDIO
Telefon: +38269070383
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 31.08.2007.
Datum donošenja Statuta: 31.08.2007. Datum promjene Statuta: 13.03.2019.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: IX CRNOGORSKE BR. 20 PODGORICA
Adresa sjedišta: IX CRNOGORSKE BR. 20 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

GORDANA RAIČEVIĆ 1709966485003 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: IX CRNOGORSKE 20 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

ANA RAIČEVIĆ 1302992218002 CRNA GORA

Adresa: IX CRNOGORSKE BR. 20 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

GORDANA RAIČEVIĆ 1709966485003

Adresa: IX CRNOGORSKE 20 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 30.04.2019 godine u 09:44h



[Signature] NAČELNICA

Dušanka Vujić
[Signature]

Licenca Projektanta



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 16-332/24-647/2

Podgorica, 25.04.2024.godine

DOO "URBAN STUDIO"

PODGORICA
IX Crnogorske br.11

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

MINISTAR

Ianko Odović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 16-332/24-647/2

Podgorica, 25.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "URBAN STUDIO" PODGORICA broj UPI 16-332/24-647/1 od 18.04.2024. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu D.O.O. "URBAN STUDIO" PODGORICA izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 16-332/24-647/1 od 18.04.2024. godine, ovom Ministarstvu obratilo se privredno društvo D.O.O. "URBAN STUDIO" PODGORICA pretežna djelatnost – 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-169/2 od 08.03.2019.godine, kojim je **Ani Raičević, spec.sci. arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Anom Raičević od 13.03.2019. godine na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje broj UPI 107/7-591/2 od 18.01.2020.godine, kojim je **Oliveri Tatar, diplomirani inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;

- 4) ugovor o radu sa Oliverom Tatar od 25.08.2019. godine na neodređeno vrijeme;
- 5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0405740 / 010.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

MINISTAR

Janko Odović



**Rješenje o imenovanju Glavnog inženjera
i odgovornih inženjera**

Na osnovu odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), i podzakonskim aktima donesenim na osnovu navedenog zakona, Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG br. 044/18), Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, kao i Statuta preduzeća, donosim sljedeće:

R J E Š E N J E

**o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera i saradnika za izradu
tehničke Idejnog rješenja za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5,
u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II – turističke vile sa centralnim
sadržajem“ u Opštini Žabljak**

Shodno zakonskim propisima imenuju se sljedeći inženjeri:

ODGOVORNI INŽENJER ZA FAZU ARHITEKTURE:

Ana Raičević, spec. sci. arh.

SARADNICI: Olivera Tatar, spec. sci. arh.
Nikola Popović, spec. sci. arh.

Podgorica,
januar 2025. god.

IZVRŠNI DIREKTOR:
Ana Raičević, spec. sci. arh.



Licenca glavnog inženjera i odgovornih inženjera



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7 – 169/2

Podgorica, 08.03.2019. godine

ANA RAIČEVIĆ

Ljubotinjskih junaka 11
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIJANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7 – 169/2

Podgorica, 08.03.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Raičević Ane, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE RAIČEVIĆ ANI, spec.sci. arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UP I 107/7-169/1 od 06.03.2019.godine, Raičević Ane, spec.sci. arhitekture, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Diplomu postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitea Crne Gore, br. 228 od 26.08.2015.god;
- Potvrdu o obavljenom stručnom osposobljavanju br. 150 od 07.03.2019.godine, izdatu od strane »RZUP« a.d. iz Podgorice;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima od 01.03.2019.godine, izdatu od strane »Urban Studio« d.o.o. iz Podgorice;
- Uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci (»Službeni list Crne Gore« br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlaštenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlaštenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje. Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-894

Podgorica, 03.02.2025. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ANA S. RAIČEVIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4379

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vučić, dipl.pravnica





Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UPI 1071/7-591/2
Podgorica, 18.01.2020.godine

TATAR OLIVERA

Podgorica
Ul.Nikole Kopernika, br.20

U prilogu dopisa, dostavljamo vam rješenje broj i datum gornji.

Ovlašćeno službeno lice

Nataša Pavićević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-591/2

Podgorica, 18.01.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu TATAR OLIVERE - dipl. inženjer arhitekture, Stepen specijaliste, Arhitektura – projektanski, iz Podgorice za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135. st. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46. stav 1. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE TATAR OLIVERI, dipl. inženjeru arhitekture, Stepen specijaliste, Arhitektura – projektanski, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI107/7-591/1 od 18.09.2019.godine, TATAR OLIVERA, dipl. inženjer arhitekture, Stepen specijaliste, Arhitektura – projektanski, iz Podgorice obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Uvjerjenje o završenim postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama, Stepen specijaliste (Spec.Sci.), Arhitektura-projektanski, izdata od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet u Crnoj Gori, broj. 227 od 19.12.2004.godine; Ugovor o radu, zaključen između » Urban Studio » D.O.O.Podgorica i imenovane; Potvrde, izdate od strane » Urban Studio » D.O.O., Podgorica u kojim je utvrđeno da je imenovana radila kao saradnik na navedenim projektima u periodu od januara 2015.godine do oktobra 2015.godine sa Uvjerenjem o obavljenom stručnom osposobljavanju imenovane, br. 405 od 14.10.2015.godine; Potvrdu, izdata od strane » M-Projekt » D.O.O.Podgorica, u kojoj je utvrđeno da je imenovana u periodu od 10.06.2016.godine do 10.12.2016.godine učestvovala kao saradnik u izradi navedenih projekata arhitekture; ovjerenu kopiju lične karte za imenovanu (crnogorsko državljanstvo) i ovjerenu fotokopiju radne knjižice.

Uvidom u službenu dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti utvrdilo da se imenovana ne nalazi se u kaznenoj evidenciji Ministarstva pravde.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3. stav 1. tačka 1. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“, br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4. stav 1. tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3. istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1. tačka 3. ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4. istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3. ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137. stav 1. Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123. stav 1. i 135. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 3. stav 1. tač. 1. i čl. 4. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Ravićević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-893

Podgorica, 03.02.2025. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

OLIVERA V. TATAR, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4378

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica



Vulić

Polisa osiguranja



SAVA
OSIGURANJE

RAČUN broj F-13503/25

URBAN STUDIO DOO

**IX CRNOGORSKE 11
81000 PODGORICA GRAD**

PIB: 02676591

MB: 02676591

Org.dio: Podružnica Centar
Mesto: PODGORICA_GRAD
Datum fakture: 04.02.2025.
Datum polise: 04.02.2025.
Datum valute: 04.02.2025.

R. br.	Broj polise ili drugog dokumenta	Vrsta osiguranja	Šifra	Obračunski period	Rata broj	Premija
1.	POL-00283557	Osiguranje od projektantske odgovornosti	1310	04.02.25.-04.02.26.	0	196,83 EUR
		Porez za neživotna osiguranja 9 %				17,71 EUR
		Osnovica za obracun poreza				196,83 EUR
		Porez za neživotna osiguranja 9.00%				17,71 EUR
		Ukupna vrijednost sa porezom				214,54 EUR

Slovima: dvestotinecetnaest i 54/100 EUR

Oslobođeni plaćanja PDV-a u skladu sa članom 27. Zakona o PDV-u

Rok za plaćanje po ovom računu (fakturi) je datum fakture. Ukoliko je ugovoreno plaćanje premije u ratama, rok dospjeća svake pojedinačne rate je u skladu sa ugovorenim rokovima plaćanja koji su navedeni na računu (fakturi).

U slučaju prekoračenja ugovorenog roka plaćanja, Osiguravač može zaračunati zakonsku zateznu kamatu, a u slučaju neplaćanja jedne ugovorene rate u predviđenom roku, cijeli preostali dug može proglasiti dospjelim.

Faktura je važeća bez pečata

Plaćanje izvršiti na jedan od računa

- Erste Bank ad Podgorica, žiro račun broj: 540-394-30; - Hipotekarna banka ad Podgorica, žiro račun broj: 520-528105-61;
- NLB banka ad Podgorica, žiro račun broj: 530-12245-41; - Lovćen banka ad Podgorica, žiro račun broj: 565-84-29.

poziv na broj POL-00283557

Fakturista

Odgovorno lice

POLISA - RAČUN POL-00283557

Zastupnik:	Marković Sinka, 80-019		
Ugovarač			
Naziv	URBAN STUDIO DOO	MB	02676591
Adresa	IX CRNOGORSKE 11, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	04.02.2025 (24:00) - 04.02.2026 (24:00)	Period obračuna	04.02.2025 - 04.02.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI-107/7-169/2 i UPI-107/7-252/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Izrada tehničke dokumentacije i građenje objekta
Planirani godišnji prihod: 50.000,00€. (3974616)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	URBAN STUDIO DOO	MB	02676591
Adresa	IX CRNOGORSKE 11, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	
Popust za jednokratno plaćanje premije	270,00
Komercijalni popust	-27,00
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-24,30
Ukupna premija bez poreza	-21,87
Porez na premiju	196,83
Ukupna premija sa porezom	17,71
	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00283557

Datum štampa: 04.02.2025 14:18

Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	
Porez na premiju	196,83
Ukupna premija sa porezom	17,71
Način plaćanja	214,54
U cjelosti	

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.



Osiguravač:

M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

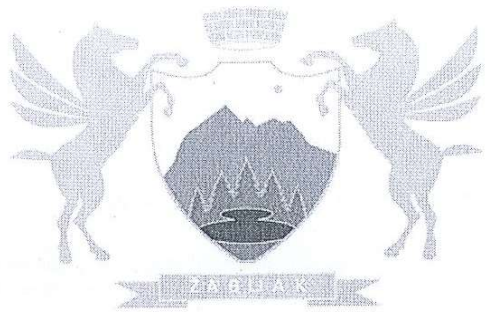
Podružnica Centar, Podružnica Centar, 04.02.2025

POLISA: POL-00283557

Datum štampa: 04.02.2025 14:18

Urbanističko-tehnički uslovi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA ŽABLJAK Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Broj: UP1 04-332/24-226/2 Žabljak: 07.05.2024	
2.	Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ br. 87/18, 75/19, 116/20, 76/231, 141/21 i, 151/22 i 12/24) i podnijetog zahtjeva VUKOVIĆ TIJANA iz Podgorice, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP 5 UP 6 koje čini djelovi katastarskih parcela br. 1519/1, 1519/2, 1519/3 KO Borje II, u zahvatu URBANISTIČKOG PROJEKTA "BORJE II" - TURISTIČKE VILE SA CENTRALNIM SADRŽAJEM („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 22/14)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VUKOVIĆ TIJANA
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema postojećem stanju, predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Stanovanje malih gustina (turističke vile) –SMG U zahvatu UP, na urbanističkim parcelama sa namjenom stanovanje malih gustina (SMG) planirani su sljedeći sadržaji: - osnovni smještaj u turističkim vilama, namijenjen gostima kompleksa;	

	- pripadajuće uređeno zelenilo - parking prostori za goste kompleksa (unutar dvorišta vila). Na parceli sa namjenom centralne djelatnosti, pored manjeg dijela smještajnih kapaciteta, planirani su prateći ugostiteljski sadržaji namijenjeni gostima kompleksa i drugim zainteresovanim korisnicima (kafe-restoran, wellness & spa, prostorije za administraciju i dr.)
7.2.	Pravila parcelacije
	PREMA PLANU PARCELACIJE UP-a.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	za regulaciju i nivelaciju Instrumenti za definisanje regulacije i nivelacije su: <i>Regulaciona linija</i> - je linija koja dijeli javnu površinu od površina za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija definisana je osovnom saobraćajnice, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja. <i>Građevinska linija</i> – utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. <i>Visinska regulacija</i> – definisana je kroz maksimalnu spratnost. Dozvoljava se i manji broj etaža od onog koji je definisan Planom parcelacije. Oznake etaža su: Po (podrum), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje). Podrum (Po) je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota utvrđuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za ovaj planski dokument se uzima da je maksimalna visina kote poda prizemlja 1.00m od konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje (Pk) se nalazi iznad završnog sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Opšti uslovi uređenja prostora Da bi se omogućila izgradnja planiranih objekata potrebno je, prije realizacije namjene definisane ovim planom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanjezemljišta. Prije izgradnje objekata potrebno je, na osnovu geomehaničkih istražnih radova, izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata Prema PUP-u Žabljaka planirani kompleks turističkih vila sa centralnim sadržajima pripada razvojnoj zoni Borje – Tepačko polje. Obzirom da u PUP-u Žabljaka, kao planu višeg reda, nisu dati bliži uslovi za izgradnju objekata tipa vila, korišćeni su okvirni parametri propisani za izgradnju kuća za odmor, u kombinaciji sa važećim normativima za izgradnju turističkih sadržaja iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Pretežna namjena (oko 85,5% BRGP) su turističke vile visoke kategorije (4*+), a preostalih 14,5% čine uslužni sadržaji u funkciji kompleksa (kafe-restoran, wellness i spa i sl.), sa manjim dijelom smještajnih kapaciteta. Ugostiteljski sadržaji nisu namijenjeni samo gostima kompleksa već i spoljnim korisnicima. Zbog konfiguracije terena i pejzažnih vrijednosti kompleks je planiran kao grupacija kaskadno pozicioniranih volumena koji prate teren i uklapaju se u okruženje. Objekat koji pored smještajnih sadrži i ugostiteljske kapacitete, planiran je kao reporni, u centralnom dijelu zahvata, sa većom spratnošću (Po+P+1+Pk)u odnosu na ostale objekte (Po+P+Pk). Ovaj objekat, za razliku od vila, ne treba da funkcioniše kao „zatvoreni objekat“ namijenjen samo svojim gostima, već treba da ostvari vezu sa okruženjem, a naročito sa već izgrađenim kućama za odmor, u neposrednoj blizini

kompleksa, uz njegovu istočnu granicu.

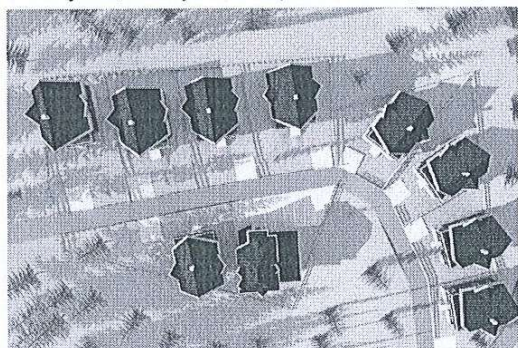
Usluge smještaja predviđene su u objektima vila, koje u nivou prizemlja treba da sadrže prostorije za dnevni boravak, u nivou potkrovlja spavaće sobe, a u podrumima osim tehničkih prostorija mogu imati i kupatila, sa saunama i hidromasažnim kadama, uz napomenu da za razliku od tehničkih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) kupatila i saune ulaze u obračun BRGP.

Pored navedenih objekata, na posebnoj urbanističkoj parceli predviđena je i izgradnja trafostanice 10/0,4 kV.

Osnovni urbanistički parametri na nivou zahvata plana:

- indeks izgrađenosti.....0,49
- indeks zauzetosti.....0,23
- maksimalna spratnost vila.....Po+P+Pk
- maksimalna spratnost centralnog objekta.....Po+P+1+Pk
- minimalni udio zelenih (slobodnih) površina na parceli.....60%
- broj parking mjesta na parceli.....1PM/2ležaja
- ukupan broj ležaja.....48
- broj smještajnih jedinica.....15
- BRGP objekta po ležaju.....53,8m²
- Gustina turista po hektaru.....92 turista/ha
- Broj zaposlenih.....10

Prostornu matricu planiranog turističkog kompleksa vila sa centralnim sadržajima čini jedinstvena saobraćajna kičma, duž koje su, sa obje strane, predviđeni objekti u prekinutom nizu.



Slika 5. Situacioni prikaz kompleksa

Od ukupno 10 planiranih turističkih objekata u zahvatu plana, njih 9 su namijenjeni isključivo za smještaj turista (turističke vile), dok su u jednom, pored smještajnih kapaciteta, predviđeni i centralni sadržaji koji treba da doprinesu podizanju ukupnog kvaliteta turističke ponude kako samog naselja, tako i njegovog neposrednog okruženja. Pod centralnim sadržajima podrazumijevaju se recepcija, kancelarijski prostori, kafe-restoran sa kuhinjom, wellness i spa, otvorena terasa, tehničke prostorije i drugi prikladni sadržaji koji ni na koji način ne ugrožavaju osnovnu namjenu.

Izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje partera:

Arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u duhu tradicionalne arhitekture podneblja. Ovo ne znači da objekti treba da predstavljaju proste „citate“ tradicionalnih kuća, već da njihova arhitektura derivira iz osnovnih postulata i principa funkcije i estetike lokalne arhitektonske tradicije. Predlaže se da se prilikom projektovanja transponuju – reinterpetiraju tradicionalni arhitektonski predlošci, a ne da se doslovcce „prepisuju“.

Planom je predviđen jedan osnovni tip objekta turističke vile (parcele UP1 do UP6, i UP9), sa minimalnom modifikacijom – smanjenjem površine trijema (UP7, UP8).

Na UP10 je predviđena izgradnja objekta sa centralnim sadržajima (recepcija, administracija, restoran sa kuhinjom, wellness&spa), uz dozvoljenu veću zauzetost parcelei BGP u odnosu na objekte turističkih vila.



Slika 6. Fasade turističkih vila

U materijalizaciji objekata preporučuje se upotreba savremenih i tradicionalnih materijala (drvo i kamen). Krovovi mogu biti pokriveni drvenim talpama, limom ili tegolom (ne preporučuje se upotreba crijepe kao krovnog pokrivača). Dozvoljeni su dvovodni, četvorovodni i viševodni krovovi, a minimalni nagib krovnih ravni ne smije biti manji od 40°. Naročitu pažnju treba pokloniti oblikovanju ulaznih partija objekata, u smislu zaštite od odranjanja snijega sa krovova. Preporučuje se ugradnja snjegobrana.

Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od susjedne parcele je 1,5m, a minimalna udaljenost od susjednog objekta 5m.

Preporučuje se upotreba kamene obloge fasade u prizemnom dijelu objekta, a u dijelu sprata – potkrovlja upotreba drvene obloge, po uzoru na tradicionalne brvnare.

Naročitu pažnju prilikom projektovanja treba posvetiti orijentaciji objekata (preporučuje se orijentacija jug - jugoistok), veličini i vrsti otvora, vrsti termoizolacionih materijala i svim drugim aspektima gradnje koji mogu doprinijeti racionalnijem korišćenju energije. Moguće je postavljanje fotonaponskih kolektora na krovove objekata, u cilju maksimalnog iskorišćavanja solarne energije. Uopšte, prilikom projektovanja objekata, potrebno je poštovati odredbe Pravilnika o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada.

Uređenje partera podrazumijeva očuvanje postojeće vegetacije i ozelenjavanje autohtonim vrstama (jela, smrča, bor i dr.). Na svakoj urbanističkoj parceli minimalan udio slobodnih – zelenih površina ne smije biti manji od 60%.

U cilju zaštite od buke i gasova i unaprijeđenja sveukupne slike kompleksa, na urbanističkim parcelama treba zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije, a prema uslovima iz poglavlja 3.6. *Plan slobodnih i zelenih površina*.

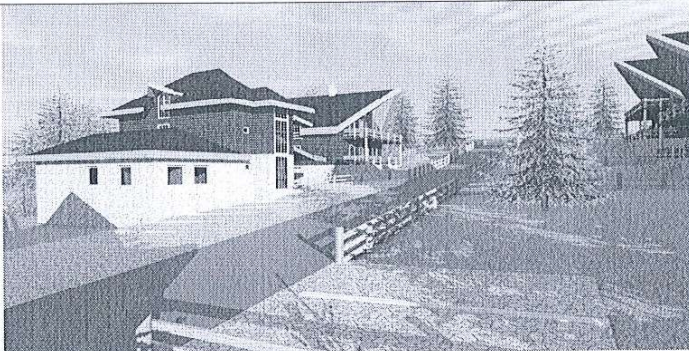
Ne preporučuje se ograđivanje parcela. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima može se postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila, radi formiranja zaštićenih ambijenata. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova. Izuzetno, može se dozvoliti postavljanje lakih drvenih ograda – plotova.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom, a prema uslovima iz poglavlja Saobraćaj.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i objekata na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje objekata na saobraćajnu, elektroenergetsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Način obrade sanitarno-fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih oborinskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno-fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.



Slika 7. Ulaz u kompleks – objekat sa centralnim sadržajima



Slika 8. Pogled sa najviše kote terena

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda i mjere od interesa za odbranu

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83). Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rešenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama PUP-ažabljaka.

Neophodno je sprovesti geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnice i objekata komunalne infrastrukture.

Sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Pri izgradnji saobraćajnice ili objekata koji u većoj meri zahtevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rešenje dispozicijama objekata, saobraćajnice i uređenjem slobodnih površina obezbeđuje efikasnu

intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi sa zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

2.7. Mjere kontrole i smanjenja seizmickog rizika

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

- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na djelovima terena sa nagibom većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.
- Pri izgradnji novih objekata, neophodno je primjenjivati odredbe Pravilnika o tehničkim normativima visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. List SFRJ 52/90) kao i Zakona o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br. 13/07).

2.8. Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženog urbanističkog rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskuso sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekata, izloženih seizmičkom dejstvu.

