BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić Date: 2026.10.01 09:55:04 +02'00'		

INVESTITOR[1]	**“RIXTA RIVER” D.O.O** **P.C. Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora**
OBJEKAT[2]	**TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK**
LOKACIJA[3]	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/11)
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	**IDEJNO RJEŠENJE**
AUTOR PROJEKTA[5]	**VLADIMIR LOJANICA**, d.i.a **MLADEN KREKIĆ**, d.i.a.
PROJEKTANT[6]	BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING 81 000 Podgorica, The Capital Plaza Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19, MNE www.businessart.it
ODGOVORNO LICE[7]	Mladen Krekić, dott. Arch.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Mladen Krekić, dott. Arch.
ODGOVORNO PROJEKTANT[9]	Mladen Krekić, dott. Arch.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	SONJA PEŠTERAC dipl.inž.arh. GORAN PRIJEVIĆ inž.arh. UROŠ MIĆIĆ mast.inž.arh. DALIBOR KNEŽEVIĆ mast.inž.arh.

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

SADRŽAJ

SADRŽAJ

IME PROJEKTA	TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
LOKACIJA	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 27/11)

I Opšta dokumentacija

- Opšti podaci o objektu – OBRAZAC 2
- Ugovor izmedju investitora i projektanta
- Podaci o projektantu (izvod iz CRPS)
- Licenca projektanta
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Tehnički opis projekta
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izređena u skladu sa važećim propisima

II Projektni zadatak

- Projektni Zadatak
- Geodetska podloga
- Elaborat parcelacije
- Geotehnički elaborat
- Saglasnost susjeda za prelazak građevinske linije i prolaz interventnih vozila

III Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

IV Numerička dokumentacija

- Numerička dokumentacija (prikaz površina objekta)

V Grafička dokumentacija

- Geodetska podloga
- Grafički prilozi

01 Šira situacija	1:500
02 Situacija sa osnovnom krova	1:333
03 Stuacija sa osnovom prizemlja	1:333
04 Osnova podruma	1:200
05 Osnova prizemlja	1:200
06 Osnova prvog sprata	1:200
07 Osnova drugog sprata	1:200
08 Osnova potkrovlja	1:200
09 Osnova galerije potkrovlja	1:200
10 Osnova krova	1:200
11 Preseci	1:200
12-13 Izgledi	1:200
14-21 Vizualizacija	

MONTENEGRO |Businessartd.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić Date: 2026.10.01 09:56:17 +02'00'		

INVESTITOR[1]	**“RIXTA RIVER” D.O.O** **P.C. Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora**
OBJEKAT[2]	**TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK**
LOKACIJA[3]	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/11)
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	**IDEJNO RJEŠENJE**
AUTOR PROJEKTA[5]	**VLADIMIR LOJANICA**, d.i.a **MLADEN KREKIĆ**, d.i.a.
PROJEKTANT[6]	BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING 81 000 Podgorica, The Capital Plaza Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19, MNE www.businessart.it
ODGOVORNO LICE[7]	Mladen Krekić, dott. Arch.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Mladen Krekić, dott. Arch.

1 Naziv/ime investitora
2 Naziv objekta koji se gradi
3 Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
4 Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
5 Ime i prezime autora projekta
6 Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
7 Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
8 Ime i prezime vodećeg projektanta

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

UGOVOR O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI

POTPISAN DANA:	25.08.2025.
IZMEĐU INVESTITORA:	"RIXTA RIVER" d.o.o. PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
I PROJEKTANTA:	BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102/A19 Podgorica, Crna Gora kojeg zastupa izvršni direktor Mladen Krekić (u daljem tekstu „Projektant")
ZA VRŠENJE USLUGA:	Izrada projektne dokumentacije za objekat na lokaciji: Kat. parcela 1089/2 i 1089/17, KO Kolašin Opština Kolašin

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Projektant se obavezuje da za Investitora izvrši sledeće usluge koje su predmet ovog ugovora, a tiču se objekta na lokaciji Kat. parcela 1089/2 i 1089/17, KO Kolašin Opština Kolašin.

Izrada projektne dokumentacije Idejnog projekta, po urbanističko-tehničkim uslovima, i na osnovu relevantnih informacija datih od strane klijenta, a u potpunosti u skladu sa "Zakon o izgradnji objekata" ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine), "Zakon o uređenju prostora" ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 53/25 od 28.05.2025) i usvojenom ponudom.

II OBAVEZE INVESTITORA

Član 2

Investitor je obavezan da obezbijedi potpisan projektni zadatak i preda Projektantu sve druge neophodne podatke za izradu projektne dokumentacije, što predstavlja preduslov za ispunjenje ugovora i to :

a) važeće urbanističko tehničke uslove
b) ovjerenu geodetsku podlogu u odgovarajućoj razmjeri
c) geomehanički elaborat
d) elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane nadleznog organa
e) elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu, ukoliko je propisano
f) izvod iz katastra (list nepokretnosti.- ne stariji od 6 mjeseci)

- Ovjerena geodetska podloga dostavlja se Projektantu u štampanoj formi u jednom primjerku, digitalnoj formi (dwg format) prije početka izrade projektne dokumentacije.
- Geomehanički elaborat dostavlja se Projektantu u štampanoj formi i dovoljnom broju digitalnih potpisanih primjeraka, prije početka izrade projektne dokumentacije.
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu dostavlja se Projektantu u štampanoj formi i u 7 (sedam) digitalnih potpisanih primjeraka, najkasnije do završetka izrade idejnog projekta.
- Investitor će pribaviti Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu, ukoliko je njegovo pribavljanje predviđeno propisima i u tu svrhu izvršiti sve neophodne radnje. Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu, se eventualno dostavlja Projektantu u 3 (tri) štampana i ovjerena primjerka u štampanoj formi i u 3 (tri) digitalna potpisana primjeraka, najkasnije 20 radnih dana prije završetka izrade projektne dokumentacije glavnog projekta za dobijanje građevinske dozvole.

Član 3

Investitor je obavezan da obezbijedi tehničku reviziju projektne dokumentacije.

III OBAVEZE PROJEKTANTA

Član 4

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1 ovog ugovora – projektnu dokumentaciju i sve njene pojedinačne djelove po specijalnostima, izradi u svemu na osnovu usvojenog i verifikovanog idejnog rešenja od strane investitora, a prema važećim zakonima, propisima i usvojenim normama u građevinarstvu.

Član 5

Obaveza projektanta je da saglasno propisima i pravilima struke, važećim zakonima i pravilnicima, provjeri pravilnost tehničkih rješenja i pratećih opisa radova, i računskih radnji predmjera radova u projektnoj dokumentaciji koju je izradio, sa tolerancijom tačnosti + / - 5%, i da istu propisno ovjeri, odnosno pečatira i potpiše.

Tolerancija iz prethodnog stava se odnosi na projektovane, a ne nabavne količine.

Član 6

Projektant je u obavezi da ažurno i bez odlaganja otkloni sve eventualne primjedbe nadležnih institucija ili tehničke revizije, na dokumentaciju.

IV CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 7

Investitor je dužan da izvrši plaćanje na račun Projektanta najkasnije 14 dana od ispostavljanja validne fakture za izvršene usluge.

Član 8

Ako Investitor ospori dio primljene fakture, nesporni iznos plaća u roku iz prethodnog člana ovog ugovora.

Ako je Investitor osporio samo dio iznosa, o spornom iznosu i razlozima osporavanja je dužan da obavijesti Projektanta u roku određenom za plaćanje situacije.

Član 9

Avans predstavlja naknadu za troškove mobilizacije kapaciteta Projektanta za angažovanje na projektu i kao takav je bespovratan u slučaju raskida ovog Ugovora u periodu od njegovog potpisivanja do odobrenja projektnog zadatka od strane Investitora.

Član 10

Cijena usluga za Glavni projekat je zasnovana u ukupnom iznosu, i određena je po jediničnoj cijeni (definisanoj ponudom) i može se mijenjati zavisno od finalne isprojektovane površine objekta i ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih radova na projektima, tokom izvršenja ovog ugovora, koji bi nastali kao posljedica izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje posle datuma potpisa ugovora, odluka i zahtjeva Investitora koji se bitno razlikuju od usvojenog idejnog rešenja ili izmjene pravne i druge regulative unutar roka za izradu projektne dokumentacije.