Dobro projektovane armirano-betonske i čelične konstrukcije, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

od projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i

	pojavu neravnomjernih slijeganja. Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuju se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije. Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće: - na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata - mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi - kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa - pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima - kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije - preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama - moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispun (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Projektovanje temelja konstrukcije objekata za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima: - temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja - temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu - temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla. - primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama - opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini - treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije - prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Mjere zaštite životne sredine Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, značajni negativni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojihbi mogla da dovede realizacija UP-a, predlažu se sljedeće mjere: <u>1. Mjere tokom izrade izvođačkih projekata</u> Osigurati da objekti budu izgrađeni u skladu s odredbama i uslovima UP <u>2. Mjere pri izdavanju dozvola za gradnju</u> Radi sprječavanja pogoršanja uslova života u datom području, prvenstveno usljed mogućeg zagađenja površinskih i podzemnih voda, stvaranja gužvi u saobraćaju, nedostatka pitke vode i sl., dozvolu za gradnju turističkih objekata izdati tek onda kada se pruže dokazi da je sva potrebna i planirana infrastruktura (vodopsnabdijevanje, odvođenje otpadnih voda, saobraćajnice, parking prostori i dr.) riješena, ili da će biti riješena do stavljanja objekata u funkciju.

3. Mjere tokom izgradnje planiranih objekata

Redovnim praćenjem postupka građenja turističkih objekata osigurati da se objekti i prateća infrastruktura grade u skladu sa izvođačkim projektom i zadatim uslovima izgradnje.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekineradove i da o nalazu, bez odgađanja, obavijesti nadležni organ, radi utvrđivanja daljeg postupka.

4. Mjere pri izdavanju dozvole za rad turističkog kompleksa

Dozvolu za rad izdati tek kada se utvrdi da su zadovoljeni svi propisani uslovi za gradnju objekata, naročito oni koji se odnose na infrastrukturu.

U ovoj fazi planiranja izgradnje predloženih turističkih objekata i u korelaciji sa raspoloživim podacima, moguće je predložiti okvirne mjere ublažavanja uticaja, koje se ne može dati egzaktnakvantifikacija, zbog nepostojanja redovnog praćenja elemenata životne sredine.

5. Mjere za ublažavanje socijalnih uticaja (stanovništvo i naseljenost) i uticaja na ekonomiju i turizam

Učešće javnosti u odlučivanju o lokacijama i namjeni prostora je važan korak u procesu planiranja i korišćenja prostora. Za svaki pojedinačni građevinski objekat / projekat treba obezbijediti redovne sastanke i konsultacije sa glavnim korisnicima i zainteresovanim stranama, kao i zakonom definisane javne rasprave.

Neophodno je, prije početka izgradnje, jasno definisati prostor za izgradnju objekata uključujući i prateće pomoćne objekte i pristupne puteve, kako bi se izbjeglo produženje radova na objektima tokom građevinske sezone koja je vremenski ograničena. Takođe je neophodno zakonskim mjerama i raspoloživim instrumentima spriječiti dalju neplansku izgradnju.

6. Mjere za ublažavanje uticaja na vode

U fazi građenja objekata potrebno je sprovesti sljedeće mjere:

- Usvajanje dobre građevinske prakse da bi se izbjegao negativan uticaj na podzemne vode.
- Planom izvođenja građevinskih radova, te detaljnom razradom tehnoloških postupaka treba potpuno predvidjeti mjere planskog i sigurnog prikupljanja svih nepotrebnih materija (otpadaka), njihovog transporta i odlaganja na najbližu deponiju.
- U svim varijantama tehnologije izvođenja radova održati stabilnim/prirodnim hidrološki režim podzemnih voda, u prvom redu sprječavanjem isticanja vode/isušivanja.
- U najvećoj mogućoj mjeri sačuvati biljni pokrivač, odnosno formirati „buffer“ zone od biljnog pokrivača između planiranih pristupnih puteva i vodotoka.
- Uspostaviti kontinuirani nadzor tokom izvođenja radova, uz prisustvo specijaliste za zaštitu životne sredine.
- Sve površine gradilišta i ostale zona privremenog uticaja potrebno je nakon završetka građevinskih radova sanirati u skladu sa Planom sanacije, odnosno, zavisno o budućem korištenju prostora dovesti u prvobitno stanje.

7. Mjere za ublažavanje uticaja na vazduh

Tokom faze građenja, na ispusnim cijevima svih mašina i vozila sa dizel-motorima ugraditi filtere za odvajanje čađi. Redovnim (planskim - periodičnim) i vanrednim tehničkim pregledima mašina i vozila osigurati maksimalnu ispravnost i funkcionalnost sistema sagorijevanja pogonskog goriva. Koristiti i redovno kontrolisati gorivo – sa garantovanim standardom kvaliteta. Tokom izvođenja radova vršiti polivanje vodom zemljišta na lokacijama gdje može doći do veće emisije prašine.

8. Mjere za ublažavanje uticaja na pedološke karakteristike

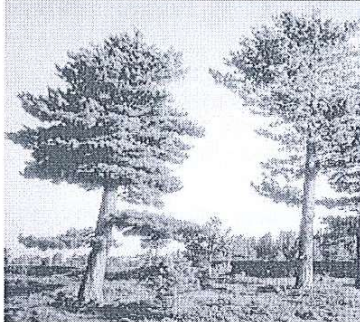
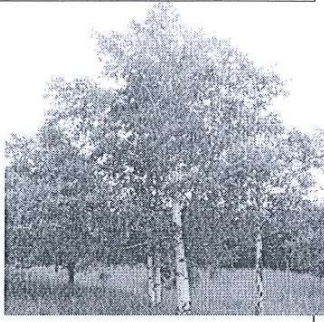
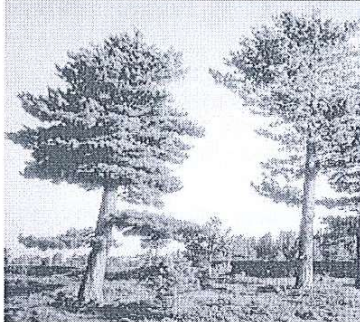
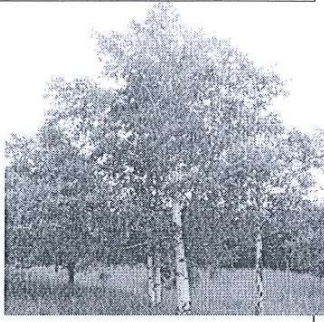
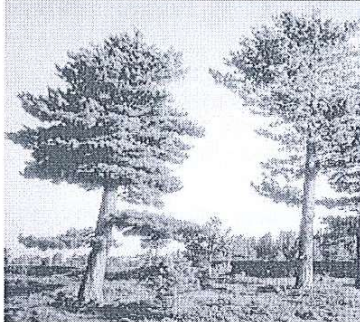
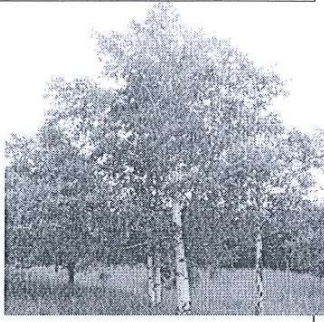
Neophodno je uraditi projekat pripremnih radova koji će biti u saglasnosti sa uslovima koje izdaje nadležni organ, kao i u slučaju korišćenja materijala za izgradnju sa okolnih lokaliteta, čiji uslovi treba da budu određeni u glavnim projektima planiranih objekata.

U fazi građenja, eventualno nastali otpad, bez rasipanja, utovariti na transportna sredstva i odmah odvesti na odlagalište ili za to propisano mjesto uz adekvatno zbrinjavanje istog. Nije dozvoljeno odlaganje materijala u korito ili na obale vodotoka.

Pridržavati se dobre radne/građevinske prakse i planiranja

Za izvođenje radova izabrati mehanizaciju i transportna sredstva koja će minimalno uticati na degradaciju zemljišta. Građevinsku mehanizaciju održavati redovno, te prepoznati potencijalna mjesta curenja i odmah izvršiti njihova saniranja. Zabraniti miješanje ulja i dosipanje goriva na lokalitetu, već to činiti na najbližoj benzinskoj pumpi. Preporučuje se korištenje ekološki prihvatljivi lubrikanata (EPL), umjesto štetnih lubrikanata (ulja i maziva) proizvedenih od mineralnih ulja. Ovo treba posebno naglasiti jer je štetno djelovanje mineralnih ulja kumulativno

	ukoliko dođe na slobodni prostor. Bilo koji diozemljišta kontaminiran prosutim uljem ili gorivom izvođač radova treba da pospe piljevinom, a potom ukloni i odloži na odobreno odlagalište. U slučaju akcidenta (izlivanje ili curenje goriva ili ulja) hitno intervenisati u skladu sa pripremljenim planom mjera i aktivnosti u ovakvim slučajevima. <u>9. Mjere za ublažavanje uticaja na floru i faunu</u> U fazi građenja ukloniti sav otpadni materijal od uklonjene vegetacije i šiblja i obezbijediti monitoring tokom radova. Za izvođenje radova izabrati mehanizaciju i transportna sredstva koja će zahtijevati što manje proširenje postojećih puteva. Neophodne su i redovne administrativne mjere (učestice ekološke inspekcije). <u>10. Mjere za ublažavanje uticaja na pejzaž</u> U fazi građenja, otpad ne gomilati na lokaciji gradnje, već bez rasipanja, utovariti na transportna sredstva i odvesti na odlagalište. Intervencije u prostoru treba što manje da odudaraju od prirodnih i ambijentalnih obilježja u kojima nastaju, i da što manje dovode do vizuelne degradacije. <u>11. Mjere za ublažavanje uticaja na infrastrukturu</u> Neophodno je obezbijediti što brže planiranje i izgradnju objekata infrastrukture za adekvatno vodosnabdevanje, evakuaciju i tretman otpadnih voda, sakupljanje i odlaganje otpada na sanitarnoj deponiji, uz razvoj saobraćajne infrastrukture. U narednom periodu ove aktivnosti treba da sprovedu zainteresovani korisnici prostora / investitori u saradnji sa nadležnim organima lokalne i centralne vlasti, a u skladu sa planovima za njihovu izgradnju <u>12. Mjere za ublažavanje uticaja na ambijentalnu buku</u> U fazi građenja objekata, koristiti tehnički ispravnu građevinsku mehanizaciju. Aktivnosti provoditi u predviđenim radnim satima, bez produžavanja, da se ne bi uznemirilo lokalno stanovništvo.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA Prirodne vrijednosti ambijenta u kome se planira izgradnja turističkih vila sa centralnim sadržajima upravo i jesu primarne vrijednosti ovog prostora, pa se uređenje zelenih površina svodi na zadržavanje autentičnih odlika pejzaža, uz zadovoljavanje potreba korisnika. Obzirom da prirodnu vegetaciju čini isključivo travna vegetacija, bez prisustva visokog rastinja, uvođenje visoke i srednje vegetacije treba da bude oprezno, u smislu da se ne narušava stabilnost postojećeg ekosistema. Uz saobraćajnicu se planira formiranje drvoreda, kako bi se vizuelno naglasila promjena iz neurbanizovanog okruženja pašnjaka u zonu djelimično urbanizovanog prostora. Drvored se formira naizmjeničnom sadnjom po 3-4 sadnice u nizu, kako bi se obezbijedila veća transparentnost u prostoru, i onemogućilo formiranje tunela. Razmak između sadnica treba da je 6-7.5m, u zavisnosti od vrste, a njihov položaj treba da je takav da se omogući nesmetani kolski prilaz na svaku urbanističku parcelu. Osim toga, ovako formiran drvored ima i funkciju zasjene parking mjesta koja su planirana uz saobraćajnicu. Koriste se školovane drvoredne sadnice četinarskih vrsta (<i>Pinus peuce</i>, <i>Pinus nigra</i>) i listopadnih vrsta (<i>Fagus silvatica</i>, <i>Betula verrucosa</i>), čije je stablo čisto od grana minimum 2m, a krošnja kuglasto formirana. Visoka vegetacija planirana je i na urbanističkim parcelama uz objekte, i to u grupama od po nekoliko stabala, uglavnom četinarara. Ostali djelovi parcela zadržavaju se u postojećem stanju. Pozicije stabala izabrane su tako da mogu da se sagledavaju iz objekata, a ne zaklanjaju vizure. Izbor biljnih vrsta: S obzirom na prirodne odlike prostora neophodno je koristiti isključivo autohtone biljne vrste, bez introdukcije vrsta koje nisu karakteristične za ovo podneblje. Vrste koje se preporučuju za formiranje drvoreda uz saobraćajnicu su <i>Pinus nigra</i> (crni bor), <i>Fagus silvatica</i> (bukva), <i>Betula verrucosa</i> (breza)... Uz saobraćajnicu planirano je formiranje žive ograde od vrste <i>Taxus baccata</i>, kako bi se vizuelno odvojile parcele od saobraćajnice. Uz ove vrste, za sadnju u zahvatu UP, mogu se koristiti i druge autohtone vrste, posebno <i>Pinus heldreichii</i> (munika), koja je i endemorelikt Durmitora, <i>Pinus mugo</i> (bor krivulj), <i>Abies alba</i> (jela), <i>Picea abies</i> (smrča), vrste iz roda <i>Juniperus sp.</i> (kleke), <i>Acer sp.</i> (javor)... Daljom razradom projektne dokumentacije predvidjeti formiranje zasada niske i srednje vegetacije, reprezentativnog tipa, i to sa žbunastim vrstama, kao i trajnicama tipa <i>Achillea sp.</i> (hajdučka trava), <i>Thymus sp.</i> (majčina dušica), <i>Aster sp.</i> ... Sve pristupne staze treba da budu od prirodnih materijala, tipa lomljeni ili sječeni kamen, a kamen se može koristiti i kao element stvorenog pejzaža, uz pomenute biljne vrste.

	<table><tr><td><i>Pinus nigra</i></td><td><i>Fagus silvatica</i></td><td><i>Betula verrucosa</i></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	<i>Pinus nigra</i>	<i>Fagus silvatica</i>	<i>Betula verrucosa</i>						
<i>Pinus nigra</i>	<i>Fagus silvatica</i>	<i>Betula verrucosa</i>								
										
4. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM Predmetna lokacija pripada naselju Borje. Nalazi se u između grada Žabljaka i sekundarnog centra Njegovuđe što obezbjeđuje dobru dostupnost javnim servisima. U blizini se nalazi Nacionalni park Durmitor, što predstavlja prednost za razvoj turizma. Borje se nalazi u trasi evropskih koridora top mountbiking ruta. Infrastrukturna opremljenost lokacije nije na zadovoljavajućem nivou. Ekonomska analiza projekta turističkog razvoja izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioca - investitora i Obradivača UP. Na predmetnoj lokaciji, Planom je predviđena izgradnja turističkog kompleksa sa vilama i centralnim sadržajima. Ukupna vrijednost investicionih ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta površine 5213m² procijenjena je na 2.526.426,23 € (nisu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).										
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Planom je predviđeno da, ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijaviti nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu upravljenom nadležnom zaposlovenom policije i saopštiti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.									
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama Obavezno obezbjediti prilaz i upotrebu 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 kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).									
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /									

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA Postojeće stanje Na području zahvata plana nema izgrađenih elektroenergetskih objekata. Uklapanje sa postojećom 10 kV infrastrukturom će zavisiti od Planske dokumentacije za susjedne lokacije i lokacije duž magistralnog puta Žabljak-Pljevlja do Vrela. Plan U zahvatu UP Borje II planirana je izgradnja 9 turističkih vila, BRGP po 250m² i jednog objekta centralnim sadržajima u funkciji turizma i manjim dijelom smještajnih kapaciteta. U vilama su planirana po 4 kreveta, a u centralnom sadržaju 12 kreveta (šest dvokrevetnih soba), što znači da je ukupan broj planiranih turista 48. U objektu sa centralnim sadržajima pored dvokrevetnih soba predviđeni su: restoran, wellness i spa, recepcija, kancelarije za administraciju itd. Za napajanje objekata planirana je trafostanica 10/0,4 kV. Povezivanje trafostanice na 10kV mrežu izvršiće se na postojeći 10 kV dalekovod TS 35/10kV Žabljak-Borje ili iz TS 35/10kV Žabljak, a sve u zavisnosti od Planske dokumentacije za susjedne lokacije i lokacije duž magistralnog puta Žabljak-Pljevlja do Vrela, zbog čega u ovom planu nije moguće obraditi 10 kV mrežu. Napajanje objekata planirana je sa tri slobodnostojeća razvodna ormara NKRO-1, NKRO-2 i NKRO-3. Usvojena prosječna vrijednost opterećenjenja vila je 120 W/m², a za centralni sadržaj 250 W/m². Jednovremeno opterećenje na nivou jedne vile iznosi 30 kW, a na nivou centralnog sadržaja 90 kW. Sa NKRO-1 napojene su vile na UP1, UP2, UP3 i UP4. Sa NKRO-2 napojena je vila na UP9 i centralni sadržaj na UP10. Sa NKRO-3 napojene su vile na UP5, UP6, UP7 i UP8. Jednovremeno vršno opterećenje na nivou slobodnostojećih ormara iznosi: $P_{VR\ NKRO-1} = 4 \times 120 \times 250 = 120\ kW$ $P_{VR\ NKRO-2} = 120 \times 250 + 250 \times 360 = 120\ kW$ $P_{VR\ NKRO-3} = 4 \times 120 \times 250 = 120\ kW$ Ukupno vršno opterećenje na nivou plana iznosi: $P_{VR\ NKRO-3} = 0,7 \times 360 = 252\ kW$ Trafostanicu 10/0,4kV planirati kapaciteta ne manjeg od 1x630 kVA, radi rezerve u napajanju susjedne lokacije. Slobodnostojeće ormare NKRO-1, NKRO-2 i NKRO-3 treba napojiti kablovima ne manjeg presjeka od PP00-A 4x240 mm² Trasu planiranih kablovskih vodova položenih u rovu potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, poštujući propise na mjestu ukrštanja sa drugim podzemnim instalacijama. Pojedinačno napajanje objekata sa pripadajućeg NKRO-a treba predvidjeti pojedinačnim projektima objekata
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Priključenje na mrežu komunalne i ostale infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa, uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

Instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

Vodosnabdijevanje

Opštido

Postojećim vodovodnim sistemom opštini Žabljak pokriveno je područje na kojem živi 80% stanovnika, ali vodosnabdijevanje se može ocijeniti kao loše zbog nedovoljnog kapaciteta izvorišta, gubitaka u vodovodnoj mreži (dotrajalo cjevovoda) i neodgovornog gazdovanja samih potrošača.

Potreba za vodom zadovoljava se iz izvorišta:

- „Oko“ – kaptirani izvor izdašnosti 12 l/s,
- „Mlinski potok“ – bunari izdašnosti 12 l/s,
- „Sopot“ – kaptirani izvor izdašnosti 5 l/s,
- „Studenac“ – kaptirani izvor izdašnosti 2 l/s.

Za sva izvorišta koja se koriste za snabdevanje vodom za piće potrebno je utvrditi zone sanitarne zaštite i tu zaštitu sprovesti u skladu sa zakonskim propisima za pojedine zone i režime.

Sjeverozapadni dio područja Žabljaka 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“. U sklopu vodovodnog sistema Žabljak je razervoar sa crpnom stanicom koji dovodi vodu sa izvorišta „Sopot“.

Proračunom u skladu sa brojem potrošača distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju od 40 l/s.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode postavljati u saobraćajnice i druge javne površine, kad god je to moguće.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE110, odnosno duktal za veće prečnike (DN200).
- Na glavnim distributivnim cjevovodima predvidjeti na najvišim tačkama vazdušne ventile, odnosno ispuste za ispiranje na najnižim tačkama cjevovoda.
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna katastarska parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Postojeće stanje

Urbanistički projekat "Borje II", pripada KO „Borje II“, površine 5196m².

Predmetna lokacija je udaljena oko 700m od regionalnog puta Žabljak – Pljevlja (u pravcu sjevera), i sa njome povezana nekategorisanim, makadamskim putem koji vodi za Omarić. Prostor u zahvatu plana je u potpunosti neizgrađen.

Lijevom stranom saobraćajnice Žabljak – Pljevlja, postoji izgrađen PE cjevovod DN100mm, dužine 5.098 m, za vodosnabdijevanje ovog područja i naselja Vrela. Cjevovod se nalazi izvan granica ovog planskog dokumenta.

Planirano stanje

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procijenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom.

Specifične maksimalne dnevne potrošnje, prema kategoriji potrošača su:

- stalni potrošači190,0 l/kor./dan
- privremeni potrošači(turisti i vikendaši).....210,0 l/kor./dan
- hoteli280,0 l/kor./dan
- ostale hotel. kat. i odmarališta200,0 l/kor./dan
- kampovi140,0 l/kor./dan

Časovni koeficijent neravnomjernosti prema broju stanovnika za ovaj tip naselja iznosi $k_n=1,3$.

Tabela 1. Proračun potrebnih količina pitke vode

Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Koef.satne neravnomj.	Qmax.čas. l/s
1	2	3	4	5	6
			(2)*(3)/86400		(4)*(5)
Turizam					
- Turisti	48	280	0.15	1.3	0.20
- Zapsleni	10	50	0,005		0.006
UKUPNO			0.16		0.21

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 0.16 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 0.21l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.

Predviđen je cjevovod unutrašnjeg prečnika 80mm duž glavne saobraćajnice kroz naselje. Prečnik je dovoljan za zadovoljene potreba za gašenje požara. Predviđeno je spajanje ovog cjevovoda na postojeći cjevovod prečnika DN 100mm duž glavne saobraćajnice Pljevlja-Žabljak.

Kanalizacija

Opštido

Ugradskom području Žabljak izgrađen je javni separativni kanalizacioni sistem koji pokriva kompletno gradsko područje, te je na postojećem mrežom moguće priključiti u glavnom cjelokupno gradsko područje gravitaciono.

Kolektor za sakupljanje otpadnih voda je izgrađen u predviđenoj lokaciji i postrojen za prečišćavanje na lokaciji Klješine.

Postrojenje nije izvedeno zbog nedostatka sredstava,

pa se otpadne vode ispuštaju u ponore bez ikavog prečišćavanja. Ovakva načina evakuacije otpadnih voda je nedovoljan,

te i ako se sadavod ne zadržavaju, negativne posljedice se javljaju pri likom većih padavina kada se one izliva na površinu.