Član 11

Projektant je dužan da o nastanku potrebe za naknadnim i nepredviđenim radovima hitno, a najkasnije u roku od 48 sati, pisanim putem obavijesti Investitora, kao i da mu ukaže na sve eventualne posljedice po cijenu i rokove predviđene ovim ugovorom koje ovi radovi mogu prouzrokovati.

Član 12

Projektant ne može vršiti naknadne radove bez prethodne saglasnosti Investitora.

Član 13

Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

Član 14

Ugovorne strane ne mogu zahtjevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njihove obaveze, izuzev ako je za kašnjenje kriva druga ugovorna strana.

Član 15

Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtjeva izmjenu ugovorene cijene i drugih odredbi ovog ugovora u slučaju izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje objekata posle datuma potpisivanja ovog ugovora.

V OSTALA PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 16

Projektant je dužan da dokumentaciju Investitora čuva sa pažnjom dobrog stručnjaka i snosi rizik za propast iste do predaje Investitoru.

Član 17

Vršenje autorskog i drugog nadzora nad izgradnjom objekta nije predmet ovog ugovora.

Član 18

Projektant nije dužan da posao obavi isključivo u svojoj režiji, nego isti može povjeriti i drugim licima ili privrednim društvima. Projektant odgovara Investitoru za izvršenje posla i kad posao obave druga lica ili privredna društva, kao da ga je sam izvršio.

Član 19

Investitor i Projektant su dužni da po potpisivanju ovog Ugovora imenuju ovlašćene predstavnike za komunikaciju i međusobnu saradnju na projektu.

Član 20

Ukoliko se prilikom izrade projektne dokumentacije pojavi potreba za informacijama ili za donošenjem odluka od strane Investitora, Projektant je dužan da Investitoru uputi jasan pisani zahtev, na koji je Investitor obavezan da odgovori u roku od 48h.

Član 21

Ovaj ugovor ostaje na snazi do njegovog izvršenja u potpunosti.

Osim sporazumnog raskida, svaka ugovorna strana može i jednostrano raskinuti ugovor u roku od 30 dana od dana uručenog pisanog obavještenja o raskidu, uz izmirenje dospjelih nespornih obaveza i obavezu naknade štete od strane koja je uzrokovala povredu ugovorne obaveze.

Član 22

Izrada marketinških prezentacija i materijala u marketinške svrhe nije predmet ovog ugovora.

Član 23

Svako obavještenje ili informacija za koju je jedna ugovorna strana, posredno ili neposredno saznala o drugoj ugovornoj strani za vrijeme trajanja pregovora i posle zaključenja ugovora, a tiče ovog ili nekog drugog posla, smatra se povjerljivom i ne smije se prenositi trećim licima bez dozvole strane koja bi obznanjivanjem te informacije pretrpjela štetu i na koju se ta informacija odnosi. Osim naknade dokazane štete, ugovorna strana je ovlašćena i da potražuje pravičnu naknadu.

VI AUTORSKA I IMOVINSKA PRAVA

Član 24

Projektna dokumentacija je izrađena isključivo za potrebe izgradnje predmetnog objekta.

Autorska i srodna prava i obaveze su definisani Zakonom o autorskim i srodnim pravima ("Sl. list CG", br. 37/2011 i 53/2016) i ostalim propisima crnogorskog i međunarodnog prava.

VII RJEŠAVANJE EVENTUALNIH SPOROVA

Član 25

Za eventualne sporove po ovom ugovoru, ukoliko se ne mogu riješiti sporazumno, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka na crnogorskom jeziku, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Ovjereni potpis Investitora:

Vukčević Aleksa

"RIXTA RIVER" d.o.o.
Kotor, Crna Gora

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "RIXTA RIVER" KOTOR

Ovjereni potpis Projektanta:

Izvršni direktor BUSINESSART d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

PODACI O PROJEKTANTU (IZVOD IZ CRPS)

Crna Gora
Poreska uprava
Sektor za usluge i registraciju
Odsjek za centralni registar privrednih i drugih subjekata (CRPS)

Ilije Plamenca broj 2
81000, Podgorica, Crna Gora
tel. +38220230858
www.gov.me/poreskauprava

Broj: 02/02-057/2026-167579/2

Podgorica, 22.07.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH I DRUGIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 0207393 / 016
Datum upisa u Registar: 25.03.2004. godine
PIB: 02401908
Datum promjene podataka: 26.01.2022. godine
Status: Registrovan

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA POSLOVE INŽENJERINGA I KONSALTINGA "BUSINESSART", PODGORICA

Skraćeno poslovno ime: **BUSINESSART**

Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**

Adresa sjedišta: **BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE CAPITAL PLAZA, Podgorica, Crna Gora**

Adresa za prijem službene pošte: **BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE CAPITAL PLAZA, Podgorica, Crna Gora**

Šifra područne jedinice poreskog organa: **302**

Broj telefona: **+38267606116**

Adresa E-pošte: **info@spinagencija.me**

Pretežna djelatnost: **7112, Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje**

Datum donošenja statuta: **23.03.2004**

Datum promjene statuta: **13.12.2021**

Datum odluke/ugovora o osnivanju: **23.03.2004**

Oblik svojine: **Privatna**

Porijeklo kapitala: **Strani**

Osnovni kapital: **50,00€ (novčani 50,00€; nenovčani 0,00€)**

Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**

Lica sa vlasničkom ulogom

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
119684742, HRVATSKA (PASOŠ)	MLADEN KREKIĆ	UL. MOLOTSKA BR.8, ZADAR, HRVATSKA	Osnivač	100,00

Lica u društvu

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
119684742, HRVATSKA (PASOŠ)	MLADEN KREKIĆ	UL. MOLOTSKA BR.8, ZADAR, HRVATSKA	Izvršni direktor	Neograničena	Pojedinačno
119684742, HRVATSKA (PASOŠ)	MLADEN KREKIĆ	UL. MOLOTSKA BR.8, ZADAR, HRVATSKA	Ovlašćeni zastupnik	Neograničena	Pojedinačno

Podružnice

Naziv	Adresa	Djelatnosti	Predstavnik	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
ZORAN VUKSANOVIĆ		6820, Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima			

Izdato:
22.07.2026 godine u 08:53

eTrust
Sealed by: Poreska uprava
Organization: Poreska uprava
Country code: ME
Date: 22.07.2026. 08:54:39 +0200

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

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 09-332/25-3512/2
Podgorica, 10.10.2025. godine

„BUSINESSART“ DOO

Podgorica
Bl. Džordža Vašingtona 102/19

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

MINISTAR
Slaven Radunović

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović, v.d. direktora direktora

VERIFIKOVAO:
Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:
Željka Čurović

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 09-332/25-3512/2
Podgorica, 10.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva „BUSINESSART" DOO Podgorica, broj UPI 09-332/25-3512/1 od 03.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **„BUSINESSART" DOO Podgorica,** izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3512/1 od 03.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo „BUSINESSART" DOO Podgorica, pretežna djelatnost – 7112 – Inženjerske djelatnosti i teničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-3489/2 od 26.09.2025. godine, kojim je **Krekić Mladenu, dipl.inženjer arhitekture,** izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2) ugovor o radu sa Krekić Mladenom od 01.07.2004. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0207393 / 016.

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

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.
Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



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 09-332/25-3489/2
Podgorica, 26.09.2025. godine

MLADEN KREKIĆ

Podgorica
Bulevar Džordža Vašingtona 102/19

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

M I N I S T A R
Slaven Radunović

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović, v.d. direktora direktora

VERIFIKOVAO:
Petar Vučinić, načelnik

OBRADIO:
Goran Gorašević

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 09-332/25-3489/2
Podgorica, 26.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Krekić Mladena iz Zadra, broj UPI 09-332/25-3489/1 od 03.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Krekić Mladenu, dipl.inženjeru arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3489/1 od 03.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Krekić Mladen iz Zadra, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7 – 1938/2 od 18.04.2018. godine, kojim se Krekić Mladenu, dipl.inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3488 od 06.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7 – 1938/2 od 18.04.2018.godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 zakona.