Zbog toga, kao i zbog zaštite rijeke Tare,

potrebno je izgraditi postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda sa potpunim biološkim prečišćavanjem.

Predviđen je izgradnja PPOV na lokaciji Klješine kapaciteta

2.000

E Suprvjofazi,

au drugoj fazi se PPOV može proširiti na konačnu kapacitet.

Uslovi za projektovanje kanalizacionog sistema:

- Posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost kanalizacionog sistema, s obzirom na velike količine padavina i podzemnih voda.
- Šahtovi moraju da budu izrađeni iz jedne cjeline. Ako se rade od betona, beton mora biti vodonepropusan, debljina zida minimalno 20cm sa odgovarajućim spojnica između zida šahta i cijevi.
- Kao cijevni materijal koristiti polipropilen (PP), centrifugalno liveni poliestar (GFUP), korugovani polietilen (PE) ili tvrdi PVC-a.
- Uvijek kad je to moguće trase cjevovoda planirati u saobraćajnicama i drugim javnim površinama.
- Svaka parcela po pravilu treba da ima jedan kanalizacioni priključak.
- Poželjno je da se priključenja objekata na sistem izvode u šahtu. Ako se priključak izvodi preko kose račve direktno na cijev, šaht na priključnom vodu ne smije biti udaljen više od 5m od priključka.
- Minimalni prečnik uličnog kanalizacionog cjevovoda iznosi 300 mm.
- Minimalni nagib uličnog cjevovoda je 0,4%, a kućnog priključka 1,5%.

- Maksimalna dozvoljena ispunjenost kanala 70%.

Postojeće stanje

Područje obuhvaćeno UPnema izgrađenu kanalizacionu mrežu.

Planirano stanje

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da su za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena

Tabela 2.Proračun količine otpadne vode

Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.čas. l/s	Koeficijent	Q otp. vode l/s
1	2	3	4	5	6
					(4)*(5)
Turizam					
- Turisti	48	280	0.20	0.8	0.16
- Zapsleni	10	50	0.006	0.8	0.005
UKUPNO			0.21		0.17

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 0.17 l/s.

Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama, a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena.

Predviđeno je polaganje kanalizacionog kolektora prečnika 200mm duž planirane saobraćajnice. Njime se prikuplja optadna voda predmetnog područja i odvodi ka gradskoj zoni i planiranom PPOVu.

Za kontrolu rada kanalizacije i mogućnost blagovremene intervencije na mjestima vertikalnih preloma cjevovoda, na mjestima promjene horizontalnog pravca pružanja cjevovoda i na mjestu uliva bočnih ogranaka, predvidjeti revizione silaze.

Minimalna dubina ukopavanja treba da je takva, da kanalizacija može da prihvati otpadne vode iz svih objekata koji su predviđeni da se priključe na nju, a ne manje od 1,00m.

Atmosferskakanalizacija

Generalnogledano, odvođenjeatmosferskihvodasapodručjagradskogpodručjaŽabljaka ,kaoi širegpodručjakojemugravitira, dosadajevršenoraznimkanalimaunajbližearuge, ponoreivrtache. Međutim, izgradnjomobjekata, odnosnoizmjennomkonfiguracijeterena, bićepotrebnoizvršitidodatnoodvodnjavanjesasaobraćajnicaidrugihvelikihpovršina.

Odvođenjeatmosferskevodesakrovovaobjekata, ulicaidrugihasfaltiranihpovršinavršičeserigolama, slivnicimaicjevovodima, kaoiotvorenimkanalima, betonskimiliprekrivenimtravom. Kanalimairigolamajepotrebno vodunajkraćimputemsasaobraćajnihipešačkihpovršinaodvestiuokolnezelene površine. Voda sabetonskih površina i krovova može da se odvođi uz zelene površine radisanjivanja oticanja (povećanjainfiltracije). Preporučujesetakodēpostavljanjevećegbrojapoprečnihrešetkiusaobraćajnice, namjestimagdjepadomogućavaslivanjevodeuotvorenekanale.

Potrebnojevoditiračunaoekološkom pristupukojipodrazumjevaizgradnjuseparatorauljauljaispodsvakogobjektanakojemje moguće zagađenjeovrste (parkirališta, benzinske pumpe, industrijskadvorišta)

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Saobraćaj

Postojeće stanje

Na predmetnoj lokaciji postoji seoski put koji se nadovezuje na postojeći makadamski seoski put, koji polazi od Regionalnog puta R5 Đurđevića Tara – Žabljak prema selu Ninkovići.

Udijenost lokacije od centra Žabljaka je oko 5km.

Plan saobraćajne infrastrukture

Neophodno je da se planirana saobraćajnica do veze sa postojećim seoskim putem prema Ninkovićima proširi na širinu od 5,0m i asfaltira sa svim prethodnim predradnjama. Ukupna dužina planirane saobraćajnice je 135m.

Saobraćajnica počinje sa kote 1336,00 mm i završava se na koti 1344,80 mm.

Prosječni podužni nagib planirane saobraćajnice je 8,80%, dok je maksimalni nagib 13,0%.

Na saobraćajnici su predviđene dvije krivine radijusa 15 odnosno 12m.

Vlasnicima i korisnicima vila, omogućeno je da vozilima direktno pristupe svojim parcelama, unutar kojih je predviđeno parkiranje vozila. Predviđa se otvoreni parking, lociran uz objekat, i to po 2PM za svaku parcelu. Na parceli predviđenoj za centralni sadržaj je predviđen veći broj parking mjesta (7), jer su centralni sadržaji otvorenog tipa, tj. nisu namijenjeni isključivokorisnicima vila već i spoljnim posjetiocima. Dozvoljeno je natkrivanje otvorenih parking mjesta u skladu sa ambijentalnim oblikovnim metodama, uz napomenu da nagibi nadstrešnica ne smiju biti okrenuti ka saobraćajnici.

Namjena	Površina (m ²)
Kolsko-pješačka saobraćajnica	688,60m ²
Otvoreni parking	cca 320m ² (u okviru parcela)
Ukupna površina saobraćajne infrastrukture	1008,60m ²

Sve saobraćajne površine podrazumijevaju, najvećim dijelom, izgradnju potpuno novih saobraćajnica ili rekonstrukciju postojećih površina.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Granicom područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom Borje II ne postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura. Planom se, kao najvažniji i najbliži komunikacioni objekat, predviđa postojeća kablovska kanalizacija duž regionalnog puta R-5 Đurđevića Tara – Žabljak. Kroz postojeću kanalizaciju provučen je magistralni optički kabal Žabljak-Pljevlja. Od okna 1 do uklapanje sa postojećom infrastrukturom potrebno je predvidjeti kablovsku kanalizaciju. Kroz planiranu kablovsku kanalizaciju duž budućih saobraćajnica biće provučeni optički i mrežni kablovi za potrebe prenosnih i pristupnih mreža elektronskih komunikacionih operatera. Na taj način, biće omogućeno priključenje na optičku mrežu Crnogorskog Telekomu i drugih operatera. Kvalitetna distribucija elektronskih komunikacionih servisa obezbijedena je u centralnom objektu i turističkim vilama.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni UP Borje II, prisutan je signal sva tri operatera, T-Mobile, Telenor i M-tel.

Prema podacima dobijenim od **Crnogorskog Telekomu** najbliže lokacije mobilne telefonije date su u sljedećem tabelarnom prikazu:

Lokacija	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina	Vlasnik infrastrukture
Javorovača	19°7'40.01"	43°8'44.75"	1525m	Telenor
Veliki Štuoc	19°3'16.02"	43°11'15.62"	2094m	RDC-Vojka CG
Pitomine	19°6'48.42"	43°9'37.29"	1494m	RDC
Ski centar Durmitor	19°6'16.08"	43°7'20.08"	1511m	CT
Momčilov grad	19°04'51.44"	43°10'22.09"	1769m	RDC
Njegovuđa	19°14'19.39"	43°7'7.20"	1341m	RDC

Tabela 3: Najbliže lokacije mobilne telefonije

Na teritoriji opštine Žabljak elektronske komunikacione usluge pružaju:

- Crnogorski telekom (usluge fiksne mreže: PSTN, ADSL, IPTV i usluge mobilne mreže)
- Telenor (usluge mobilne mreže)
- Mtel (usluge mobilne mreže)
- BBM (usluge distribucije radio i TV programa)
- Total TV (usluge distribucije radio i TV programa)
- Mnnews (usluge pristupa Internetu)
- Pošta Crne Gore (usluga javnih telefonskih govornica)

Osim prikupljenih autentičnih podataka o aktuelnom stanju i planovima razvoja elektronskih komunikacija, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., usvojenog Prostorno-urbanističkog plana Žabljaka do 2020. godine i izmjene i dopune DUP-a Žabljaka 2012. godine.

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sljedećih naznaka:

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

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

Plan

U skladu sa opisom iz Postojećeg stanja, a vodeći računa o usvojenoj Strategiji razvoja informacionog društva 2012-2016 i namjeri da se u narednom periodu prioritet daje razvoju širokopojsnih pristupnih mreža, u sklopu planskog dokumenta za predmetnu lokaciju predložena je izgradnja nove kablovske kanalizacije sa 2 (dvije) PVC cijevi u jezgru naselja i duž saobraćajnice.

Predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Takođe, u projektovanoj infrastrukturi ostavljena je mogućnost izgradnje optičke mreže za potrebe lokalne samouprave u cilju povezivanja organa lokalne samouprave, za video nadzor, za telemetrijske tačke, za povezivanje informativnih turističkih punktova i slično.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih telekomunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženi kapacitet telekomunikacione kanalizacije omogućava i proširenja građevinskih površina i eventualna povećanja stambeno-turističkih kapaciteta.

Projektovan je kapacitet kablovske kanalizacije od 2xPVC cijevi Ø 110mm u ukupnoj dužini od 129m duž glavne saobraćajnice. Predviđena je veza sa planiranom elektronskom komunikacionom infrastrukturom susjednih urbanističkih lokacija u oknu br. 1 i dalje po potrebi. Na ovaj način omogućeno je maksimalno pouzdano i fleksibilno rješenje koje može odgovoriti i na složenije zahtjeve Investitora u pogledu telekomunikacija. Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 2 PVC cijevi u ovoj fazi iznosi cca 129 metara, sa ukupno 6 kablovskih okana.

Kablovska kanalizacija u zahvatu UP Borje II planirana je uz glavnu saobraćajnicu, u pravcu priključnih mjesta sa budućom komunikacionom infrastrukturom, u zavisnosti od planiranih sadržaja, a u cilju efikasnog rješavanja elektronskih komunikacionih priključaka svih vrsta za sve korisnike. U skladu sa navedenim je i preciziran broj i lokacija kablovskih okana.

Trasu planirane kablovske kanalizacije potrebno je uklopiti u trase kolsko-pješačkih staza.

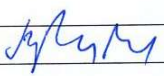
Planirano rješenje za kablovsku kanalizaciju u okviru predmetne lokacije, urađeno je u svemu u skladu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima višeg reda.

Obaveza investitora svih objekata planiranih u zahvatu UP Borje II jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog UP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući elektronski komunikacioni operateri, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definiše plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana. Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima

	sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 s ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da se u svakoj turističkoj vili predvide minimalno po 2 instalacije. U slučaju da se trasa elektronske komunikacione kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. Pristupna mreža Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operaterima. Imajući u vidu turistički značaj objekata i samu lokaciju, odabrano je savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (<i>Fiber To The Home</i>), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016 u pogledu stvaranja mogućnosti za primjenu novih tehnologija (FTTx) i novih servisa („širokopojasni pristup“, „triple play“..). Takođe, i Crnogorski Telekom, kao dominantni telekomunikacioni operater, u svojim razvojnim planovima predviđa izgradnju optičkih pristupnih mreža kao dugoročno rješenje. Planom je predviđeno da se pristupna optička telekomunikaciona mreža do svih objekata gradi isključivo podzemnim optičkim kablovima koji su uvučeni u kablovsku kanalizaciju sa PVC i PE cijevima. Elektronski komunikacioni operateri koji u svojoj ponudi objedinjavaju sva tri elektronska komunikaciona signala (<i>voice, data, CATV</i>), obezbjeđuju distribuciju signala. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa kablovima tipa FTP cat 6 ili boljih prenosnih karakteristika. Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu webportala http://geoportal.ekip.me/ portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)
	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. 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). Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
Oznaka urbanističke parcele	UP 5	UP 6
Površina urbanističke parcele	453,92 m ²	451,09 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25	0,25
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,55	0,55
Bruto građevinska površina objekata (max BRGP)	250,00 m ²	250,00
Maksimalna spratnost objekata	Po+P+Pk	Po+ P+Pk
Maksimalna visinska kota objekta		
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Smjernice za racionalnu potrošnju energije Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: 1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora; 2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode; 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog	

		osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvođenje objekata, uz navedene energetske mjere, potrebno je primjenjivati (uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of The European Parliament and of The Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstva zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstva zgrade, kome rok vrijednosti nije duži od 10 godina. Korišćenje solarnih kolektora preporučuje se kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje i u spise predmeta .		
	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Vesko Dedeić 
Vesko Dedeić		
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:		
		SEKRETAR Sava Zeković 

	PRILOZI	
	Grafički prilozi iz planskog dokumenta	

Urbanistički parametri po parcelama

Urbanistička parcela	Površina urbanističke parcele (m ²)	Namjena urbanističke parcele	Maksimalna dozvoljena zauzetost parcele (m ²)	Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele	Maksimalna dozvoljena izgrađenost parcele (m ²)	Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele
UP1	437,55	Turistička vila	115,00	0,26	250,00	0,57
UP2	447,96	Turistička vila	115,00	0,25	250,00	0,56
UP3	437,66	Turistička vila	115,00	0,26	250,00	0,57
UP4	435,38	Turistička vila	115,00	0,26	250,00	0,57
UP5	453,92	Turistička vila	115,00	0,25	250,00	0,55
UP6	451,09	Turistička vila	115,00	0,25	250,00	0,55
UP7	391,11	Turistička vila	95,00	0,24	230,00	0,58
UP8	379,58	Turistička vila	95,00	0,25	230,00	0,60
UP9	465,31	Turistička vila	115,00	0,24	250,00	0,53
UP10	591,81	Centralni sadržaji u funkciji turizma sa smještajnim kapacitetima	195,00	0,33	360,00	0,60
UP TS	33,03	Trafostanica	13,00	0,39	13,00	0,39
Ukupno:	4524,4		1203,00	0,26	2583,00	0,57



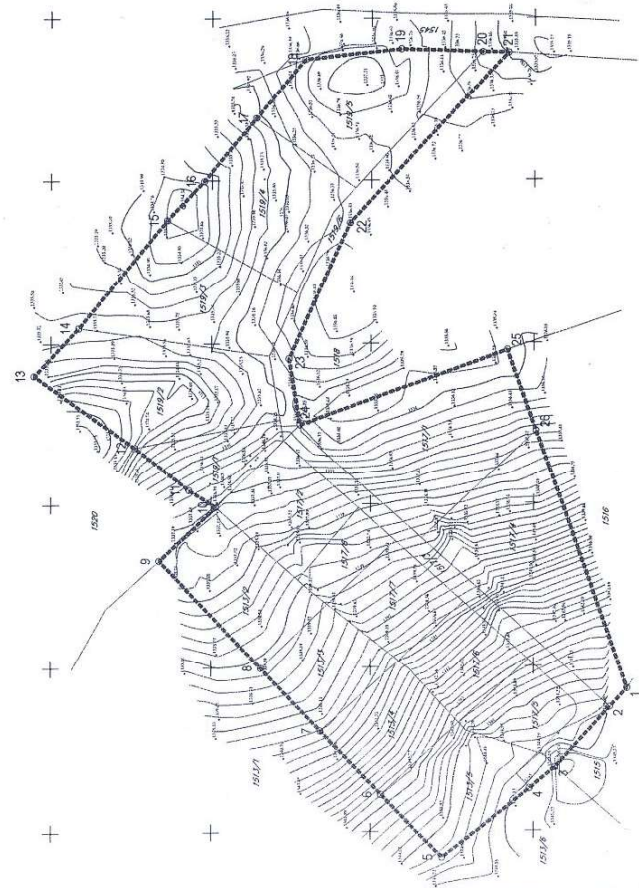
urbanistički projekat:
 BORJE II
 turističke vile sa
 centralnim sadržajem

LEGENDA

GRANIČNA ZAHVATA
 BROJ I GRANIČNA KATASTRARKE PARCELE
 158/4

KOORDINATE ZAHVATA

1	6595371.45	4781315.39
2	6595368.61	4781318.06
3	6595359.51	4781326.62
4	6595356.37	4781330.64
5	6595345.92	4781344.04
6	6595355.58	4781353.42
7	6595365.22	4781362.79
8	6595374.93	4781372.21
9	6595381.48	4781388.29
10	6595399.58	4781379.28
11	6595402.28	4781383.58
12	6595408.96	4781392.08
13	6595420.20	4781407.64
14	6595427.50	4781400.75
15	6595444.01	4781387.10
16	6595449.96	4781381.26
17	6595459.63	4781373.01
18	6595468.73	4781365.25
19	6595470.31	4781350.50
20	6595468.84	4781338.05
21	6595468.73	4781334.07
22	6595443.53	4781358.29
23	6595422.73	4781367.78
24	6595412.50	4781366.01
25	6595423.97	4781334.14
26	6595411.41	4781329.66



studijna zbirka	studio SYNTHESIS architecture&design
naslov	OPŠTINA ŽABLJAK
naslov planirane dokumentacije	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem
naslov planirane dokumentacije	Plan
naslov planirane dokumentacije	Topografsko-geodetska podloga sa granicom zahvata
naslov planirane dokumentacije	1:500
naslov planirane dokumentacije	01

LEGENDA



GRANICA UP BORJE II

IZVOD IZ PUP-a

NASELJENE I IZGRAĐENE POVRŠINE

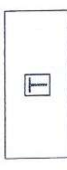


SEOSKA NASELJA



ZONE RAZVOJA

TURISTIČKO-JUGOSTITELJSKO-SPORTSKO-
REKREATIVNI SADRŽAJI



MAGISTRALNI PUT RISAN- ŽABLJAK

TRASA REGIONALNOG PUTA KOJI SE IZME ŠTA

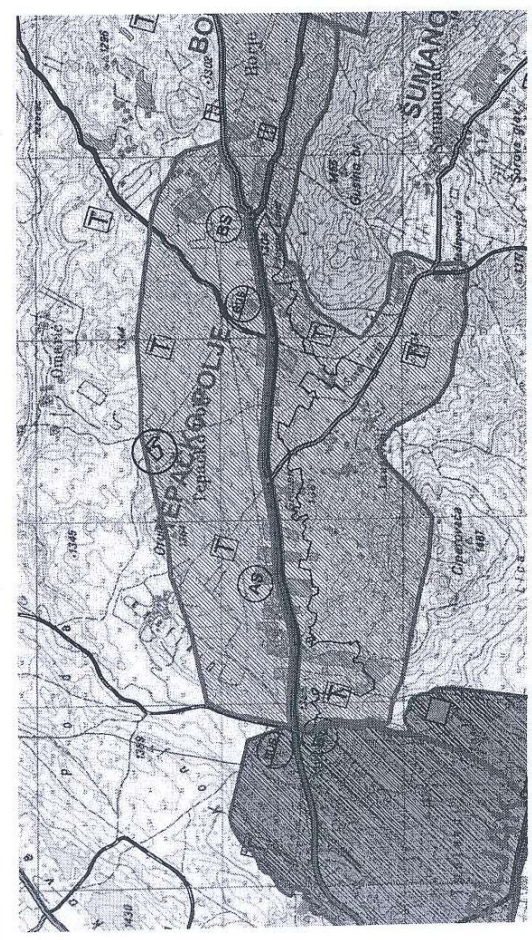
REGIONALNI PUT

LOKALNI PUTEVI

LOKALNI PUTEVI - PLANIRANI

NEKATEGORISNI PUTEVI

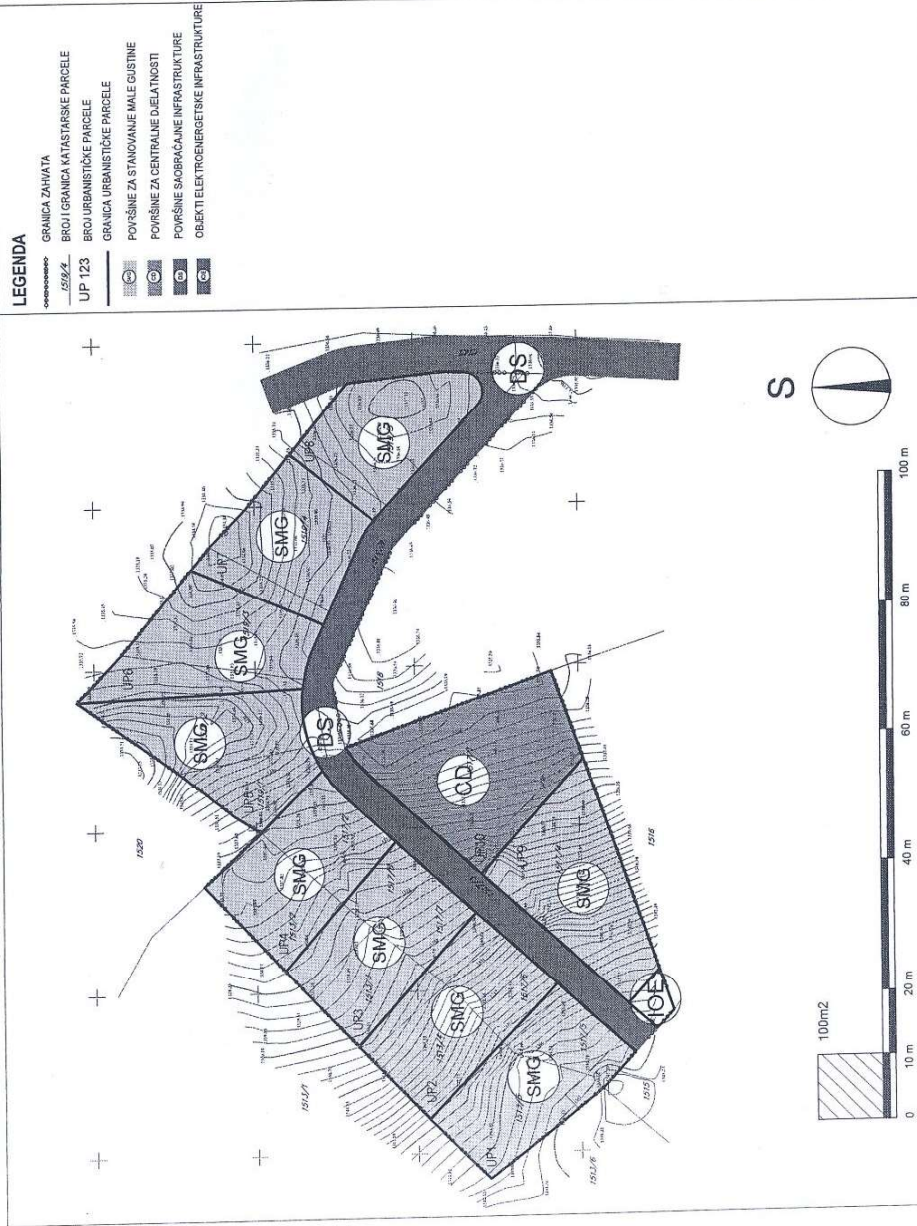
NEKATEGORISNI PUTEVI - PLANIRANI



urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

elaborat plana	studio SYNTHESIS architecture&design	odluka o izradi plana: br. 350/13-01-633 Žabljak, 29.05.2013. god.
nasuđilac	OPŠTINA ŽABLJAK	godina izrade plana: 2014.
naziv planskog dokumenta	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem	Razmjera: 1:25000
izaz planskog dokumenta	Plan	broj grafičkog prikaza: 02
naziv grafičkog prikaza	Izvod iz PUP-a Žabljak, - Prostorni dio	

controlm capřiem

[illegible]