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlašćenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Komora arhitekata
i planera Crne Gore

Na osnovu člana 124 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 028/25 i 049/25), i evidencije Registra članova Komore arhitekata i planera Crne Gore izdaje se

POTVRDA O ČLANSTVU

KREKIĆ MLADEN

IME I PREZIME

Zadar

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD

18.09.2015.

ČLANSTVO VAŽI DO

31.12.2026.

Podgorica, 04.02.2026.

PREDSJEDNIK KOMORE

mr Novica Mitrović

Potvrda je elektronski generisana i validna je bez potpisa i pečata.
Validnost potvrde provjerite skeniranjem QR koda (www.kaipcg.me).

Dokument generisan: 04.02.2026. u 09:01 | ID: viL2IZZXU7ng20qD

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI

UNIQA

Broj polise: **6-54980**

Zamjena polise: 51402
Vrsta osiguranja: Odg. projektanata
Šifra osiguranja: 1307
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 422091
Mjesto: Podgorica
Datum: 30.03.2026

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Početak osiguranja:	3.4.2026	Prestanak osiguranja:	3.4.2027	Dospijeće:	03.04
Tarifa i tarifna grupa:		Suma osiguranja:	100.000,00	Premija osiguranja:	393,23

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.
Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti projektanata				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku ,nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- »izrada tehničke Dokumentacije i gradnja objekta“ .(Osiguranika). Broj zaposlenih (zap.lica 9 broj licenciranih inžinjera 1.) Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR -Franšiza (ucešce u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokrice: Crna Gora.	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	734,33	0,00	73,43
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	660,90	0,00	99,14
1.4	Korisnički popust	561,76	0,00	168,53
	Ukupno:			393,23

PREMIJA OSIGURANJA	393,23
Porez:	35,39
UKUPNO ZA UPLATU:	428,62

UNIQA

Broj polise:	**6-54980**
Zamjena polise:	51402
Vrsta osiguranja:	Odg. projektanata
Šifra osiguranja:	1307
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	422091
Mjesto:	Podgorica
Datum:	30.03.2026

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

NAPOMENA:
NAPOMENA:
-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima , za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važece polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

-Osiguravajuce pokrice shodno Uslovima osiguranja važi samo i iskljucivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slucaja posjedovao važecu licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeca na dan nastanka osiguranog slucaja. Ukoliko na dan osiguranog slucaja Osiguranik nije posjedovao važecu licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
- Polisa je izdata u skladu sa clanom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).
-Ovom polisom iskljucuje se osiguravajuce pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novcane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešcu koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organaU slucaju da vrednost osigurane stvari na pocetku perioda osiguranja bude veca od sume na kojoj je osiguranje zakljuceno, primenice se nacelo proporcije (podosiguranje).

Premija osiguranja 428,62 € obracunata za period od 03.04.2026 do 03.04.2027 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail bartinfo@businessart.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarac osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatrace se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažecom bez obaveze slanja opomene Drustva.
U slucaju iz prethodnog stava , Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuce pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.
Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Za Osiguravača

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE • PODGORICA • UNIQA NEŽIVOTNO OSIGURANJE 1

M.P.

Za Ugovarača

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-8519/7-2023

Podgorica, 07.08.2024. godine

MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS DOO

KOTOR
Škaljari b.b.
PC Škaljari

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-8519/7-2023 od 22.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene – turističko stanovanje tip 1, na urbanističkim parcelama UP275 i UP277 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 27/11), u Kolašinu.

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 1 PODGORICA

M I N I S T A R
Slaven Radunović

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila
Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 08-332/23-8519/7-2023** **Podgorica, 07.08.2024. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **Montenegro Luxury Hotels and Resorts doo iz Kotora,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za građenje objekta mješovite namjene – turističko stanovanje tip 1, na urbanističkim parcelama **UP275 i UP277** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Breza“** ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 27/11), u Kolašinu.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Montenegro Luxury Hotels and Resorts doo iz Kotora**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna lokacija je u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza“, u Kolašinu i ista je neizgrađena.	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Prema grafičkom prilogu 10.Plan namjena površina UP275 i UP277 su u zoni mješovite namjene. Turističko stanovanje tip1 U okviru ovog tipa moguća je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma (hoteli ili turistička naselja) ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem ili se u objektu organizovati samo djelatnosti. Ovaj tip je planiran uglavnom na neizgrađenim prostorima. Spratnost objekata se može kretati od P-P+2+Pk, moguća je organizacija i suterenske odnosno podrunske etaže. Maksimalni Indeks zauzetosti za cijelu urbanističku parcelu je 0.4 Maksimalni indeks izgrađenosti za cijelu urbanističku parcelu je 1.6 Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći pri čemu je moguće formirati funkcionalne grupacije i komplekse. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka, odnosno u okviru zadate zone gradnje.	

	Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. • Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2.5m ukoliko nije definisana zona gradnje za čitavu parcelu. Parkiranje obezbediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu. • Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. • Ograđivanje parcele moguće je transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika, • U oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način •Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, koje treba ukomponovati sa savremenim materijalima i oblikovanjem koje će se takođe zasnivati na tradicionalnoj arhitekturi.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi deljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu urbanističku parcelu. **UP 275** se sastoji od kat.parcele broj 1089/12 KO Kolašin i djelova kat.parcela br.1150 i 1089/2 KO Kolašin. **UP 277** se sastoji od djelova kat.parcela br. 1089/2 i 1150 KO Kolašin. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore", br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulacija i nivelacija Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena. Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gdje podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena. Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte. Dimenzije objekata odrediće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite. Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom h=1.6m. Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

	Građevinska linija • Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći pri čemu je moguće formirati funkcionalne grupacije i komplekse. • Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka, odnosno u okviru zadate zone gradnje • Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. • Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2.5m ukoliko nije definisana zona gradnje za čitavu parcelu. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore", br. 60/18). • Pravilnik o uslovima za izradu teh.dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list CG" br.066/23 I 113/23) Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati : -Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore", broj 36/18). Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica i sl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23). Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivihtečnosti („Službeni list SFRJ", br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14 i 44/18).

Klimatski uslovi

Srednja godišnja temperatura Kolašina 7,30° C, što je posljedica nadmorske visine i uticaja Jadranskog mora. Najtopliji mjesec je jul, a najhladniji januar. Ljetnjih dana, kada je maksimalna temperatura veća od 15° C ima prosječno 130 godišnje, dok je broj ledenih dana kada je maksimalna temperatura niža od 0° C rijetko veći od 5 godišnje. Period u kome se javljaju mrazevi je od 15. novembra do 15. aprila.
O svježini ljeta puno govori podatak o malom broju dana sa temperaturom većom od 30° C (u godišnjem prosjeku oko 15 dana).
Najhladniji mjesec u svim djelovima je januar. Srednja temperatura se kreüe od -20 u najnižim djelovima opštine, do -7° C na vrhovima najviših planina. Zbog opadanja temperature sa visinom temperaturne razlike u djelovima sliva, koji imaju najveüu nadmorsku visinu, još su oštrije izražene.
Sagledavanje apsolutnih maksimuma i minimuma temperature je važno, jer omogućava da se sagledaju vrijednosti amplituda. Maksimalna temperatura 36° C, što je ujedno i najviša izmjerena temperatura u Kolašinu (29.09.1956.god.), a apsolutno najniža (26.01.1954.god.) od -29,9°C. Ako se uporede vrijednosti maksimalnih i minimalnih temperatura, a to bez sumnje ukazuje da ovo mjesto u termičkom pogledu ima dosta naglašena kolebanja, što daje obilježje kontinentalne klime.
Prosječna vlažnost vazduha iznosi 82%. Najveću relativnu vlažnost vazduha ima rejon Kolašina 90%. Očigledno da veliki kompleksi šuma utiču na ovako velike vrijednosti relativne vlage. Minimum relativne vlažnosti je u avgustu, i to u Kolašinu 67 %. Ako se izdvoje ekstremne vrijednosti (maksimum i minimum), kao važne karakteristike godišnjeg hoda, u svim godišnjim dobima skoro da nema bitne razlike vrijednosti relativne vlažnosti. Prosjeþna godišnja oblaþnost iznosi 4,8 (izražena u desetinama pokrivenosti neba oblacima). Srednja oblačnost po mjesecima kreće se od 2,8 u avgustu do 6,2 u februaru. Srednje mjesečne količine padavina na kišomjernoj stanici Kolašin se kreće od 71 mm vodenog taloga (mjesec jul) do 302 mm (mjesec novembar).Srednja godišnja visina padavina iznosi 2.169,8 mm. Zemljište je pokriveno snijegom približno tri mjeseca tokom godine.
Sunce sija oko 2474 časova a navedeni rezultat zavisi od ekspozicije terena i stepena oblačnosti. Broj sunčanih dana u julu iznosi 341 časova ili 11 časova

	prosječno po danu, a najmanju je u januaru i decembru, i to po 3 časa po danu. Prema tome, Kolašin odlikuje se ne samo velikim brojem sunčanih časova u toku godine, već i njihovim povoljnim rasporedom po pojedinim mjesecima. Najčešći vjetrovi su sjevernog i južnog kvadranta. Vjetar najčešće duva iz pravca sjever-sjeverozapad, sa najčešćom prosjeþnom brzinom u intervalu od 1-3m/s.
9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Prilikom odobravanja intervencije u prostoru treba voditi računa o sljedećem: • Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine • Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora • Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako moguće zagađenje • Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije • Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.) Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. **Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1041/2 od 25.03.2024. godine.** **Uslovi za odvoz i distribuciju smeća** Odlaganje smeća u okviru predmetnog prostora mora se vršiti u skladu sa namjenom objekata. Površine za postavljenje kontejnera moraju se obezbjediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namenom a njihova lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija sme}a vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (,,Sl.list RCG,, broj 80/05 i ,,Sl.list CG,, broj 73/08).
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Ograđivanje parcele moguće je transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena aktivnostima naseljskog stanovništva i njenim interesovanjima. Preporuka sadnog materijala : a) listopadno drveće (Carpinus betulus, Fagus moesiaca, Sorbus aucuparia,Acer pseudoplatanus, Acer heldreichi, Betula sp, Tilia sp, Ulmus glabra, b) zimzeleno (Pinus peuce, Pinus heldreichi, Abies alba, Picea abies c) listopadno žbunje (Ligustrum vulgare, Lonicera caprifolium, Lonicera xylosteum, Lonicera nigra, Lonicera alpigena, Ribes petraeum, Cotoneaster integerrima…

	d) zimzeleno žbunje(Juniperus communis, Juniperus nana, Pinus mugo i dr.)
11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG", br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15). Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast.
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**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). **Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova izdato od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-319/24-234/up-2 od 27.03.2024. godine.**
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	- Ukoliko se u okviru opredeljene urbanističke parcele organizuju kompleksi preporuka je da se izradi idejno rešenje za čitav kompleks sa prikazom organizacije slobodnih površina, saobraćajno manipulativnih površina i površina za parkiranje. Daljoj realizaciji moguće je pristupiti fazno ali u skladu sa idejnim rješenjem koje će biti prihvaćeno od nadležnih službi. Preporuka je da se kroz idejno rješenje razradi i ostrvo, realizacija je moguća takođe fazno

	u skladu sa prihvaćenim idejnim rješenjem s tim što svaka faza mora predstavljati funkcionalnu celinu.
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
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Vodovodna mreža Postojeći cjevovodi AC Ø200mm i Ø90mm se zadžavaju. Postojeći cjevovod Ø100mm se izmešta u buduću saobraćajnicu. Planirana je sekundarna vodovodna mreža koja sa postojećom čini jednu cjelinu. Kriteijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne protivpožarne potrebe. Vodovodne cijevi su od TPE materijala. Dubina ukopavanja vodovodnih cijevi je 1.1m. Vodovodne cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pjeska. Zatrpavanje rova vršiti zemljom iz iskopa ispod zelenih površina i šljunkom ispod asfaltnih i betonskih površina u slojevima od 30cm sa potrebnim nabijanjem. Potreban pritisak na hidrantima iznosi 2.5 bara. Specifična potrošnja vode po stanovniku iznosi 380l/st./dan. Koeficijenti dnevne i časovne neravnomernosti iznosi k1 = 1.2, k2 = 1.6. *Fekalna kanalizacija* Postojeći fekalni kolektor Ø600mm se izmešta u saobraćajnicu koja prati rijeku Taru i rekonstruiše u kolektoru Ø800mm koji odvodi felane vode do budućeg uređaja za prečišćavanje. Kanalizaciona mreža je po separacionom sistemu. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Kanalizacione cijevi su najmanjeg prečnika Ø 200mm. Pad kanalizacionih cijevi potrebno je da bude u skladu sa propisima. Minimalna dubina ukopavanja cijevi iznosi 1.0m. Kanalizacione cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pjeska. Zatrpavanje rova vršiti zemljom iz skopa ispod zelenih površina i šljunkom ispod asfaltnih i betonskih površina u slojevima od 30cm sa potrebnim nabijanjem. *Atmosferska kanalizacija* Planirati sekundarnu atmosfersku kanalizaciju u okviru lokacije koja će biti ispuštena u rijeku Taru. Kanalizacione cijevi su najmanjeg prečnika Ø300mm. Pad kanalizacionih cijevi potrebno je da bude u skladu sa propisima. Minimalna dubina ukopavanja cijevi iznosi 1.0m. Kanalizacione cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pjeska. Zatrpavanje rova vršiti zemljom iz iskopa ispod zelenih površina i šljunkom ispod asfaltnih i betonskih površina u slojevima od 30cm sa potrebnim nabijanjem. Računati sa kišom trajanja 15 minuta i povratnog perioda od 2 godine. **Akt d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Kolašin broj 268/2 od 04.04.2024. godine.**

17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br.11. "Saobraćaj" i prema uslovima nadležnog organa. **Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin broj 05-341/24-233/up-2 od 28.03.2024. godine.**
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - 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 web portala http://ekinfrastruktura.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.
18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Inženjersko-geodetske odlike terena Gledano sa inženjerskogeološkog aspekta predmetne terene izgrađuju stijenske mase brojnih litoloških članova sa veoma različitim fizičkim, geotehničkim i drugim karakteristikama. U izgradnji terena dominantno učestvuju brojni sedimentni litološki članovi, počev od onih vezanih dobro okamenjenih i krutih do onih posve nevezanih, a manje učestvuju brojne magmatske stijene. Kolašin je smješten u seizmički umjereno aktivnomprostoru spoljašnjih i centralnih Dinarida, koji se karakteriše evidentnim, ali relativnoniskim nivom seizmičkog hazarda. Treba naglasiti da je, zbog evidentno prisutnog prirodno stvorenog mehaničkog naponskog polja u stijenama neposrednog okruženja planiranih akumulacijana rijeci Morači, opravdano očekivati da se nakon izgradnje tih brana i formiranja novih akumulacija na Morači, manifestuje fenomen tzv. indukovane ili stimulisane seizmičnosti.

	Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	**UP275**	**UP277**
Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	5421 m2	4526 m2
Indeks zauzetosti (max)	0,4	0,4
Indeks izgrađenosti (max)	1,6	1,6
Maksimalna spratnost objekata	Od P-P+2+Pk, moguća je organizacija i suterenske, odnosno podrumske etaže	Od P-P+2+Pk, moguća je organizacija i suterenske, odnosno podrumske etaže

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje obezbjediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu.
Na parcelama višeporodičnog stanovanja, parcelama centralnih djelatnosti, porodičnog stanovanja, kao i turističkih sadržaja parkiranje se rješava po normativu 1 parking ili garažno mjesto po stambenoj, odnosno smještajnoj jedinici, ili na 70m2 poslovnog
prostora jedno parking mjesto.
Pješački saobraćaj na predmetnom području predviđen je trotoarima koji su planirani duž većine saobraćajnica. Širine trotoara su min 1.5m i omogućavaju bezbjedno kretanje pješaka do svih planiranih sadržaja.
Parking mjesta su standardnih dimenzija 2.5x5.0m.