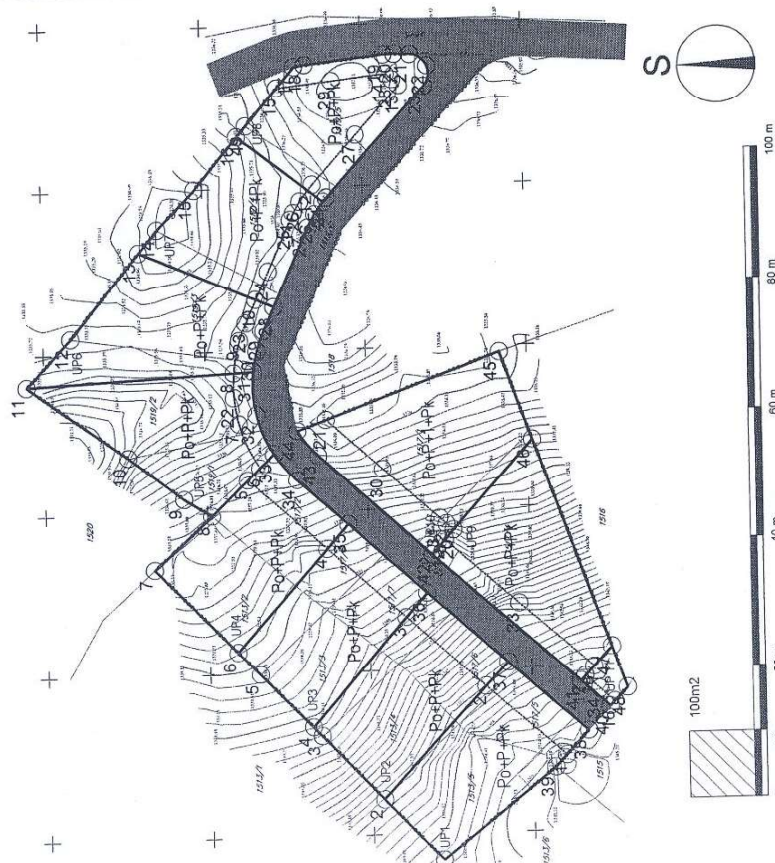
urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

	studiju o trendu plana br. 3850/13-01-433
	odgovor na pitanje 13.3. grad. posredni izraz plana
	2014.
	primjeri: 1 : 500
	04

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
BROJ I GRANICA KATASTRARSKÉ PARCELE
1519/A
UP 123
GRANICA URBANISTIČKÉ PARCELE
GRANICA URBANISTIČKÉ PARCELE
TAČKE GRANICE URBANISTIČKÉ PARCELE
GRADJEVINSKA LINIJA - GL1
TAČKE GRADJEVINSKE LINIJE - GL1

- [illegible]



LEGENDA

----- GRANICA ZAHVATA

1519/4 BROJ I GRANICA KATASTRARSKE PARCELE

UP 123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

----- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

01 0 TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE

----- GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1

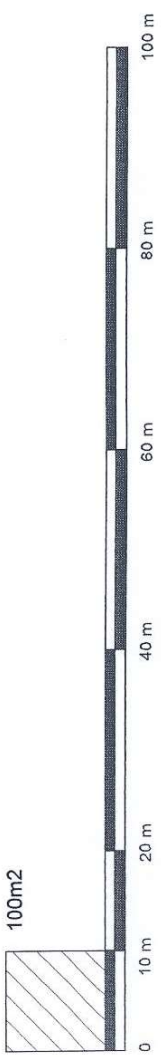
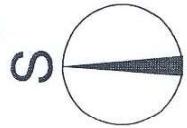
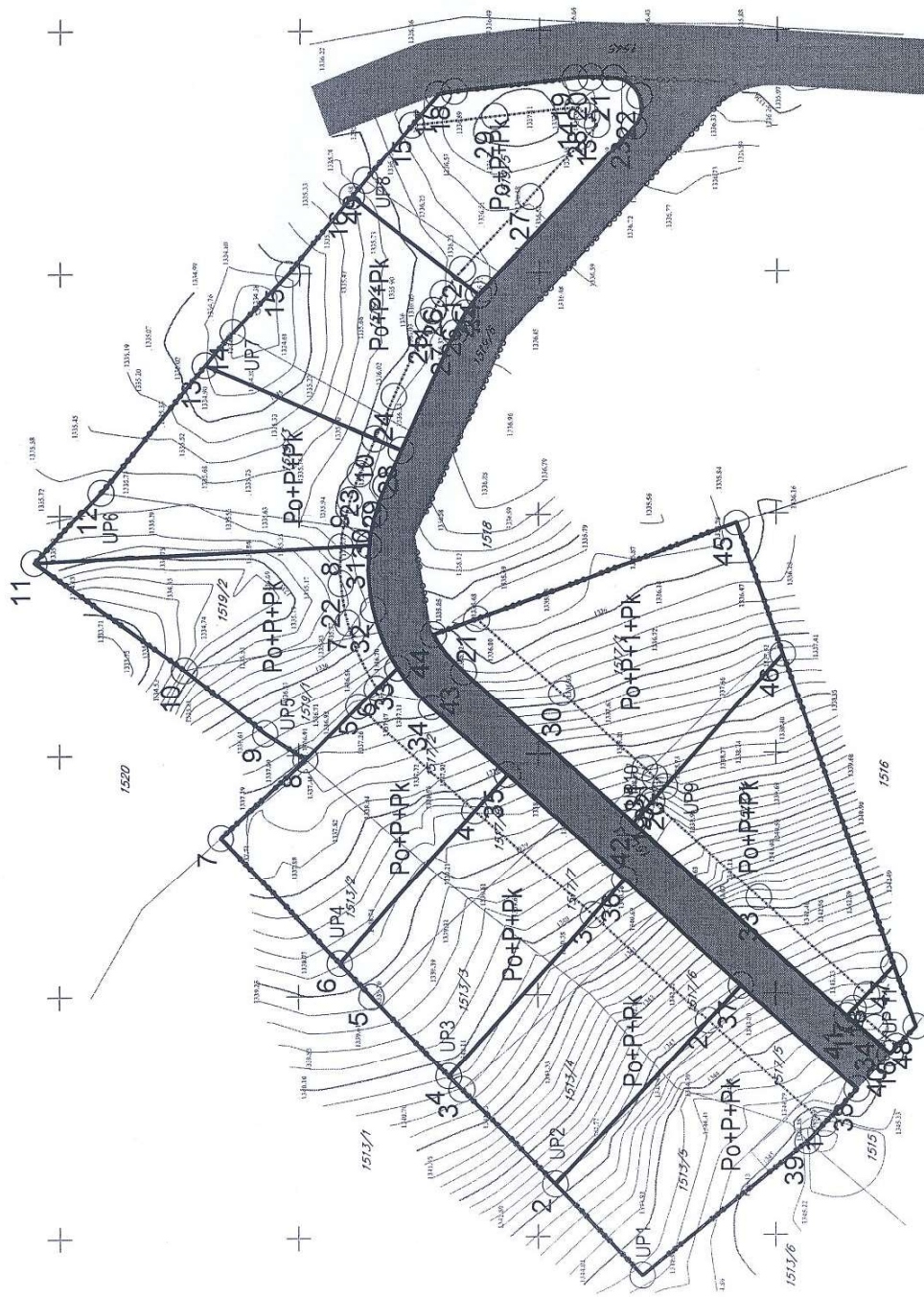
01 0 TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1

koordinata GL

1 6595361.33 4781324.92
2 6595372.23 4781337.07
3 6595383.20 4781349.28
4 6595394.14 4781361.47
5 6595405.07 4781373.64
6 6595406.95 4781371.71
7 6595413.85 4781374.85
8 6595417.91 4781375.55
9 6595421.69 4781375.55
10 6595426.05 4781374.59
11 6595429.35 4781373.55
12 6595432.90 4781371.93
13 6595437.22 4781369.96
14 6595445.10 4781366.37
15 6595446.12 4781365.87
16 6595449.56 4781363.57
17 6595457.87 4781355.93
18 6595465.36 4781349.00
19 6595466.32 4781350.03
20 6595467.24 4781351.02
21 6595466.31 4781353.56
22 6595465.38 4781368.10
23 6595369.35 4781317.39
24 6595371.36 4781319.63
25 6595373.37 4781321.87
26 6595374.81 4781320.48
27 6595384.91 4781331.72
28 6595395.05 4781343.02
29 6595396.53 4781341.57
30 6595406.31 4781352.37
31 6595398.44 4781343.80
32 6595397.48 4781342.74
21 6595414.16 4781361.34

koordinata UP

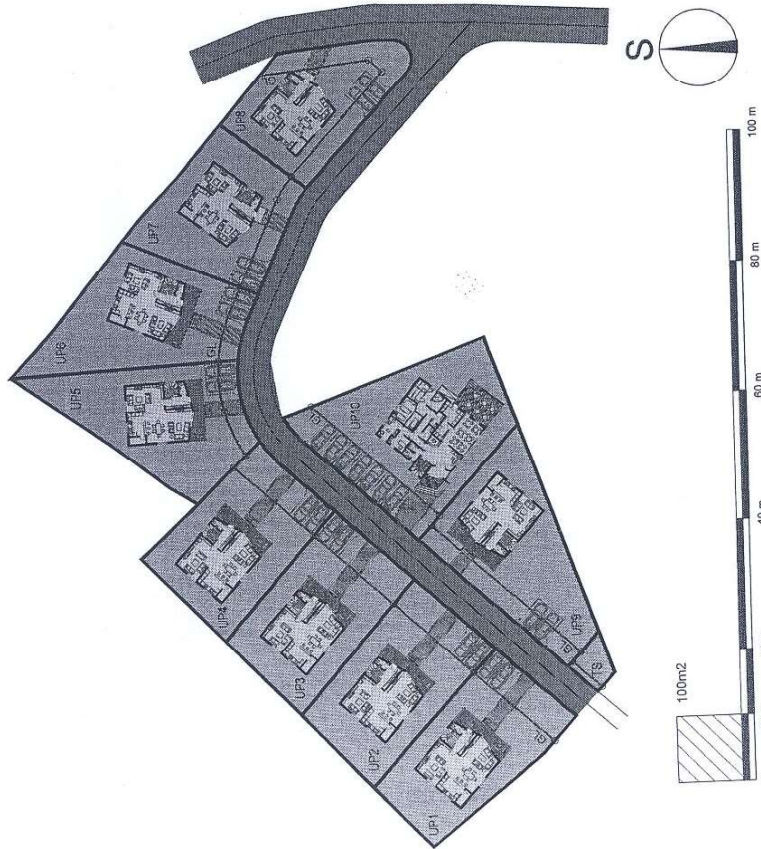
1 6595345.92 4781344.04
2 6595355.38 4781353.23
3 6595365.22 4781362.79
4 6595366.62 4781364.15
5 6595374.93 4781372.21
6 6595376.41 4781375.59
7 6595381.48 4781379.28
8 6595399.58 4781379.28
9 6595402.28 4781383.58
10 6595408.96 4781392.08
11 6595420.20 4781407.64
12 6595427.50 4781400.75
13 6595440.50 4781390.00
14 6595444.01 4781387.10
15 6595449.96 4781381.26
16 6595457.97 4781374.43
17 6595468.60 4781363.72
18 6595468.89 4781363.72
19 6595470.22 4781351.34
20 6595470.28 4781349.64
21 6595470.19 4781347.20
22 6595468.35 4781344.54
23 6595465.16 4781345.10
24 6595448.34 4781360.65
25 6595477.72 4781361.20
26 6595445.87 4781362.55
27 6595443.85 4781363.64
28 6595431.74 4781369.17
29 6595428.10 4781370.82
30 6595425.04 4781371.93
31 6595421.84 4781372.53
32 6595415.21 4781372.09
33 6595409.09 4781369.52
34 6595404.92 4781365.99
35 6595397.86 4781358.13
36 6595386.91 4781345.93
37 6595375.84 4781333.60
38 6595364.96 4781321.48
39 6595359.51 4781326.62
40 6595368.61 4781318.06
41 6595372.62 4781322.53
42 6595392.80 4781345.01
43 6595408.64 4781362.65
44 6595412.58 4781365.78
45 6595423.97 4781334.14
46 6595420.34 4781329.27
47 6595377.80 4781317.66
48 6595371.45 4781315.39



urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

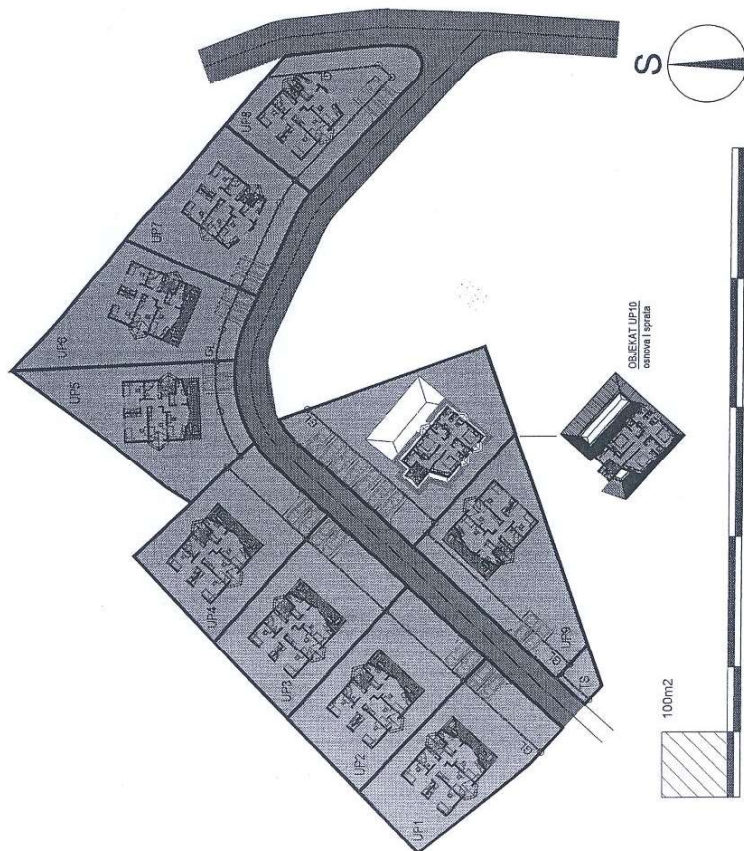
opština: žabljak	studio SYNTHESIS architecture&design
opština: žabljak	OPŠTINA ŽABLJAK
datum: 2014.	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem
skala: 1:500	Plan
projekat: 05	Osnove prizemlja objekata

- LEGENDA**
- GRANIČNA ZAHVATA
 - BROJ I GRANIČNA KATASTRSKE PARCELE
 - BROJ II URBANISTIČKE PARCELE
 - GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
 - GRADJEVINSKA LINIJA
 - STANOVANJE MALE GUSTINE - TURISTIČKE VILE
 - CENTRALNE DJELATNOSTI - CENTRALNI OBJEKAT
 - POVRŠINE SAGORBAČANE INFRASTRUKTURE
 - ULAZ U OBJEKAT



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- BROJ I GRANICA KATASTRSKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRADIVINSKA LINIJA
- STANOVANJE MALE GUSTINE - TURISTIČKE VILE
- CENTRALNE DIELATNOSTI - CENTRALNI OBJEKAT
- POVRŠINE SAOPRAVAJNE INFRASTRUKTURE



urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

studijumski plan	studio SYNTHESIS architecture&design	odnos o gradnji br. 380/13-01-033
verzija	OPŠTINA ŽABLJAK	datum: 29.05.2011. god.
naziv planskog dokumenta	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem	datum: 29.05.2011. god.
datum planskog dokumenta	Plan	2014.
razmera	1:500	
naziv gradilnog projekta	Osnove potkrovlja objekata	Projekat priprema:
		06

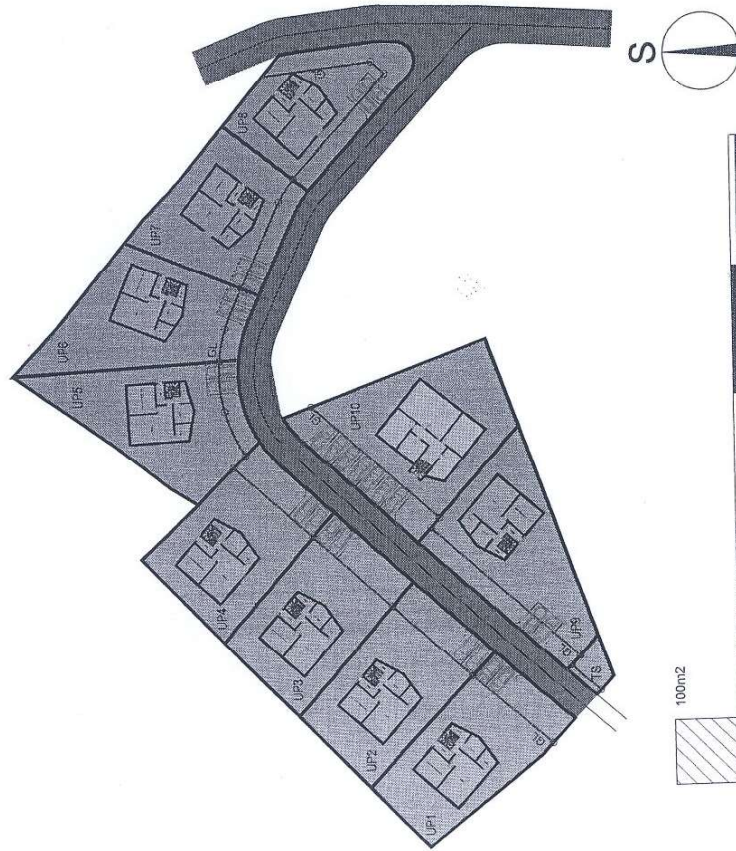
urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

stranica	studio SYNTHESIS architecture&design
naslov	OPŠTINA ŽABLJAK
datum planskog dokumenta	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem 2014.
vrsta planskog dokumenta	Plan
veličina	1:500
broj listova	07

Osnove suterena objekata

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- BRČI I GRANICA KATASTRSKE PARCELE
- BRČI URBANISTIČKE PARCELE
- UP6
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GL
- STANOVANJE MALE GUSTINE - TURISTIČKE VILE
- CENTRALNE DELATNOSTI - CENTRALNI OBJEKAT
- POVRŠNE SNOBIRAJNE INFRASTRUKTURE