Napomena
Proračunati broj parking mjesta nadzemno i podzemo parkiranje predstavljaju tačan broj parking mjesta i ne izlaze iz okvira pravilnikom propisanih standarda - normativa parkiranja za ovu vrstu objekata.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

- U oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način.
- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, koje treba ukomponovati sa savremenim materijalima i oblikovanjem koje će se takođe zasnivati na tradicionalnoj arhitekturi.

	• Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. • Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. • U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. • Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. • Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. • Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tjelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. • Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. • Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) • Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materilalizacijom objekta.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti : - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar, itd.) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnogkorišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv pretjerane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije zavještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.
Zato je potrebno:
-Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik kuće
-Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
-Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije korititi održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
-Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
-Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
-Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
-Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
-Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:
- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Olja Femić
Nataša Đuknić

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

PRILOZI
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Kopija plana i listovi nepokretnosti
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1041/2 od 25.03.2024. godine;

	- Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-319/24-234/up-2 od 27.03.2024. godine; - Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-341/24-233/up-2 od 28.03.2024. godine; - Akt tehničkih uslova d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Kolašin broj 268/2 od 04.04.2024. godine.	

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 28-03-2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/23-8519/2			

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1041/2

Podgorica, 25.03.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1041/1 od 19.03.2024.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urabanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-8519/2-2023, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br. 1089/2 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 27/11) opština Kolašin, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 20/07, „Službeni list Crne Gore", br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Crna Gora
Opština Kolašin
Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 02. 04. 2024
Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
08-332/23 - 8519/3

Adresa: Ul. Buda Tomovića br. 1
81210 Kolašin, Crna Gora
Tel. +382 68 898 807
Mail: kolasin.urbanizam@gmail.com

Br. 05-319/24-234/up-2 Kolašin, 27.03.2024.godine

Sekretarijat za planiranje prostora , komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, na osnovu čl. 114 i čl. 115 Zakona o vodama (,,Sl. list RCG,, br. 27/07 i ,,Sl. list CG,, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17,80/17,84/18) i člana 18 ZUP-a (,,Sl. list CG,, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 08332/23-8519/6-2023 od 12.03.2024. godine radi utvrđivanja vodnih uslova u postupku izrade tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju novog objekta, na katastarskoj parceli 1089/2 KO Kolašin, opština Kolašin, donosi –

R J E Š E NJ E

o utvrđivanju vodnih uslova

I UTVRĐUJU SE Investitoru "Montenegro luxyry hotels and resorts", za izradu tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju novog objekta, shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na katastarskoj parceli 1089/2 KO Kolašin, Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" na UP 275 i UP 277, sledeći vodni uslovi:

- Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu radova ;
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži :
  - opšte podatke o planiranom objektu (lokacija, položaj, tip i karakteristične kote)
  - jasan situacioni prikaz lokacije u odgovarajućoj razmjeri;
  - podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, hidro- geološke);
  - u slučaju da se objekat i trasa cjevovoda nalazi u blizini objekata vodosnabdijevanja, voditi računa o poštovanju sanitarnih zona zaštite i adekvatnom sprovođenju mjera u njima ;
  - predmjer i predračun radova
  - tehničke uslove izvođenja radova ;
  - potvrdu o registraciji i ovlašćenje organizacije koja je uradila Glavni projekat i ovlašćenje odgovornog projektanta ;
  - izvještaj, potvrdu o izvršenoj unutrašnjoj i tehničkoj reviziji tehničke dokumentacije ;
  - naziv investitora i njegovo sjedište .
- Tehničke karakteristike projektovanog rješenja za novi objekat treba da zadovolji sledeće uslove :
  - fekalne i druge otpadne vode iz objekata prečišćavati u biološkom uređaju koji treba da se nalazi na predmetnoj katastarskoj parceli;
  - dostaviti Idejni projekat uređaja za biološko prečišćavanje sanitarno – fekalnih otpadnih voda za opterećenje prema broju ekvivalentnih korisnika objekta;
  - projektant uređaja treba da garantuje stepen prečišćavanja sanitarno – fekalnih otpadnih voda stepena čistoće 95-98 % ;
  - da posjeduje potvrdu o kvalitetu prečistača otpadnih voda;
  - da posjeduje sertifikat za biloški prečistač otpadnih voda;
  - da posjeduje deklaraciju o usaglašenosti biološkog prečistača otpadnih voda sa okvirnom direktivom o vodama EU 200/60/EC i Direktivom 91/271/EEC;

- ukoliko u objektima postoji kuhinja za ugostiteljske usluge, otpadne vode iz kuhinje treba tretirati u ''separatoru masti i ulja'';
- prečišćene otpadne vode ispuštati u šahtove koji su planirani na mjestima upojnih bunara koji su prema grafičkoj dokumentaciji raspoređeni oko objekata;
- nephodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog euflenta, kao i praćenje uticaja prečišćenih voda na recepijent;
- ako nema mogućnosti za priključivanje na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za sanbdijevanje vodom iz vlastitih izvora (priložiti studiju o potrebnim količinama vode za cjelokupni kompleks i zavisno od količine vode investitor će korišćenje voda rješavati u skladu sa Zakonom o vodama;
- obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontatnih slivnih površina;
- sprječavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosfrskih voda prije ispuštanja u prirodni recepijent;

Nakon izrade i revizije Projekta , investitor je dužan u roku od jedne godine od dana izdavanja ovih vodnih uslova ovom organu podnijeti uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e nj e

Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin obratio se zahtjevom br. 05-319/24-234/up od 19.03.2024.g Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine a u ime investitora "Montenegro luxyryhotels and resorts" d.o.o. iz Kotora radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za gradnju novog objekta, na katastarskoj parceli 1089/2 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" Opština Kolašin.

Uz predmetni zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko- tehičkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za gradnju novog objekta hotela, skodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata.

Rješavajući po zahtjevu i razmatrajući priloženu dokumentaciju utvrđeno je da zbog složenosti rješenja treba propisati vodne uslove za izradu projektne dokumentacije, saglasno sa odredbama članova 114 i 115 Zakona o vodama

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA : Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kolašin u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi preko ovog organa i podliježe plaćanju takse u iznosu od 4,00 € na žiro račun br. 540-7286777-25.

Obradio:

Vladimir Šćepanović, spec.sci, pravne nauke

S E K R E T A R K A ,

Ljiljana Rakočević, dipl. ing. građ

DOSTAVITI :
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleteske brigade br. 19, Podgorica,
- vodnoj knjizi
- u spise predmeta
- arhivi

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 02. 04. 2024
Org. jed. | Još. oz. znak | Redni broj | Vrijed. | Vrijednost
08-332/23-8519/4

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Područna jedinica Kolašin

Broj 917/119-1/23

Kolašin 12.03.2024

Ministarstvo prostornog planiranja, i urbanizma i državne imovine

Ul. IV Proleterske brigade broj 19 Podgorica

VEZA BR.08-332/23-8519/3--2023 OD 12.03.2024

Dostavljamo kopije planova za kat. parcele 1089/12,1089/2 ,1150,1090/1 i listove nepokretnosti za navedene parcele u KO KOLAŠIN

Kordinator

BOBIČIĆ SLAVICA

87000000011
115-919-1671/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOLASIN

Broj: 115-919-1671/2024
Datum: 25.03.2024.
KO: KOLAŠIN

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA , URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1357 - 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
1089	2			23/08/2023	BREZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		9037	0.00
1089	12			23/08/2023	BREZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		952	0.00
								9989	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000003307166 0	. . ' MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS ' D.O.O KOTOR P.C.Škaljari bb Kotor 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1089	2			1	Gradjevinska parcela	23/08/2023 12:11	Pravo službenosti KAO POVLASNOM DOBRU,VRŠI SE UPIS PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I VOZILIMA BILO KOJE VRSTE I VELIČINE,U BILO KOJE DOBA DANA I NOĆI,NA TERET KAT.PARC.1086/12,KAO POSLUŽNOG DOBRA.
1089	12			1	Gradjevinska parcela	23/08/2023 12:10	Pravo službenosti KAO POVLASNOM DOBRU,VRŠI SE UPIS PRAVA SLUŽBENOST PROLAZA PJEŠKE I VOZILIMA BILO KOJE VRSTE I VELIČINE,U BILO KOJE DOBA I NOĆI NA KAT.PARC.1086/12 KAO POSLUŽNOG DOBRA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Ovlašćeno lice::

BOBIČIĆ SLAVICA, dipl.pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada / PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1089/2		115-2-919-1205/1-2022	07.11.2022 09:51	NOTAR V.MARKOVIC	ZAB.PREDUG.O PRODAJI KO KOLASIN LN 1357
1089/2		115-2-917-1098/1-2023	09.10.2023 10:06	OPSTINA KOLASIN	ZA OVJERU ELABORATA KO KOLASIN 589 I DRUGI
1089/2		115-2-919-301/1-2024	29.02.2024 14:42	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-300/1-2024	29.02.2024 14:33	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTRSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-299/1-2024	29.02.2024 14:28	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-298/1-2024	29.02.2024 14:24	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZBILJEZBE NOTRSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-297/1-2024	29.02.2024 14:18	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-296/1-2024	29.02.2024 14:13	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTRSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-295/1-2024	29.02.2024 14:08	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G.LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-294/1-2024	29.02.2024 14:03	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPIS U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-293/1-2024	29.02.2024 13:48	MOTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPIS U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-292/1-2024	29.02.2024 13:43	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANNJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA UG LISTU LN.BR. 1357 KOLASIN
1089/2		115-2-919-530/1-2023	31.05.2023 10:28	MONTIS DOO	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U LN BR.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-1154/1-2022	26.10.2022 11:19	MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS	UGOVOR O SLUZBENOSTI PROLAZA KO KOLASIN KP 1086/12
1089/2		115-2-919-489/1-2023	17.05.2023 12:12	MONTIS	ZA BRISANJE NOTARSKOG ZAPISA U LN.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-458/1-2023	10.05.2023 12:16	MONTENEGRO LUXURI HOTELS AND RESORTS	ZA BRISANJE ZABILJEZBE OTARSKOG ZAPISA U G.LISU LN.1357 KO KOLASIN
1089/2		115-2-919-115/1-2023	16.02.2023 12:33	NOTAR MARKOVIĆ VESELINKA	ZA ZABILJEŽBU ZAPISA O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE KO KOLAŠIN LN 1357
1089/2		115-2-917-308/1-2023	31.03.2023 12:38	GEO MAX GROUP D.OD.	ZA PARCELAIJU U LN.BR.1357KO KOLASIN KAT.PARCELA BR.1089/2
1089/12		115-2-919-300/1-2024	29.02.2024 14:33	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTRSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-292/1-2024	29.02.2024 13:43	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANNJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA UG LISTU LN.BR. 1357 KOLASIN
1089/12		115-2-919-296/1-2024	29.02.2024 14:13	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTRSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-298/1-2024	29.02.2024 14:24	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZBILJEZBE NOTRSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-295/1-2024	29.02.2024 14:08	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G.LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-301/1-2024	29.02.2024 14:42	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-294/1-2024	29.02.2024 14:03	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPIS U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-297/1-2024	29.02.2024 14:18	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN
1089/12		115-2-919-293/1-2024	29.02.2024 13:48	MOTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPIS U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1089/12		115-2-917-1098/1-2023	09.10.2023 10:06	OPSTINA KOLASIN	ZA OVJERU ELABORATA KO KOLASIN 589 I DRUGI
1089/12		115-2-919-299/1-2024	29.02.2024 14:28	MONTIS DOO KOTOR	ZA BRISANJE ZABILJEZBE NOTARSKOG ZAPISA U G LISTU LN.BR.1357 KO KOLASIN

87000000011
115-919-1673/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOLASIN

Broj: 115-919-1673/2024
Datum: 25.03.2024.
KO: KOLAŠIN

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1362 - 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 m2	Prihod
1090	1		77 28	28/07/2021	BREZA	Pašnjak 2. klase PRAVNI PROPIS		1750	3.68
								1750	3.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2017725000000	. . OPŠTINA KOLAŠIN Kolašin Kolašin	Raspolaganje	1/1
0201066600000	SVOJINA CRNE GORE Podgorica Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Ovlašćeno lice::

BOBIČIĆ SLAVICA, dipl.pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1090/1		115-2-917-1098/1-2023	09.10.2023 10:06	OPSTINA KOLASIN	ZA OVJERU ELABORATA KO KOLASIN 589 I DRUGI

87000000011
115-919-1672/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOLASIN

Broj: 115-919-1672/2024
Datum: 25.03.2024.
KO: KOLAŠIN

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA , URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 252 - 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
1150		77 30	09/10/2019	BREZA	Ulice PRAVNI PROPIS		3963	0.00
							3963	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2017725000000	. . OPŠTINA KOLAŠIN KolaŠin KolaŠin	Raspolaganje	1/1
0000002010666	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Ovlašćeno lice:

BOBIČIĆ SLAVICA, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 25.03.2024. 09:03:38

0255645

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

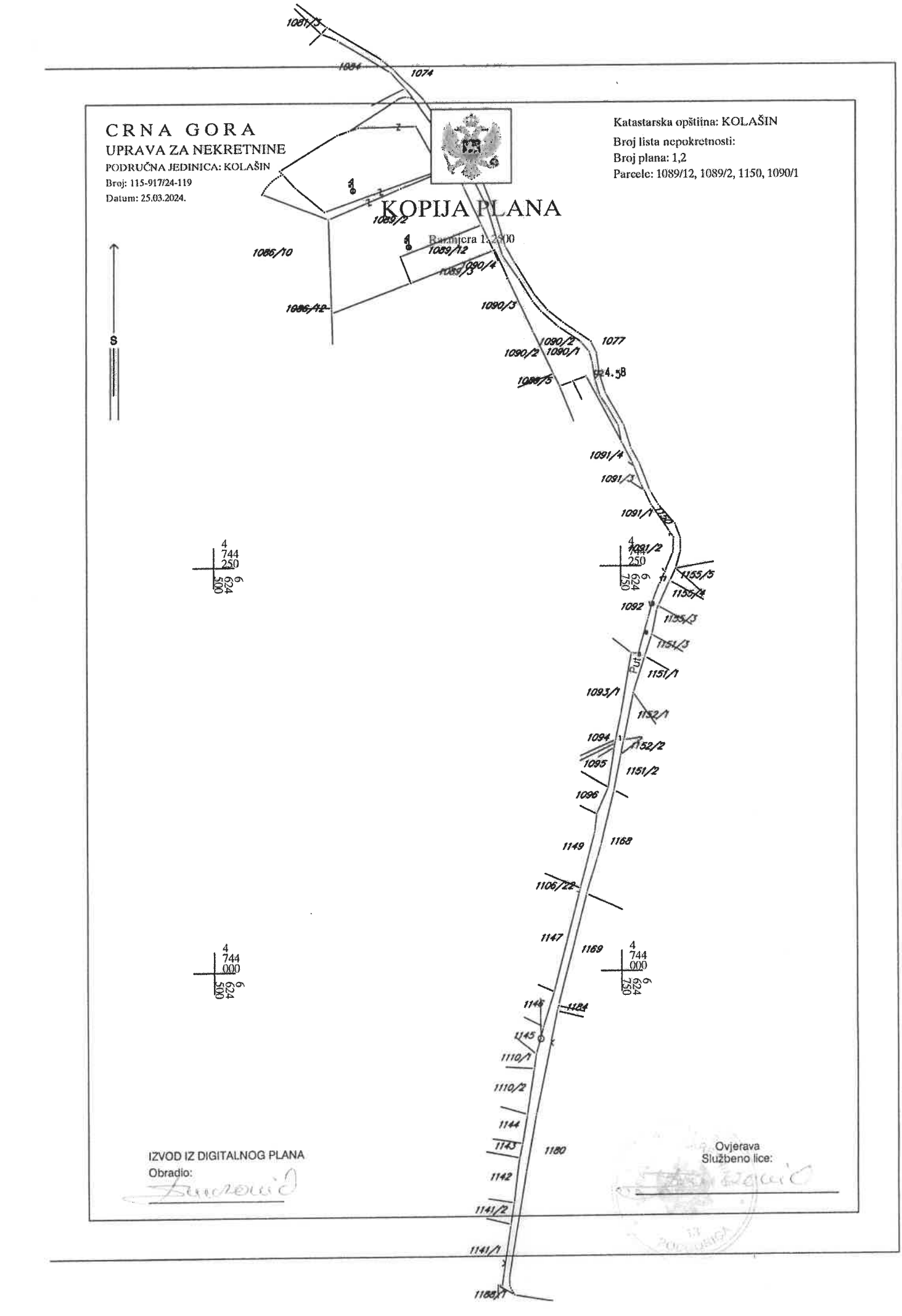
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1150/0		115-2-917-1098/1-2023	09.10.2023 10:06	OPSTINA KOLASIN	ZA OVJERU ELABORATA KO KOLASIN 589 I DRUGI
1150/0		115-2-917-362/1-2023	11.04.2023 13:16	BORICIC MARKO	ĐA OVJERU I UNJIZBU GEODET. ELABORTA U KO KOLASIN
1150/0		115-2-919-195/1-2024	05.02.2024 12:31	LD GROUP D.O.O.	ZA UKNJIZBU UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNSOTI LN.BR.252 KO KOLASIN-NOTAR VESELINKA
1150/0		115-2-917-244/1-2023	16.03.2023 12:08	GEO-START DOO	ZA OVJERU ELABORATA I SPROVOĐENJE PROMJENA U KO KOLA ŠIN LN 252 KAT.PARC. 470/1