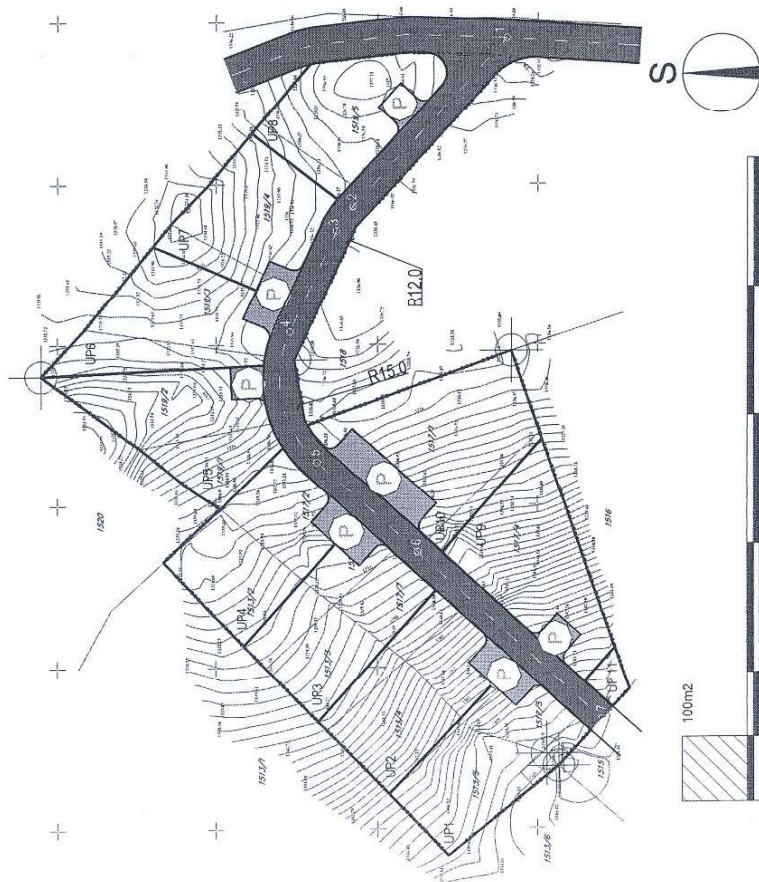


LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- BROJ I GRANIKA KATASTRSKE PARCELE
- UP 123
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
- MOČIJAK
- PARKING
- OSA SAOBRAĆAONICE

KOORDINATE OSOVINE

- 1 659547251 4781334.90
- 2 659544664 4781358.82
- 3 659544282 4781381.36
- 4 659542706 4781388.55
- 5 659540678 4781384.32
- 6 659539286 4781348.81
- 7 659536678 4781319.77

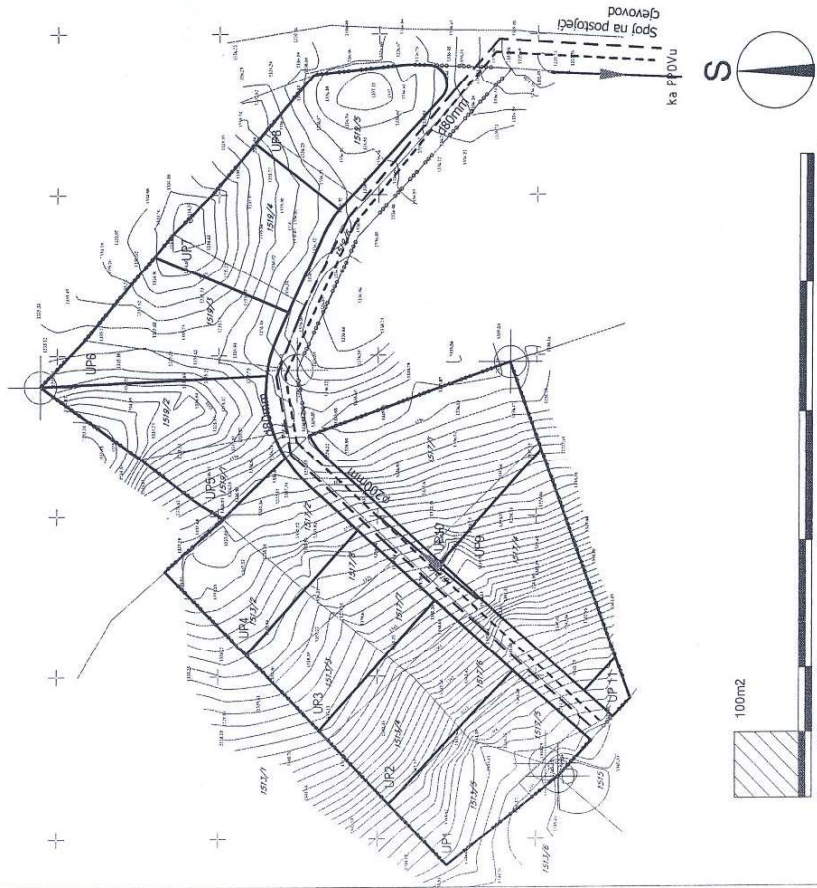


urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

autorizacija plana	studio SYNTHESIS architecture&design
naslov	OPŠTINA ŽABLJAK
naslov planiranih dokumenta	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem
naslov planiranih dokumenta	Plan
naslov grafičkog prikaza	Saobraćajna infrastruktura
datum i mjesec izrade	2014.
broj i datum izdavanja	1:500
broj i datum izdavanja	08

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- BRUJ GRANICA KATASTRSKE PARCELE
- UP 123
- BRUJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOJENJA FEKALNE KANALIZACIJE



urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

Urbanistički plan	STUDIO SYNTHESIS architectural design	Projekat i izrad plana br. 3364/3-0-033 Zahtev: 20.05.2013. god.
Opština	OPŠTINA ŽABUJAK	Projekat i izrad plana: 2014.
Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem		
Plan		
Skala planiranja		1:500
Skala građevnog prilaza		09

Hidrotehnička infrastruktura

urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

odgovorni arhitekta	studio SYNTHESIS architecture&design
naslov	OPŠTINA ŽABLJAK
naslov projekta	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem
datum projekta	2014.
veličina	1:500
broj listova	10
naslov lista	Elektroenergetska infrastruktura

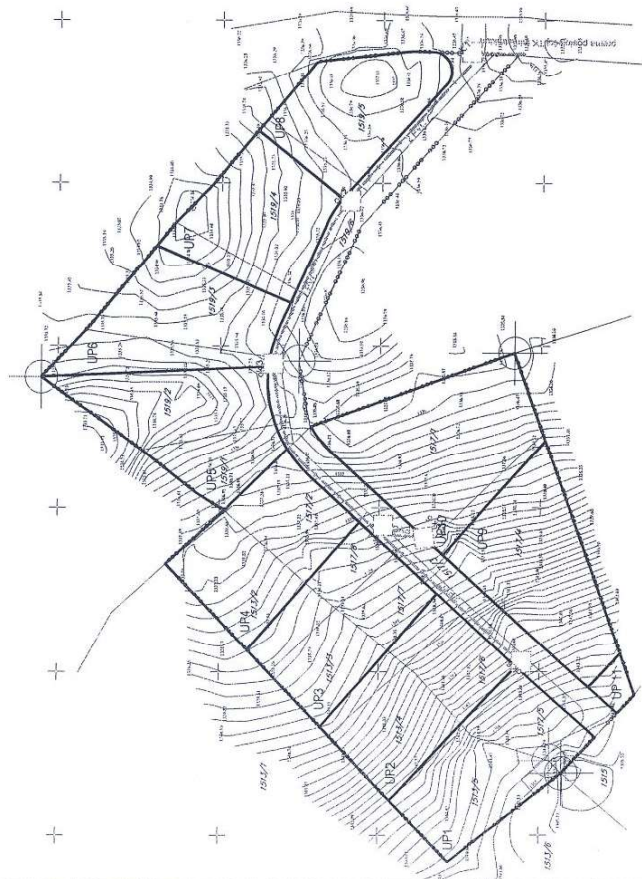
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
BROJ I GRANICA KATASTRSKE PARCELE
UP 123
BROJ URBANISTIČKE PARCELE
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
PLANIRANI EE PODZEMNI VOD 0.4 kV
PLANIRANA TRAFOSTANICA
- [TS]



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- BRČU GRANICA KATASTRSKE PARCELE
- UP 123
- BRČU URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
- PLANIRANJE POZEMNI VOD 0.4 kV
- PLANIRANO TK OKNO

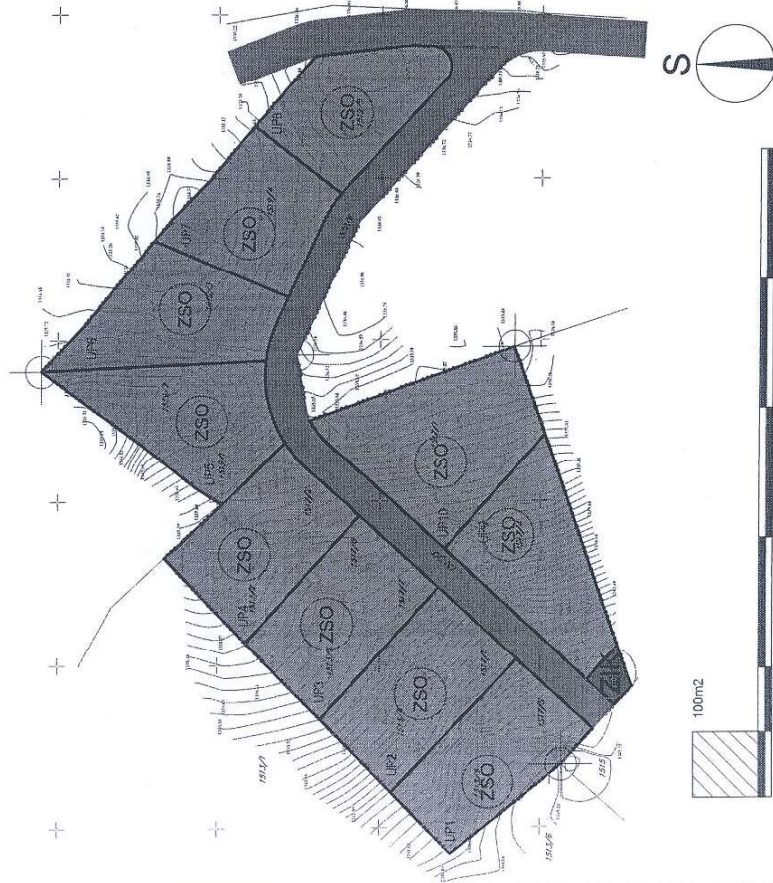


urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

oblikovni plan	studio SYNTHESIS architecture&design	veličina i broj listova br. 30/23-01-033 Zahtev, 29.05.2013. god.
naslov	OPŠTINA ŽABljAK	broj i naziv plana:
naziv planskog dokumenta	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem	2014.
loka planskog dokumenta	Plan	1:500
naziv gradilnog projekta	Elektronska komunikaciona infrastruktura	11

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- BROJ GRANICA KATASTRARSKIH PARCELA
- UP 123
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- PUC
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMENE
- ZSO
- ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- PUC
- POVRŠINE SPECIJALNE NAMENE
- ZSO
- ZELENILO INFRASTRUKTURE
- LINEARNO ZELENILO

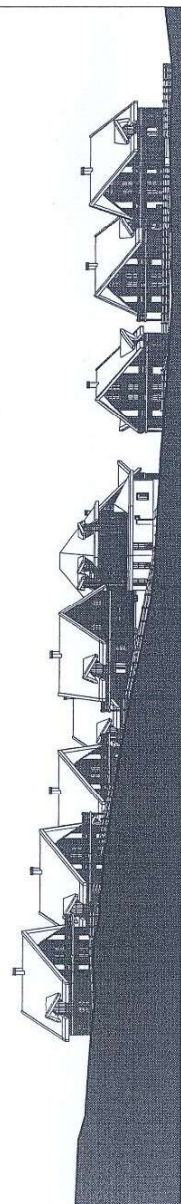


urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

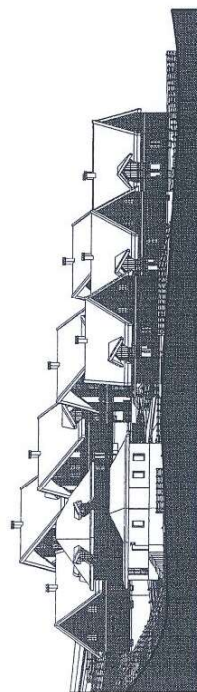
izdavač: plan	studio SYNTHESIS architecture&design	izdavač: plan
naslov:	OPŠTINA ŽABLJAK	naslov: plan
naslov projekta:	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem	naslov projekta:
naslov dokumenta:	Plan	naslov dokumenta:
naslov glavnog plana:	Plan pejažnog uređenja	naslov glavnog plana:
		1:500
		12

urbanistički projekat:
 BORJE II
 turističke vile sa
 centralnim sadržajem

stranica: 13b	studio SYNTHESIS architecture&design	odluka o izradi plana: br. 339/13-01-603 datum: 13.01.2014. god.
naslov:	OPŠTINA ŽABLJAK	odluka o izradi plana: br. 339/13-01-603 datum: 13.01.2014. god.
naslov planskog dokumenta:	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem	2014.
vrsta planskog dokumenta:	Plan	Skema:
naslov grafičkog prikaza:	Fasade objekata	1:500
		13b



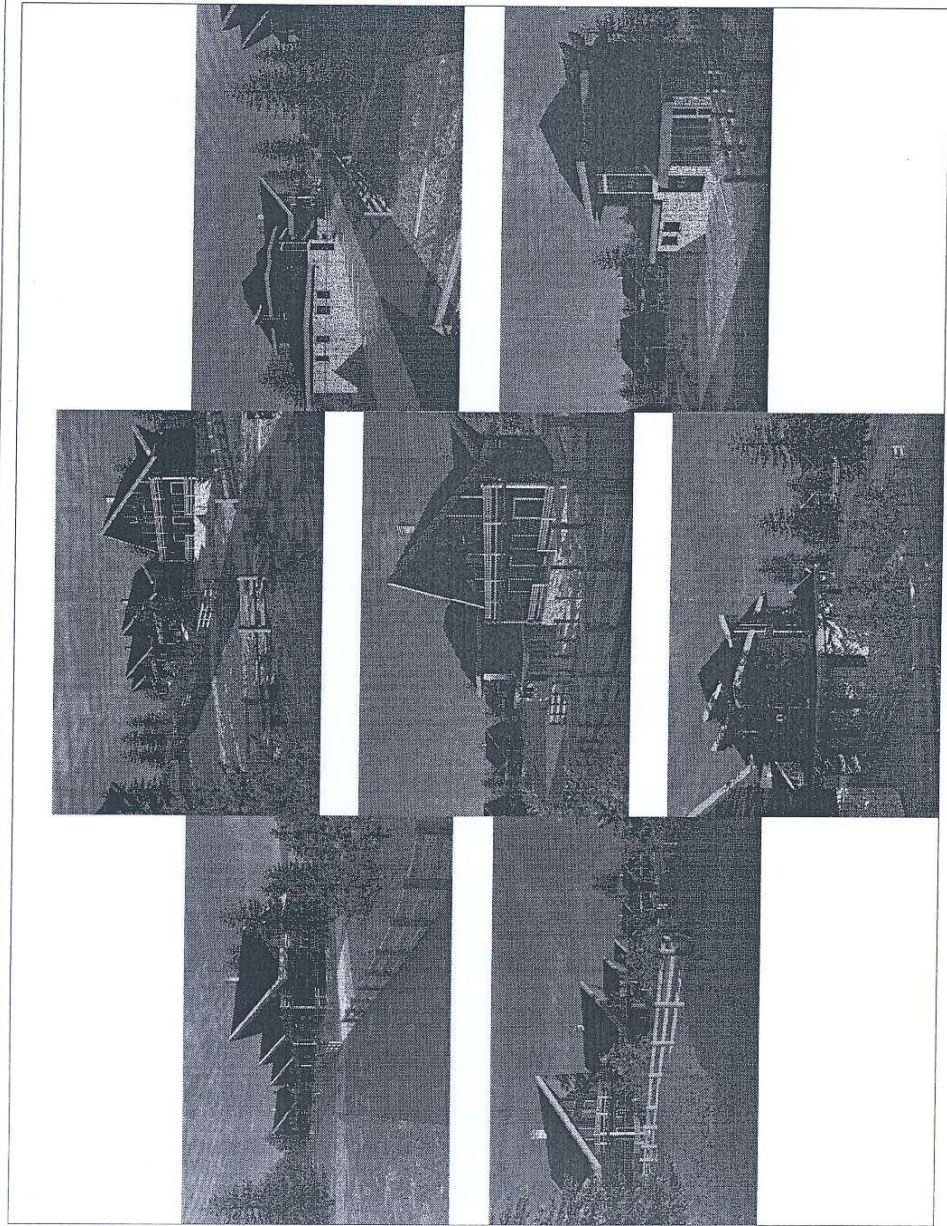
ZAPADNA FASADA



ISTOČNA FASADA

urbanistički projekat:
BORJE II
turističke vile sa
centralnim sadržajem

oblikovni plan	STUDIO SYNTHESIS architecture&design	veličina: 300x150x100 mm br. 350/150/100 Zagreb, 29.06.2013. god.
naslovnica	OPŠTINA ŽABUJAK	pošta: 10000 Zagreb
naslov: planiranje objekata	Urbanistički projekat: Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem	godina izdavanja: 2014.
naslov: planiranje objekata	Plan	razmjera: 1:500
naslov: planiranje objekata	Trodimenzionalni prikazi objekata	broj grafika: 14



UPRAVA ZA NEKRETNINE



200-919-27107/2024

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ŽABLJAK

Broj: 200-919-27107/2024

Datum: 02.08.2024.

KO: BORJE II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu POTRKAČ NIKOLA, ŽABLJAK, za potrebe UGOVOR O PRODAJI UZZ BR 645/2024 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1490 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1519	2		19 242	24/11/2023	GRUDICE	Pašnjak 4. klase POKLON		470	0.47
Ukupno								470	0.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0709984290100 0	POTRKAČ MILAN NIKOLA DRVARSKA BR.1 Pljevlja 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 02-aug-2024 07:42

Elektronski dokument preuzeo: Notar Janjušević Ivan

Datum i vrijeme: 02.08.2024. 07:44:35

1 /

1

Izjava Odgovornog inženjera

**IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA**

OBJEKAT ¹	<u>TURISTIČKA VILA</u>
LOKACIJA ²	<u>UP 5 u zahvatu UP „Borje II - turističke vile sa centralnim sadržajem“ koju čini katastarska parcela br 1519/1 i 1519/2 KO Borje II</u>
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	<u>IDEJNO RJEŠENJE</u>
GLAVNI INŽENJER ⁴	<u>Ana Raičević, spec.sci.arh.</u>

I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donesenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima



(potpis glavnog inženjera)

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

⁴ Ime i prezime glavnog inženjera.

IDEJNO RJEŠENJE – FAZA ARHITEKTURA

TEKSTUALNI DIO

Projektni zadatak

PROJEKTNII ZADATAK
IDEJNO RJEŠENJE I
GLAVNI PROJEKAT ARHITEKTURE

Objekat: TURISTIČKA VILA BORJE
Lokacija: UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem"

Investitor: Tijana Vuković, Podgorica
Projektant: DOO "Urban studio"

Za potrebe Investitora Tijane Vuković, potrebno je izraditi idejno rješenje i glavni projekat turističke vile u sklopu planskog dokumenta Urbanistički projekat „Borje II – turističke vile sa centralnim sadržajem.“ Lokacija za izgradnju predmetnog objekta je UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II.

Potrebno je projektovati objekat turističke vile spratnosti Po+P+Pk u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i ovim projektnim zadatkom.

Sa postojeće saobraćajnice planirati pješački ulaz - kapiju u dvorište sa koje treba biti jednostavna komunikacija do ulaza u kuću.
Kolski prilaz omogućiti sa parcele Glavni ulaz jasno naglasiti i pozicionirati tako da omogući lak pristup korisnicima.

Obezbijediti potreban broj parking mjesta.

Funkcionalno objekat rasporediti na etažu prizemlja i potrovlja, a ukoliko je moguće planirati i podrum.

Podrum bi služio kao magacinski prostor.

Prizemlje: Na prizemlju planirati dnevni boravak, trpezariju, kuhinju i dvije spavaće sobe sa kupatilom. Dnevnu sobu orjentisati ka planinama i iskoristiti lijepe vizure.

Na potkrovlju planirati master spavaću sobu sa sopstvenim kupatilom, ostavom i jacuzzi kadom. Veza potkrovlja i prizemlja treba biti putem stepenica iz dnevnog boravka. Potkrovlje planirati na dijelu ukupne površine, na način da dnevni boravak bude sa duplom spratnom visinom.

Krov predvidjeti kao kosi, nagiba oko 60°.

Predvidjeti drvenu međuspratnu tavanicu između prizemlja i potkrovlja,

MATERIJALIZACIJA

Koristiti prirodne materijale, poput drveta i kamena u najvećoj mjeri.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Spoljašnja bravarija

Sve prozore i vrata projektovati od lameliranog drveta obloženog sa spoljne strane AL profilom . Prozore projektovati sa što većim otvorima.

Unutrašnja stolarija i bravarija

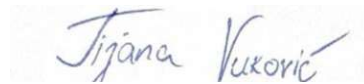
Vrata na ulazu projektovati kao sigurnosna. Sva ostala unutrašnja vrata projektovati kao drvena.

INSTALACIJE

U objektu predvidjeti instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije grijanja i hlađenja, elektro instalacije. Sve ove instalacije raditi kao zasebne projekte.

Mart, 2025.

Investitor



Izjava geodetske organizacije o identifikaciji parcela



ИЗЈАВА

Преклапањем границе урбанистичке парцеле УП 5 Студија о локацији „Грудице“ која је дефинисана координатним тачкама са катастарском парцелом 1591/1 и 1591/2 Ко Борје 2 закључено је да Урбанистичка парцела 5 у потпуности одговара катастарским парцелама 1591/1 и 1591/2 (парцелација по ДУП-У урађена и спроведена у катастарској евиденцији раније). Тако да се УП 5 Студија о локацији „Грудице“ површине 454м² састоји од парцеле 1591/1 површине 152м² и 1591/2 површине 302м².

Урбанистичка парцела 5 се наслања на пројектовану улицу ДУП-ом која је тренутно прилазни пут, кат парцела 1519/6.

За предметне парцела урађена је Геодетска подлога и парцелација по ДУП-у урађена у складу са Законом о државном премјеру и катастру непокретности (Сл.лист РСГ број 29/2007 и сл.лист 32/2011, 40/2011) односно да су геодетски радови обављени по правилнику, на основу података премјера и катастра из службене евиденције органа управе преузетих приликом пријаве радова.

Жабљак, _____ 2025

„33ПЛУС“ДОО Жабљак

Др. Андраш Симић



Tehnički opis uz Idejno rješenje

TEHNIČKI OPIS

IDEJNO RJEŠENJE – OBJEKAT: TURISTIČKA VILA

na UP 5 koju čini katastarska parcela br 1519/1 i parcela 1519/2 KO Borje II

1. OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

Idejno rješenje objekta na U5 8 koju čini katastarska parcela br 1519/1 i katastarska parcela 1519/2 KO Borje II, čiji je investitor Tijana Vuković, uradjeno je na osnovu Urbanističko – tehničkih uslova broj 04 – 332/24-226/2 izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opština Žabljak 07.05.2024. i Projektnog zadatka investitora. Objekat koji se obrađuje idejnim rješenjem predstavlja turističku vilu.

2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Objekat se nalazi na urbanističkoj parceli UP 5 koju čini katastarska parcela br 1519/1 i katastarska parcela 1519/2 KO Borje II u zahvatu urbanističkog projekta „Borje II“ – Turističke vile sa centralnim sadržajem. Predmetnu urbanističku parcelu prema Izjavi geodete i elaboratu parcelacije čine katastarske parcele broj 1519/1 i 1519/2 KO Borje II.

Elaborat parcelacije po DUP-u i geodetska podloga su urađeni u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (Sl.list RCG broj 29/2007 i Sl.list 32/2011, 40/2011).

Prema postojećem stanju predmetna lokacija je neizgrađena. Nalazi se u neposrednoj blizini centra Žabljaka (oko 5 km) i oko 700 m od regionalnog puta Žabljak – Pljevlja (u pravcu sjevera). Sa ovim putem je povezana nekategorisanim makadamskim putem koji vodi za Omarić.

Priključak UP je predviđen buduću na javnu saobraćajnicu, sa koje je planirano parkiranje u sklopu parcele kao i pješački ulaz u parcelu.

Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije, kao i udaljenje od 1,5 m od granice susjedne parcele.

Prosječna nadmorska visina lokacije je oko 1336 m.

Relativna kota ± 0.00 predstavlja kotu armirano-betonske ploče prizemlja i odgovara joj apsolutna kota 1336,00 mnv.

3. OPIS NAMJENE OBJEKTA

Namjena predmetne parcele definisana je kao stanovanje malih gustina i planom je planirana izgradnja objekata turističkih vila, što je i predviđeno ovim idejnim rješenjem. Na parceli je

predviđen objekat za smještaj korisnika, pripadajuće uređeno zelenilo i parking za goste unutar dvorišta. U okviru ovog kompleksa planom je predviđen i objekat centralnih djelatnosti u kojem su planirani uslužni sadržaji za goste kompleksa.

4. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

Objekat je spratnosti Po+P+Pk.

Podrum je predviđen za odlaganje stvari i njemu se pristupa sa spoljne strane objekta u vidu stepeništa.

U prizemlju su predviđene dvije spavaće sobe sa kupatilom, dnevna zona i kuhinja. Dnevna zona koja podrazumijeva trpezariju i dnevnu sobu je zamišljena kao prostor sa dvije spratne visine, a iz nje se preko velikih staklenih stijena pruža pogled na planine. Drvene stepenice iz dnevne sobe vode na potkrovlje gdje je predviđena još jedna soba sa kupatilom i saunom.

Ulaz u objekat je predviđen sa jugoistočne strane objekta, i podignut je za 45 cm u odnosu na konačno uređeni teren.

Predviđena su dva parking mjesta na otvorenom.

5. KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem je planiran kao zidani sa armirano-betonskim serklažima. Podna ploča odnosno ploča između prizemlja i podruma je betonska, a između prizemlja i potkrovlja je predviđena drvena tavanica. Temeljenje je predviđeno u vidu trakastih temelja. Krovna konstrukcija je drvena.

6. SPOLJAŠNJA MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi su projektovani kao zidani od blok opeke debljine 19 cm. Preko njih se postavlja termoizolacija adekvatne debljine prema proračunu fizike zgrade koji će biti odrađen kroz glavni projekat. Predviđena su tri tipa fasadnih obloga: prirodni kamen, drvo i lim .

Kamen na fasadi doprinosi očuvanju ambijentalnih svojstava područja, odnosno usklađivanju sa tradicionalnom slikom datog naselja.

Bravarija je predviđena kao aluminijumska sa zastakljenjem termoizolacionih karakteristika - niski koeficijent prelaza toplote. Unutrašnje ograde su staklene sa aluminijumskim profilom koji se kači na podlogu.

Krov je projektovan kao dvovodni, nagiba 60° i pokriven limom.

Pristupna staza je od sječenog kamena.

Uz saobraćajnicu je planirana živa ograda i visoko rastinje - četinari, kako bi se parcela vizuelno odvojila od saobraćajnice.

Arhitektonsko oblikovanje je u duhu tradicionalne arhitekture ovog podneblja, sa krovom većeg nagiba i upotrebom autohtonih materijala.

7. UNUTRAŠNJA MATERIJALIZACIJA

Pod u ulaznoj partiji, kao i u kupatilima je keramika. Svi ostali podovi su predviđeni kao drveni brodski podovi.

Pod u podrumu je predviđen sa epoksidnim premazom.

Obrada unutrašnjih zidova je projektovana u skladu sa potrebama prostorije: glet masa i završni enterijerski premaz osim u kupatilima gdje će zidovi biti obloženi pločicama.

Plafoni su obloženi gipsk-kartonskim pločama sa vidljivom drvenom krovnom konstrukcijom.

Glavni inženjer,

Ana Raičević, spec.sci.arh

Pregled površina i urbanističkih parametara

PREGLED POVRŠINA I URBANISTIČKIH PARAMETARA

Bilans površina je predstavljen tabelarno:

Urbanistički parametri	Iz projekta	Prema UT uslovima
Površina UP 5	454 m ²	
Površina pod objektom	87,40 m ²	113,5m ²
Indeks zauzetosti	0,19	0,25
Indeks izgrađenosti	0,25	0,55
BGP*	122,40 m ²	230,00 m ²
Spratnost	Po+P+Pk	Po+P+Pk
Ostvareni procenat zelenih površina	289,3 m ² (63,7%)	

*Površina podruma ne ulazi u BGP.

Bilansi površina po etažama su sljedeći:

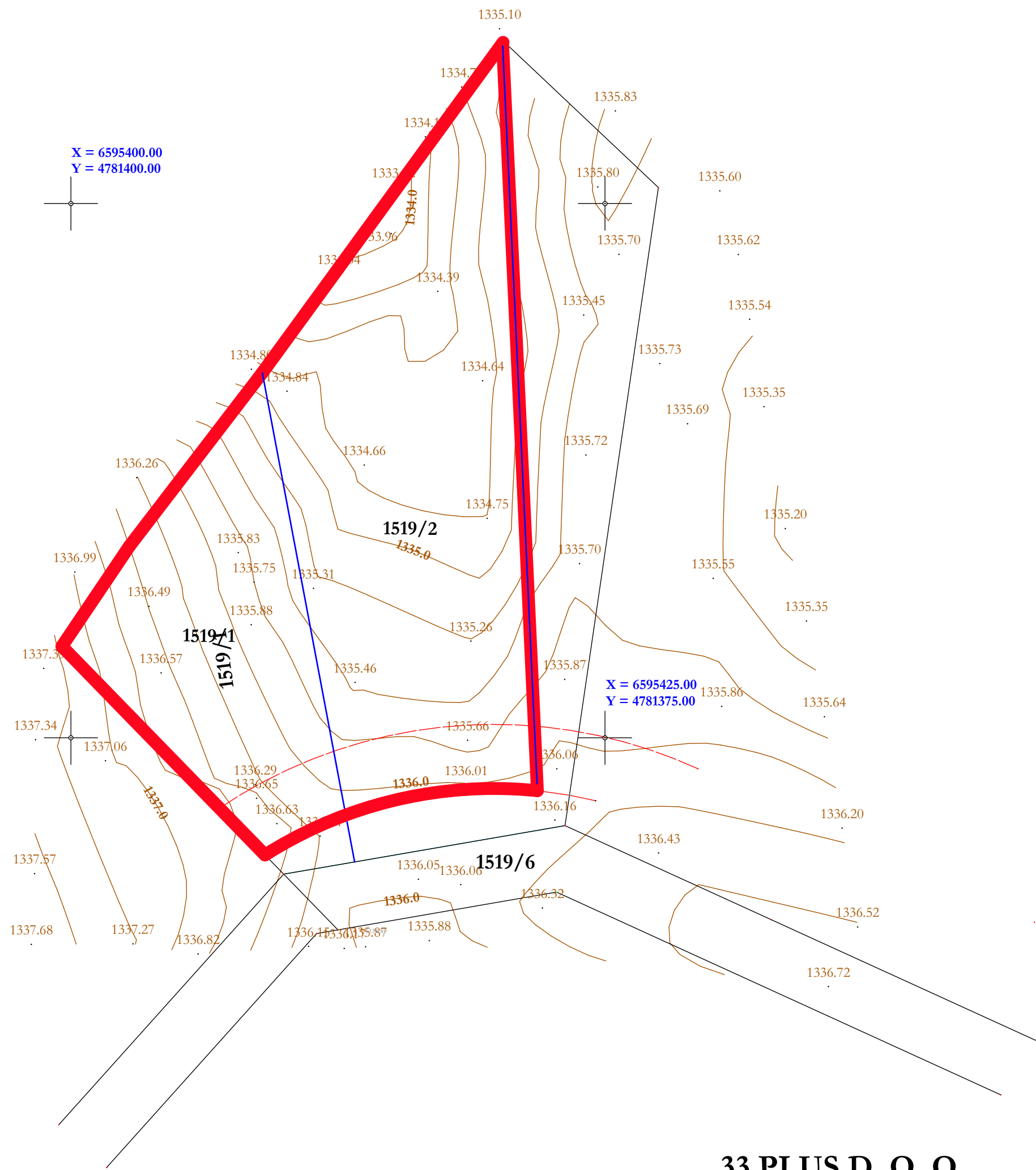
	Neto površina	Bruto površina
Podrum	33,80 m ²	46,00 m ²
Prizemlje	70,00 m ²	87,40 m ²
Potkrovlje	27,90 m ²	35,00 m ²
Ukupno za objekat:	131,70 m ²	168,40 m ²

Izjavljujem da je objekat Tursitička vila koja se nalazi na UP 5 koju čini katastarska parcela br 1519/1 i katastarska parcela 1519/2 KO Borje II u zahvatu urbanističkog projekta „Borje II“ – Turističke vile sa centralnim sadržajem projektovan u skladu sa UTU broj 04 – 332/24-226/2 izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opština Žabljak 09.04.2024.

Glavni inženjer

Ana Raičević, spec.sci.arh.

GRAFIČKI DIO

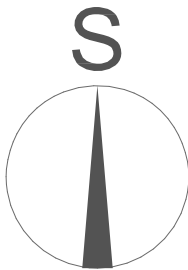
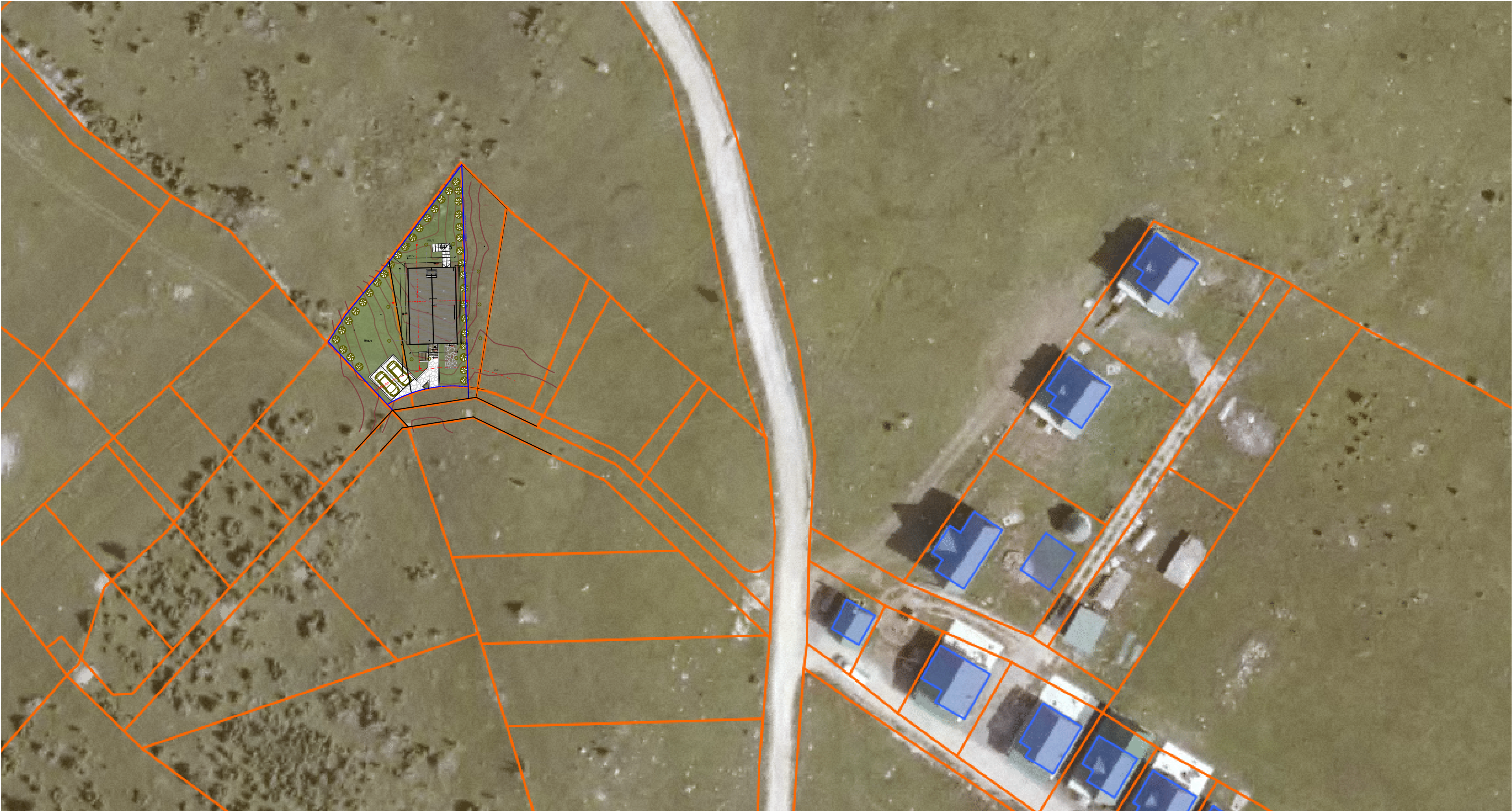


Razmjera 1 : 250

ekvidistanca e = 0,25m

33 PLUS D. O. O.

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
33 PLUS D.O.O. Žabljak		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Geodetska podloga	1	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



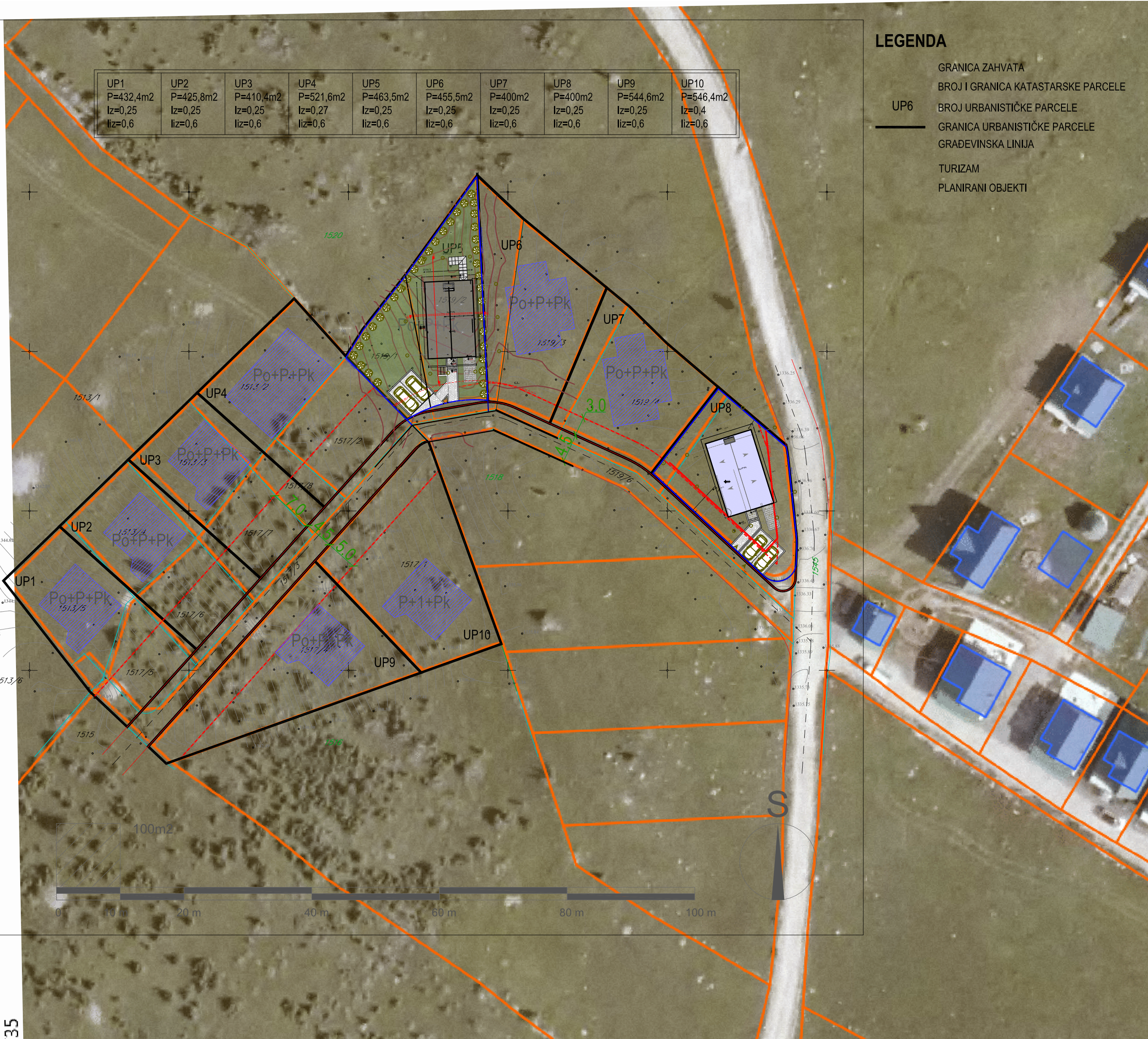
	Ostvareno:	Dozvoljeno prema UTU:
Površina UP*:	454,00 m ²	
Površina objekta u osnovi:	87,40 m ²	113,50 m ²
Indeks zauzetosti:	0,19	0,25
Bruto površina objekta bez podruma*:	122,40m ²	230,00m ²
Indeks zauzetosti:	0,25	0,55

* za novoformiranu UP5 koju čine 1519/1 i 1519/2

*Ostvarene zelene površine: 289.3 m2 odnosno 63,7 % od ukupne površine parcele

Ukupno neto površina objekta:	131,70 m ²
Ukupno neto površina objekta bez podruma:	97,90 m ²
Ukupno bruto površina objekta :	168,40 m ²
Ukupno bruto površina objekta bez podruma:	122,40 m ²

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija: UP 8 koju čini kp 1519/5 i dio 1519/13 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		
Ana Raičević, spec.sci.arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
Ana Raičević, spec.sci.arh.		ARHITEKTURA		1:200
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Preklop sa ortofoto	2	
Datum izrade i M.P. 02.2025.		Datum revizije i M.P.		



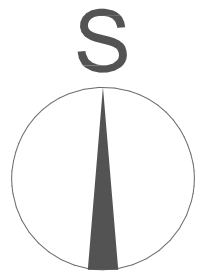
PROJEKTANT: DOO "URBAN STUDIO"		INVESTITOR: Tijana Vuković		
Objekat: TURISTIČKA VILA		Lokacija: UP 8 koju čini kp 1519/5 i dio 1519/13 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA 1:200
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga 3	Br. strane
Datum izrade i M.P. 02.2025.		Datum revizije i M.P.		