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN
Broj: 115-917/24-119
Datum: 25.03.2024.

Katastarska opština: KOLAŠIN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1,2
Parcele: 1089/12, 1089/2, 1150, 1090/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 08.04.2024
Org. jed. | Pozivni broj | Prilog | Vrijednost
08 | 332 /23-8519/5

Crna Gora
OPŠTINA KOLAŠIN
Sekretarijat za planiranje prostora,
komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 05-341/24-233/up-2
Kolašin, 28.03.2024.god.

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u vezi sa sa zahtjevom Montenegro Luxury Hotels and Resorts d.o.o. iz Kotora, na osnovu člana 17 i 18 .Zakona o putevima (''Sl. list CG'' 82/20 i 140/22,,) i na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (''Sl. list RCG -o.p.'',br. 26/07 i 27/07) , izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Trasu priključnog puta do budućih objekata na urbanističkim parcelama UP 275 koja se sastoji od katastarske parcele broj 1089/2 KO Kolašin i dijela katastarske parcele broj 1090 Ko Kolašin i UP 277 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela broj 1085, 1086 i 1150 KO Kolašin a sve u zahvatu DUP-a Breza, Opština Kolašin, projektovati prema smjernicama saobraćaja koje su date u DUP-u Breza. Prilaz budućim objektima na UP 275 i UP 277 je predviđen sa planirane saobraćajnice.

Kod Turističkog stanovanja tip 1 parkiranje obezbediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

Parkiranje za potrebe hotela obezbijediti na otvorenom parkingu i u podzemnoj garaži. Broj podzemnih etaža nije ograničen.

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Glavni i revidovani projekat saobraćaja.

SEKRETARKA
Ljiljana Rakočević , dipl.inž.građ.

Obradio,
Ilinčić Marko, dipl.inž.građ.

Dostavljeno:

1. Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, Ul. IV proleterske brigade br.19.
2. U spise predmeta
3. a/a

Д.О.О. „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ КОЛАШИН
Ул. IV Пролетерске 81210 Колашин тел 020 865 467 факс 020 865 467
Жиро рачун: 510-38302-79 ПИБ: 02788748 ПДВ: 72/31-00291-4

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 15.04.2024
Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
08 - 332/23 - 8519/6

Broj: 268/1
Kolašin, 04.04.2024. god.

Montenegro Luxury Hotels and Resorts d.o.o.

Kotor

Predmet: Izdavanje katastra hidrotehničkih instalacija i tehničkih uslova za priključenje na gradski vodovod i fekalnu kanalizaciju za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na urbanističkim parcelama broj: 275 i 277 DUP-a „Breza“ koje čine katastarska parcela broj 1089/2 i djelovi katastarskih parcela broj: 1090, 1085, 1086 i 1150 KO Kolašin, u naselju Breza u Kolašinu
Zahtjev broj: 08-332/23-8519/4-2023 od 25.03.2024. godine

Na osnovu zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma I državne imovine broj 08-332/23-8519/4-2023 od 25.03.2024. godine, a saglasno članu 74 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20, 86/22 i 4/23) i Odluke o vodosnabdijevanju grada i naselja pitkom vodom („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi broj 14/2008) nadležne službe ovog privrednog Društva izvršile su analizu postojećeg stanja i razmotrile mogućnost priključenja objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na hidrotehničku infrastrukturu koja se nalazi ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin. Analizom priloženog nacrta urbanističko – tehničkih uslova, položaja predmetne lokacije, postojećeg stanja hidrotehničke infrastrukture, tehničke dokumentacije koja tretira problematiku snabdijevanja grada i naselja pitkom vodom (*Glavni projekat snabdijevanja vodom Kolašina*) i problematike sakupljanja i odvođenja otpadnih voda (*Glavni projekat za upotrijebljene vode Kolašina i Idejni projekat kanalizacione mreže i PPOV Opštine Kolašin*) kao i prostorno planske dokumetacije kojom je obuhvaćena lokacija koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele (*DUP Breza*) utvrđeno je sledeće:

1. NACRT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

   Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na zahtjev Montenegro Luxury Hotels and Resort d.o.o. iz Kotora, izdalo je Nacrt urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnim urbanističkim parcelama
   Katastarske parcele broj: katastarska parcela broj 1089/2 i djelovi katastarskih parcela broj: 1090, 1085, 1086 i 1150 KO Kolašin
   Urbanističke parcele broj: 275 i 277 KO Kolašin
   Lokacija planiranog objekta: naselje Breza
   U urbanstičko tehničkim uslovima dati su sledeći podaci:
   Podnosilac zahtjeva: Montenegro Luxury Hotels and Resort d.o.o. iz Kotora
   Postojeće stanje:
   Opis lokacije: Neizgrađeno zemljište prema grafičkom prilogu iz DUP-a.
   Grafički prilog: Podloga i analiza postojećeg stanja-namjena površina iz DUP-a Breza.
   Prema DUP-u „Breza“ namjena parcele, odnosno lokacije: površina za mješovite namjene.
   Mješovita namjena kao pretežna zauzima najveći dio zahvata plana u okviru koje je planirana organizacija porodičnog i turističkog stanovanja sa sadržajima su kopatibilni osnovnoj namjeni, ne ometaju stanovanje i turizam a služe za opsluživanje predmetnog prostora i dopunu primarnih sadržaja.
   DUP-om Breza predviđeno je da je moguće izvršiti udruživanje urbanističkih parcela. I tada važe uslovi za novoformairanu parcelu. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom ili parcelama, odnosno postoje manja odtupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja urnabističko tehničkih uslova.

Turističko stanovanje tip 1. U okviru ovog tipa moguća je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma (hoteli ili turistučka naselja) ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem ili se u objektu mogu organizovatu samo djelatnosti. Ovaj tip je planiran uglavnom na neizgrađenim prostorima.

Urbanistička parcela broj 275

Površina urbanističkih parcela Purb.parcela = 5421,00 m².