	Ostvareno:	Dozvoljeno prema UTU:
Površina UP*:	454,00 m ²	
Površina objekta u osnovi:	87,40 m ²	113,50 m ²
Indeks zauzetosti:	0,19	0,25
Bruto površina objekta bez podruma:	122,40m ²	230,00m ²
Indeks zauzetosti:	0,25	0,55

* za novoformiranu UP5 koju čine 1519/1 i 1519/2

*Ostvarene zelene površine: 289.3 m2 odnosno 63,7 % od ukupne površine parcele

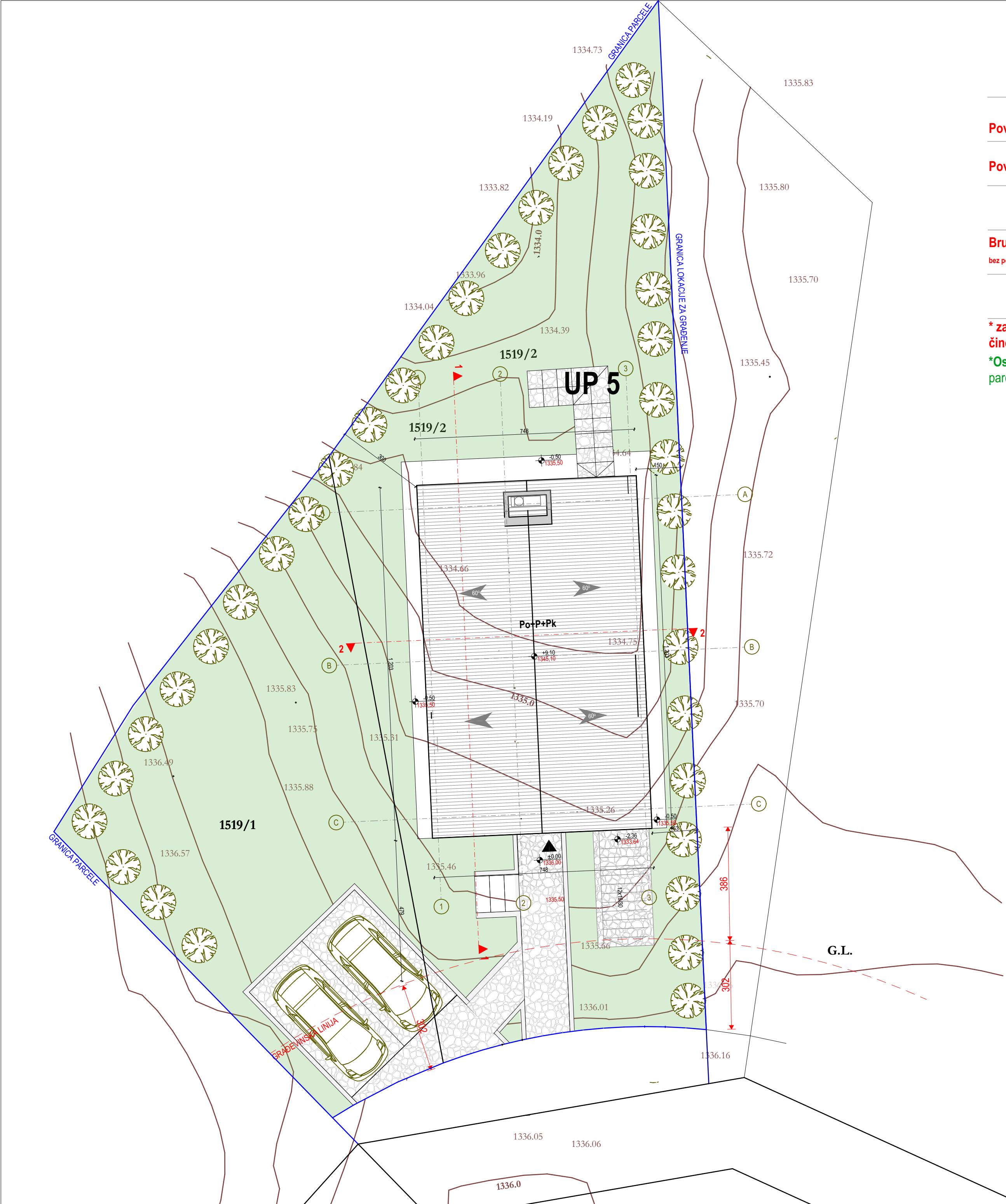
Ukupno neto površina objekta:	131,70 m ²
Ukupno neto površina objekta bez podruma:	97,90 m ²
Ukupno bruto površina objekta :	168,40 m ²
Ukupno bruto površina objekta bez podruma:	122,40 m ²



LEGENDA POVRŠINA	
	KAMENA OBRADA
	UREDENA ZELENA POVRŠINA
	DRVENI POD
	KERAMIKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE

PROJEKTANT: DOO "URBAN STUDIO"		INVESTITOR: Tijana Vuković	
Objekat: TURISTIČKA VILA		Lokacija: UP 8 koju čini kp 1519/5 i dio 1519/13 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"	
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga Br. strane
Datum izrade i M.P. 02.2025.		Situacija sa osnovom prizemlja Datum revizije i M.P.	
Ground Floor (12)			



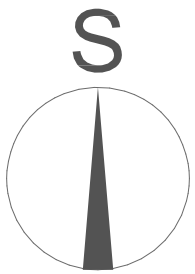


	Ostvareno:	Dozvoljeno prema UTU:
Površina UP*:	454,00 m ²	
Površina objekta u osnovi:	87,40 m ²	113,50 m ²
Indeks zauzetosti:	0,19	0,25
Bruto površina objekta bez podruma:	122,40m ²	230,00m ²
Indeks zauzetosti:	0,25	0,55

* za novoformiranu UP5 koju čine 1519/1 i 1519/2

*Ostvarene zelene površine: 289.3 m2 odnosno 63,7 % od ukupne površine parcele

Ukupno neto površina objekta:	131,70 m ²
Ukupno neto površina objekta bez podruma:	97,90 m ²
Ukupno bruto površina objekta :	168,40 m ²
Ukupno bruto površina objekta bez podruma:	122,40 m ²



LEGENDA POVRŠINA

KAMENA OBRADA

UREDENA ZELENA POVRŠINA

DRVENI POD

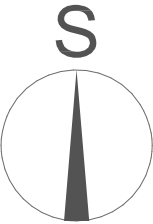
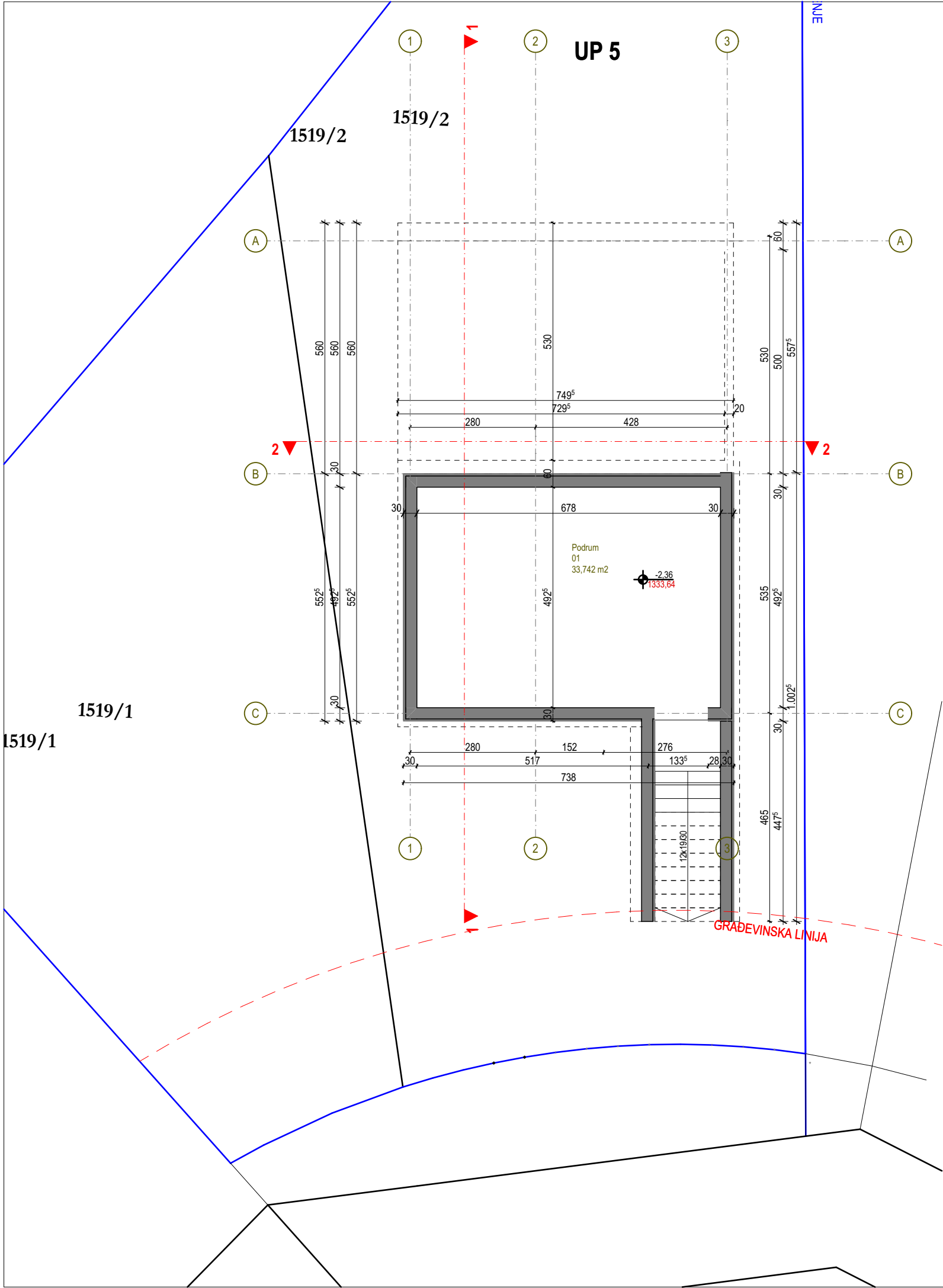
KERAMIKA

GRADJEVINSKA LINIJA

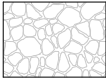
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

PROJEKTANT: DOO "URBAN STUDIO"		INVESTITOR: Tijana Vuković	
Objekat: TURISTIČKA VILA		Lokacija: UP 8 koju čini kp 1519/5 i dio 1519/13 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"	
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:100
Saradnik:		Prilog: Situacija sa izgledom krova	Br. priloga 5 Br. strane
Datum izrade i M.P. 02.2025.		Datum revizije i M.P.	



LEGENDA POVRŠINA



KAMENA OBRADA



UREĐENA ZELENA POVRŠINA



DRVENI POD



KERAMIKA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

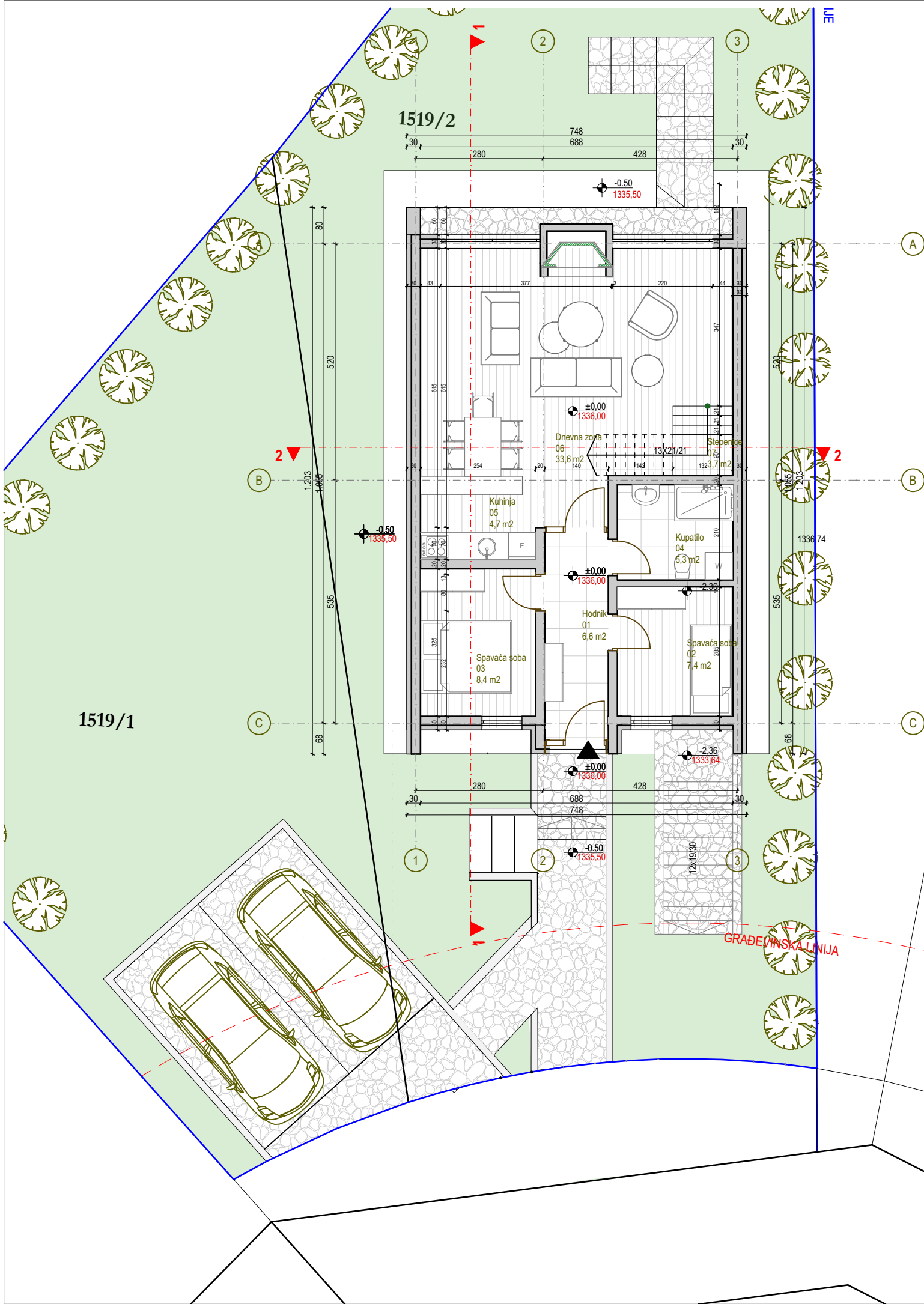
GRANICA KATASTARSKE PARCELE

LEGENDA PROSTORIJA

Podrum

Br	Naziv:	Površina (m ²)
01	Podrum	33,80
Ukupno podrum neto površina:		33,80
Ukupno podrum bruto površina:		46,00

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Osnova podruma	6	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



LEGENDA PROSTORIJA

Prizemlje

Br	Naziv:	Površina (m²)
01	Hodnik	6,55
02	Spavaća soba	7,40
03	Spavaća soba	8,50
04	Kupatilo	5,50
05	Kuhinja	4,75
06	Dnevna soba	33,60
07	Stepenice	3,70
Ukupno prizemlje neto površina:		70,00
Ukupno prizemlje bruto površina:		87,40

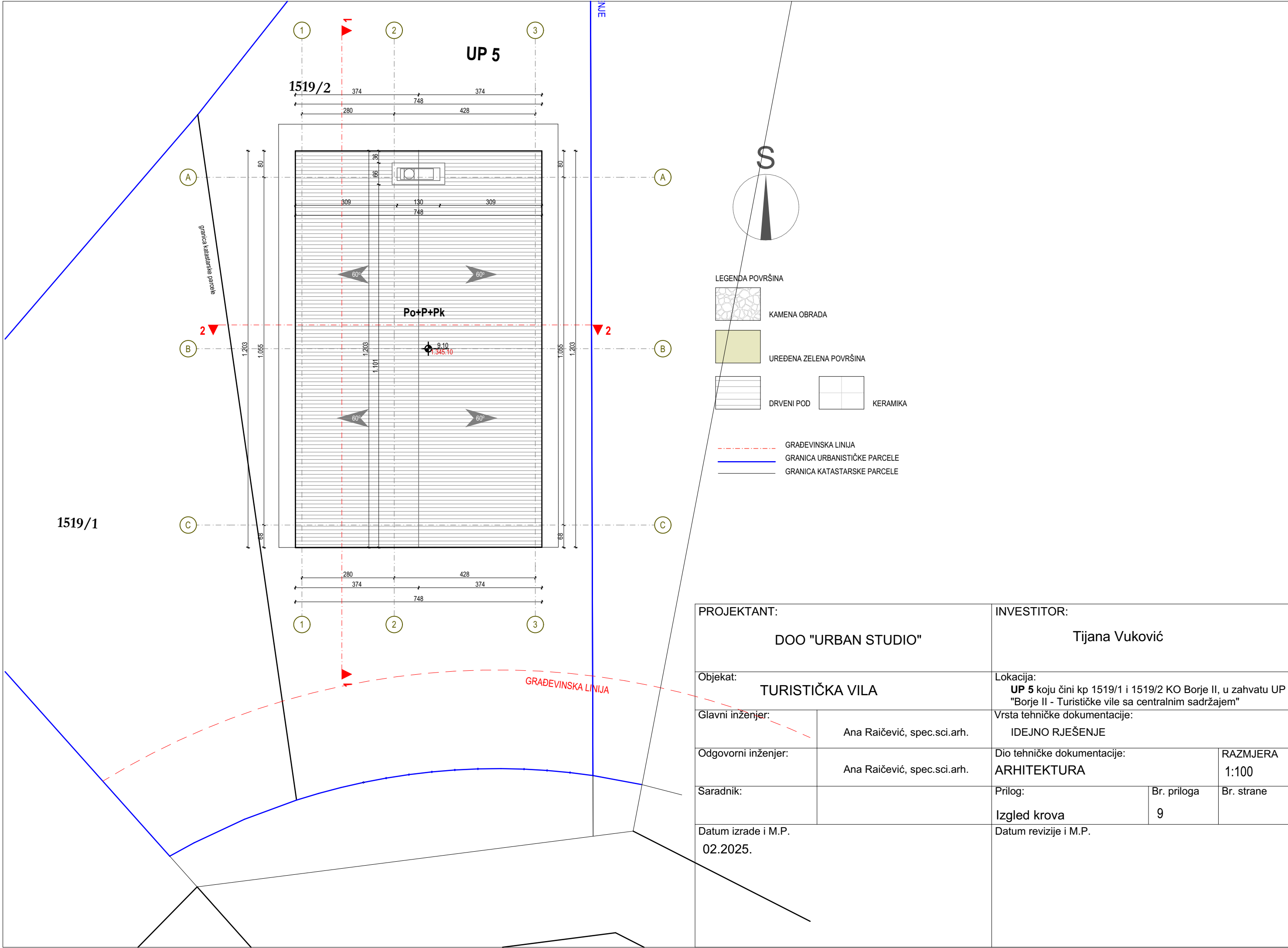
Ukupno neto površina objekta: 131,70 m²

Ukupno neto površina objekta
bez podruma: 97,90 m²

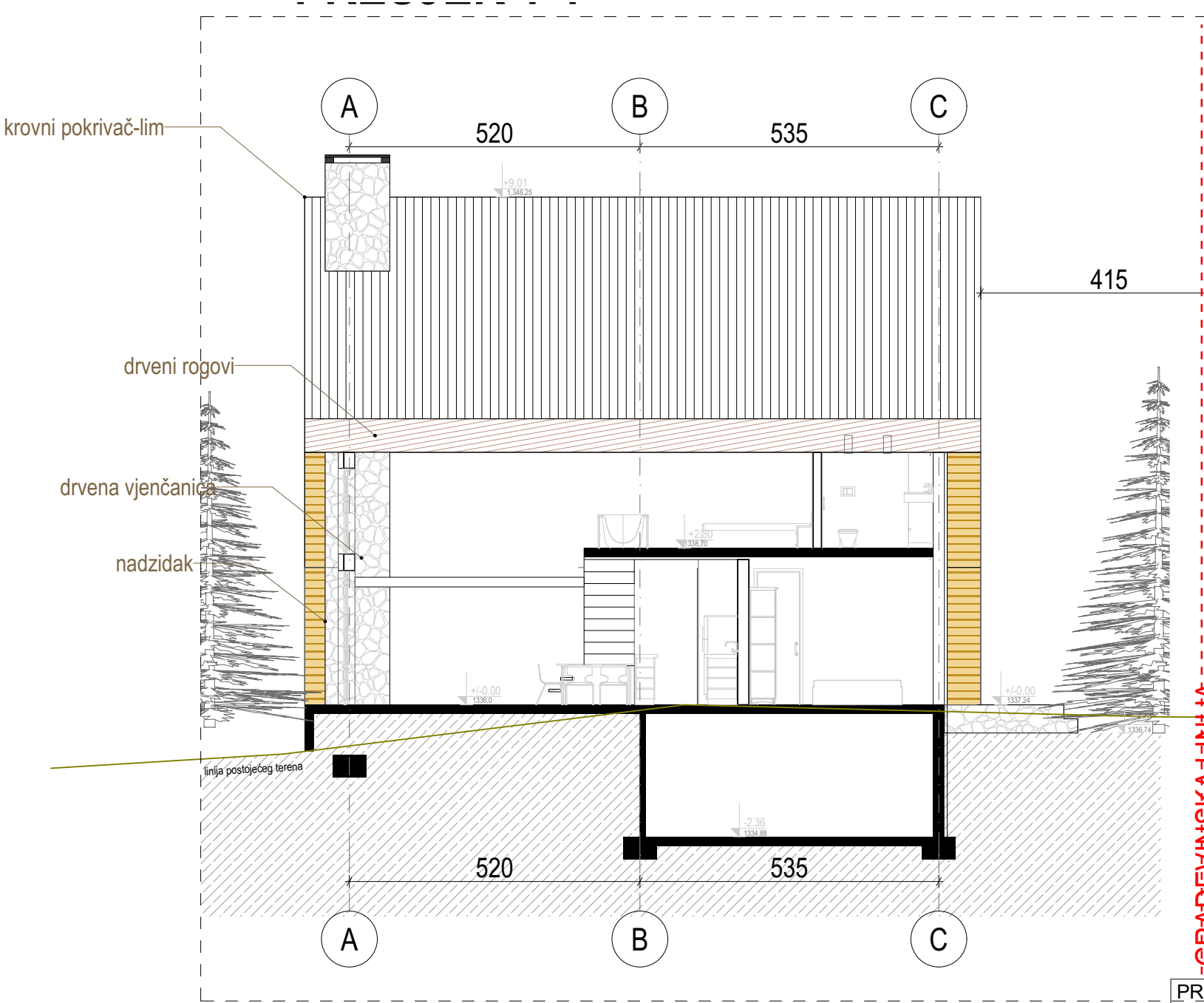
Ukupno bruto površina
objekta : 168,40 m²

Ukupno bruto površina
objekta bez podruma: 122,40 m²

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Osnova prizemlja	7	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Izgled krova	9	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



LEGENDA POVRŠINA

KAMENA OBRADA

UREDENA ZELENA POVRŠINA

DRVENI POD

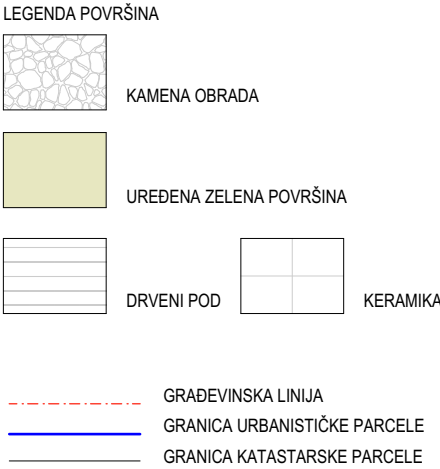
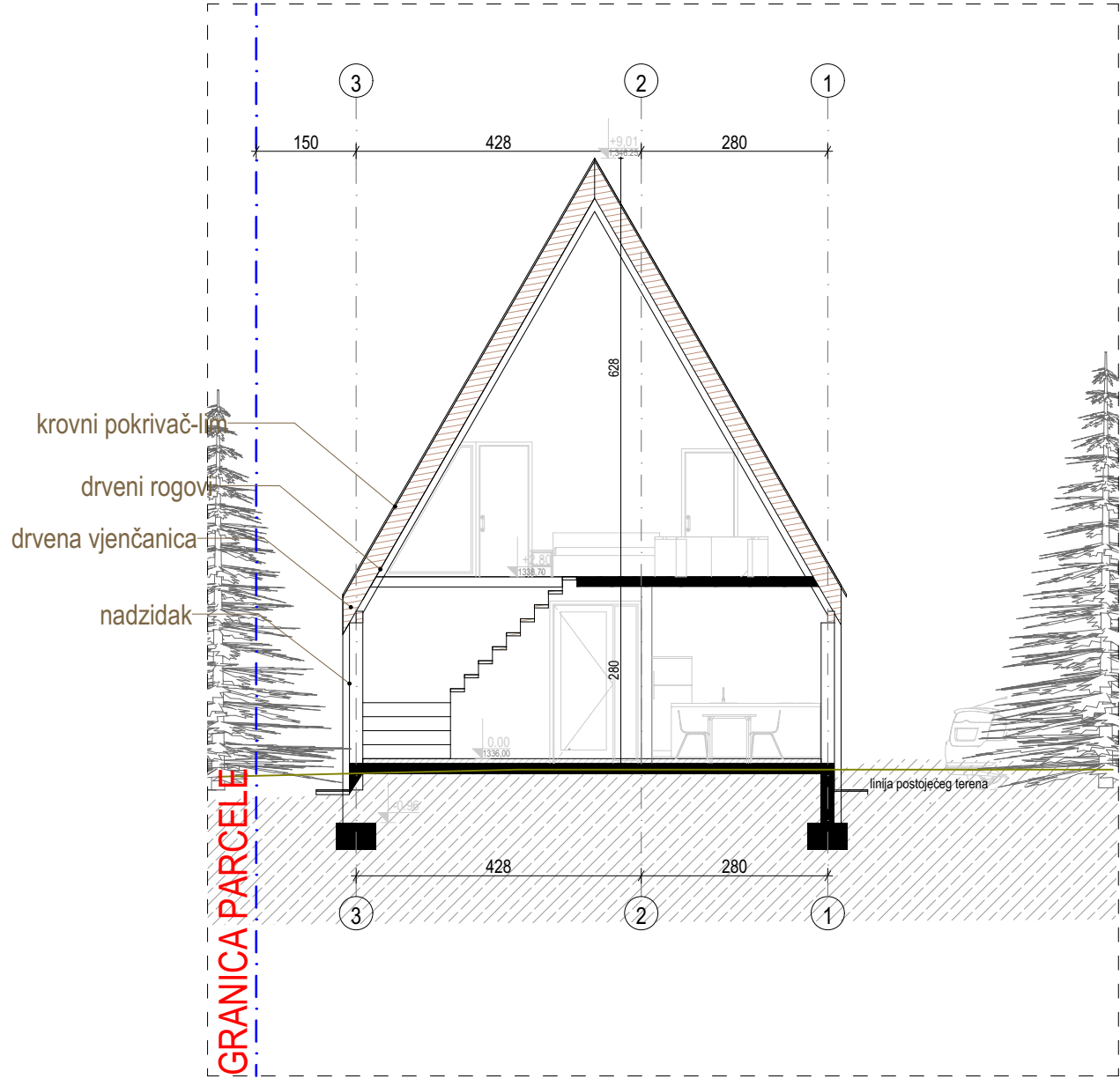
KERAMIKA

GRAĐEVINSKA LINIJA

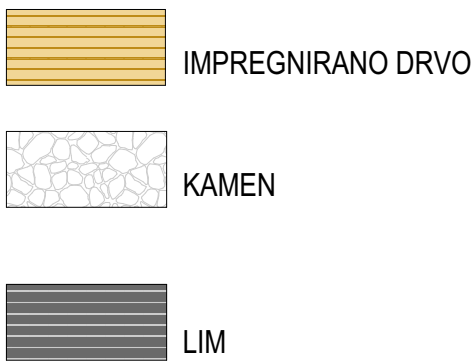
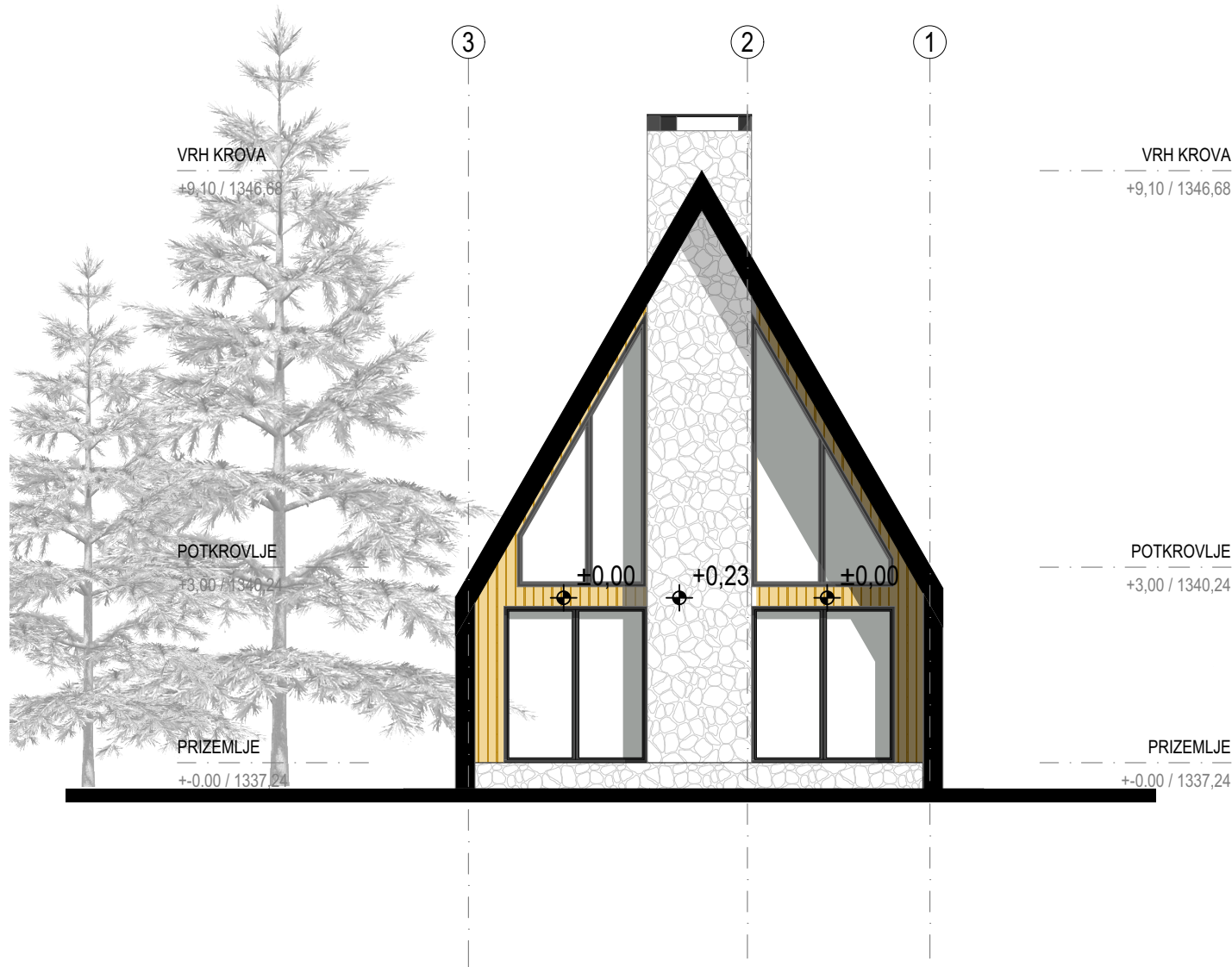
GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE

GRANIČNA KATASTARSKE PARCELE

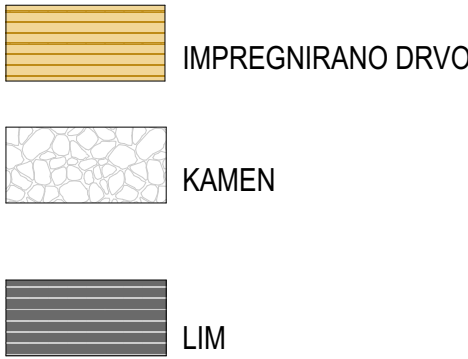
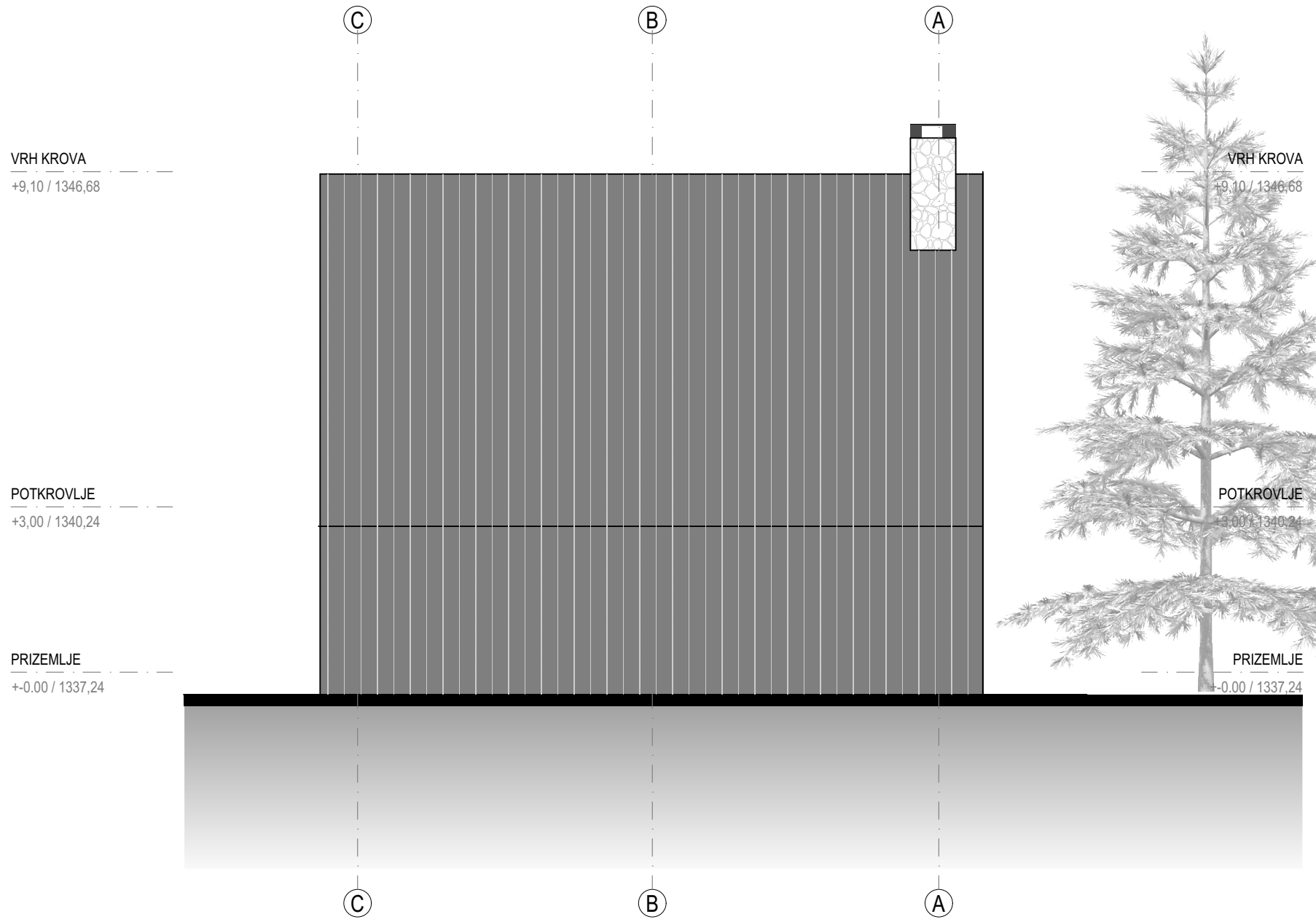
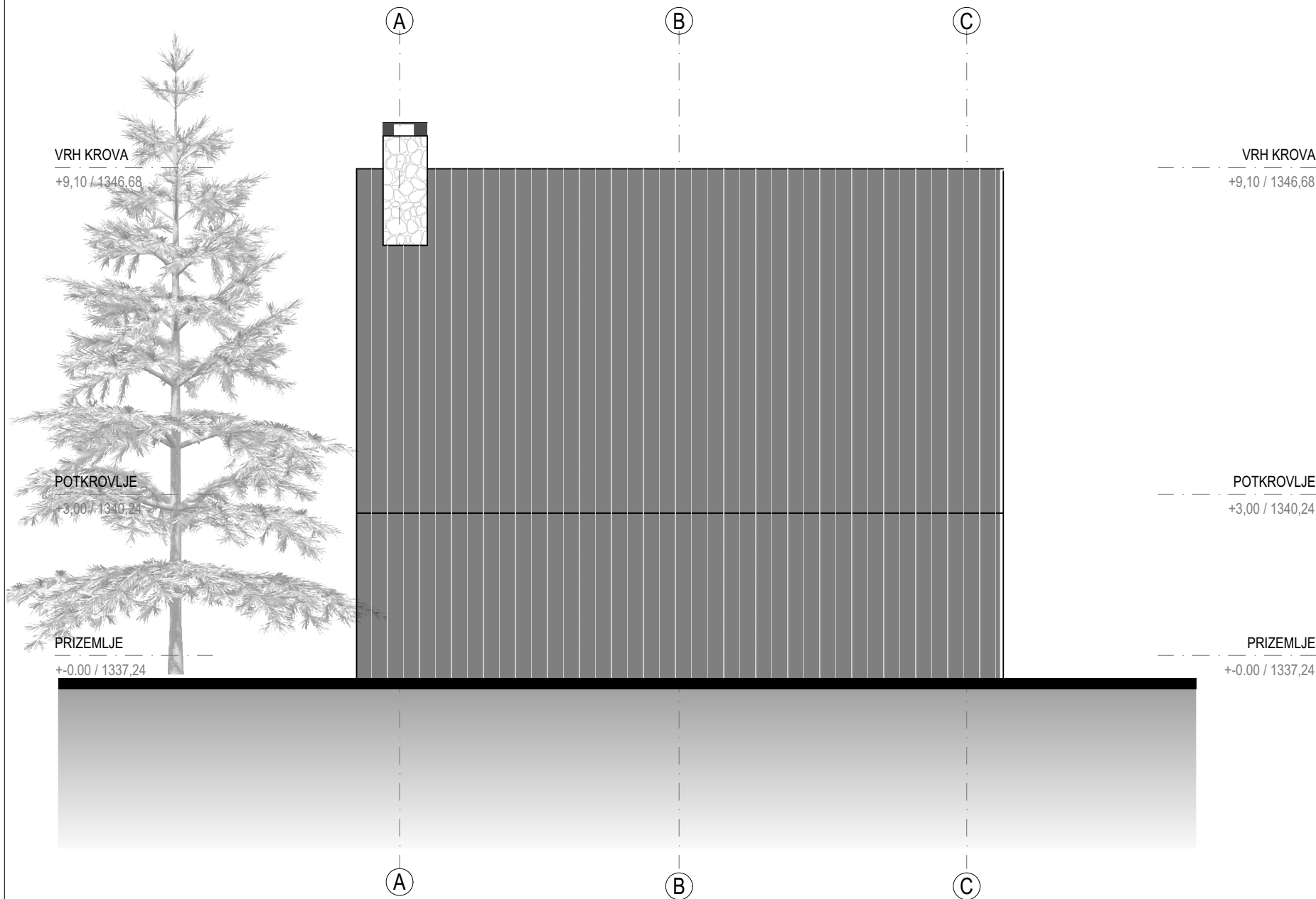
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Presjek 1-1	10	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



PROJEKTANT: DOO "URBAN STUDIO"		INVESTITOR: Tijana Vuković		
Objekat: TURISTIČKA VILA		Lokacija: UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA 1:100
Saradnik:		Prilog: Presjek 2-2	Br. priloga 11	Br. strane
Datum izrade i M.P. 02.2025.		Datum revizije i M.P.		



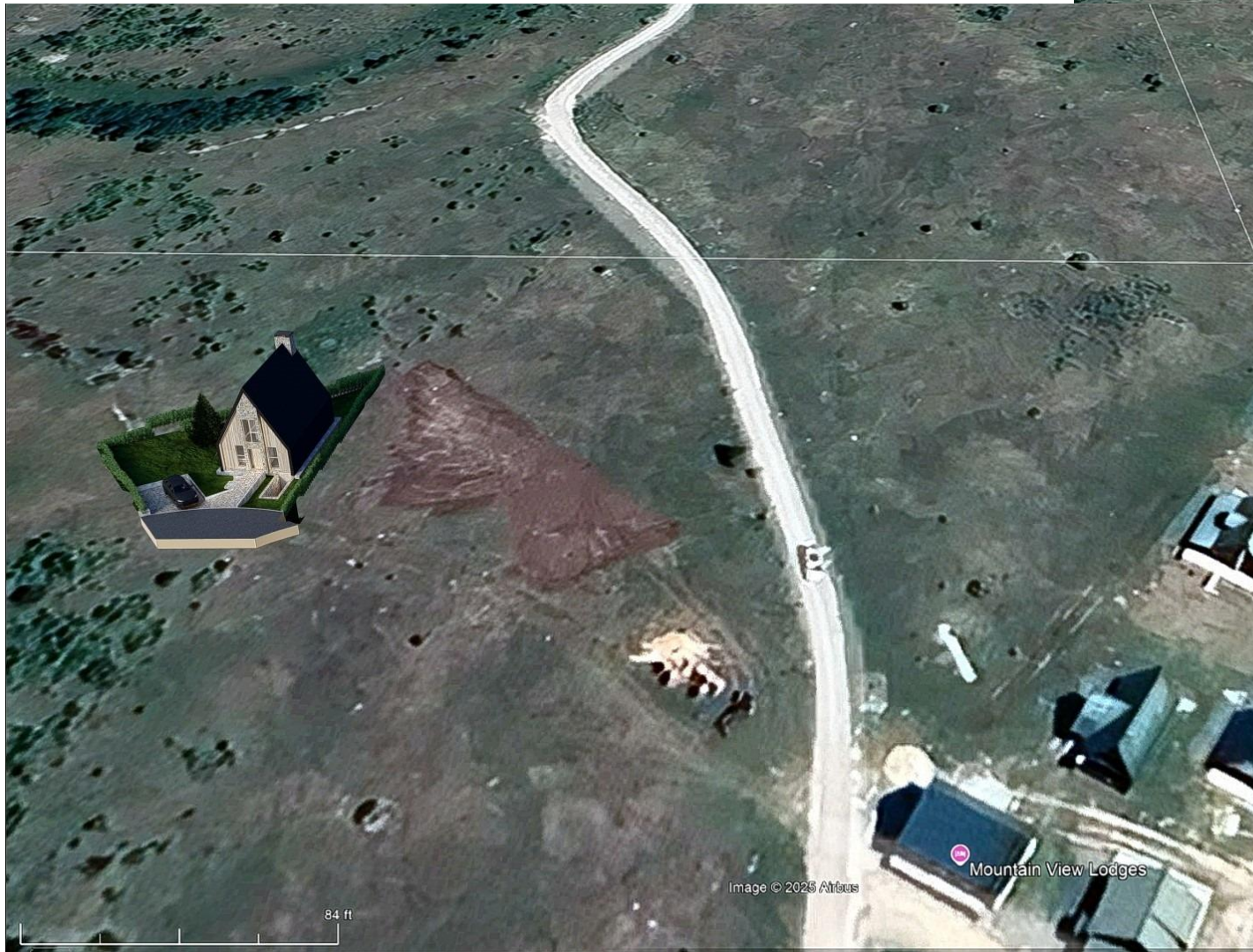
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Fasada	12	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



PROJEKTANT: DOO "URBAN STUDIO"		INVESTITOR: Tijana Vuković		
Objekat: TURISTIČKA VILA		Lokacija: UP 8 koju čini kp 1519/5 i dio 1519/13 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA 1:100
Saradnik:		Prilog: Fasade	Br. priloga 13	Br. strane
Datum izrade i M.P. 02.2025.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		3d renderi	14	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				



PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
DOO "URBAN STUDIO"		Tijana Vuković		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKA VILA		UP 5 koju čini kp 1519/1 i 1519/2 KO Borje II, u zahvatu UP "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajem"		
Glavni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ana Raičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA
		ARHITEKTURA		
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		3d renderi uklapanje u okruženje	15	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2025.				