Maksimalni indeks zauzetosti za cijelu urbanističku parcelu je 0,40.

Maksimalni indeks izgrađenosti za cijelu urbanističku parcelu je 1,60.

Maksimalna bruto površina objekata na nivou prizemlja Pbrutoprizemlja = 0,40 x 5421,00 = 2168,40 m².

Maksimalna ukupna bruto površina objekta Pbrutoukupno = 1,6 x 5421,00 = 8673,60 m².

Maksimalna spratnost objekta: od P do P + 2 + Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje)

Moguća je organizacija i suterenske etaže.

Urbanistička parcela broj 277

Površina urbanističkih parcela Purb.parcela = 4526,00 m².

Maksimalni indeks zauzetosti za cijelu urbanističku parcelu je 0,40.

Maksimalni indeks izgrađenosti za cijelu urbanističku parcelu je 1,60.

Maksimalna bruto površina objekata na nivou prizemlja Pbrutoprizemlja = 0,40 x 5421,00 = 1810,40 m².

Maksimalna ukupna bruto površina objekta Pbrutoukupno = 1,6 x 4526 = 7241,60 m².

Maksimalna spratnost objekta: od P do P + 2 + Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje)

Moguća je organizacija i suterenske etaže.

2. KATASTAR HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA:

D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Kolašin ne posjeduje detaljan i precizan katastar hidrotehničkih instalacija sa tačnim podacima o koordinatama i dubini ovih instalacija. Zbog toga su na Situacijama ucrtani njihovi približni (orjentacioni) položaji. Takođe, ne posjedujemo ni projekte izvedenog stanja ovih instalacija, zbog čega ne možemo ni garantovati za tačnost podataka koji se odnose na prečnike vodovodnih i kanalizacionih cjevovoda, dubine revizionih okana fekalne kanalizacije i sl.

3. POSTOJEĆE STANJE OBJEKATA NA LOKACIJI KOJU SAČINJAVAJU PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE:

Izlaskom na lice mjeste utvrđeno je da se na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke/katastarske parcele ne nalaze nikakavi objekti.

Uz zahtjev za izdavanje uslova nijesu podneseni listovi nepokretnosti u koje su upisane predmetne katastarske parcele.

Predmetne katastarske parcele su neizgrađene.

4. POSTOJEĆE STANJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE:

A.) Vodovod

U neposrednoj blizini lokacije koju sačinjavaju predmetnih urbanističkih parcela ne nalaze se nikakvi vodovodni cjevovodi.

U široj blizini lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele nalaze se sledeći vodovodni cjevovodi:

- Postojeća vodovodna mreža nalazi se južno od predmetnih urbanističkih parcela na udaljenosti od oko 420 m¹.
- Vodovodni cjevovod TPE Ø 110 mm (DN 100 mm) nalazi se jugozapadno od predmetnih urbanističkih parcela na udaljenosti od oko 300 m¹.
- Vodovodni cjevovod AC Ø 200 mm (DN 200 mm) nalazi se jugoistočno od predmetnih urbanističkih parcela na udaljenosti od oko 1000 m¹.

Orjentacioni položaji ovih vodovodnih cjevovoda prikazani su na Situaciji Vodovod koju Vam dostavljamo u prilogu.

B.) Fekalna kanalizacija

U neposrednoj blizini lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele ne ne nalaze se nikakvi kolektori i/ili drugi cjevovodi gradske fekalne kanalizacije.

Južno od lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na udaljenosti od oko 110 m¹ od nalazi se glavni odvodni kanal gradske fekalne kanalizacije AB Ø 500 mm .

Istočno od predmetnih urbanističkih parcela na udaljenosti od oko 15 m¹ nalazi se laguna u koju se ispuštaju otpadne vode sakupljene sistemom gradske fekalne kanalizacije.

Otpadne vode se do lagune dovode glavnim odvodnim kanalom gradske fekalne kanalizacije AB Ø 500 mm .

Orjentacioni položaj glavnog odvodnog kanala gradske fekalne kanalizacije i orjentacioni položaj lagune prikazani su na Situaciji Fekalna kanalizacija koju Vam dostavljamo u prilogu.

C.) Atmosferska kanalizacija

U naselju Breza, pa prema tome ni na lokaciji kojoj pripadaju predmetne urbanističke parcele ne postoji izgrađen sistem gradske atmosferske kanalizacije.

5. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE NA PREDMETNIM URBANISTIČKIM PARCELAMA:

Prema informacijama kojima raspolažemo na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele ne nalaze se nikakve hidrotehničke instalacije koje su u vlasništvu ili su povjerene na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Kolašin.

Napominjemo da se u blizini lokacije i na samoj parceli može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o njihovom visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj.

U slučaju da glavna ili priključne cijevi prolaze preko predmetnih parcela, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu Vašeg zahtjeva. Ukoliko se ukaže potreba za izmještanjem i rekonstrukcijom postojećih instalacija, vodoinstalaterske radove izvodi isključivo D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Kolašin na Vaš zahtjev, a troškove izmještanja i rekonstrukcije morate izmiriti prije početka radova.

U slučaju potrebe za izmještanjem ili rekonstrukcijom postojećih hidrotehničkih instalacija radovi na njihovom izmještanju ili rekonstrukciji moraju se obaviti prije početka izvođenja radova na izgradnji objekta, a na osnovu Vašeg zahtjeva. Svi troškovi eventualnog izmještanja i rekonstrukcije postojećih hidrotehničkih instalacija koje se nalaze na predmetnoj urbanističkoj parceli padaju na Vaš teret i dužni ste ih izmiriti prije početka izvođenja radova.

6. ANALIZA REŠENJA DATIH U GRAFIČKOM DIJELU DUP-a DUP-a „Breza":

Analizom rešenja datih u grafičkom dijelu DUP-a „Breza" može se doći do sledećih zaključaka:

a.) Namjena predmetnih urbanističkih parcela: Mješovita namjena – turističko stanovanje tip 1 DUP-om „Breza" na predmetnim urbanističkim parcelama predviđena je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma (hoteli ili turistučka naselja) ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem ili se u objektu mogu organizovatu samo djelatnosti.

b.) Trasa glavnog odovodnog kanala gradske fekalne kanalizacije i položaj laguna ucrtani na crtežu broj 8 Analiza postojećeg stanja (hidrotehnička infrastruktura) ne odgovaraju stvarnom stanju, odnosno stanju na terenu.

c.) Trasa glavnog odovodnog kanala gradske fekalne kanalizacije i položaj laguna ucrtani na crtežu broj 14 Plan hidrotehničke infrastrukture ne odgovaraju stvarnom stanju, odnosno stanju na terenu.

DUP-om „Breza" na predmetnim urbanističkim parcelama predviđena je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma (hoteli ili turistučka naselja) ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem ili se u objektu mogu organizovatu samo djelatnosti.

7. MOGUĆNOST PRIKLJUČENJA OBJEKTA, ODNOSNO LOKACIJE KOJU SAČINJAVAJU PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE NA POSTOJEĆU HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU KOJA SE NALAZI U VLASNIŠTVU ILI JE POVJERENA NA UPRAVLJANJE D.O.O. „VODOVOD I KANALIZACIJA" KOLAŠIN:

A.) Vodovod

A.1.) Postojeća vodovodna mreža

Postojeća vodovodna mreža koja se nalazi južno od predmetne urbanističke parcele malog je prečnika i služi za snabdijevanje vodom isključivo postojećih korisnika. Zbog nedovoljnog prečnika odnosno ograničenih kapaciteta na ove cjevovode ne vrši se priključenje novih potrošača, a naročito ne potrošača koji imaju veće potrebe za vodom, kao što je to to slučaj sa objektom čija je izgradnja predviđena na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele.

A.2.) Vodovodni cjevovod TPE Ø 110 mm (DN 100 mm).

Osnovna funkcija ovog cjevovoda je snabdijevanje vodom postojećih i budućih potrošača koji se nalaze u njegovoj neposrednoj blizini ili mu gravitiraju. (između ostalih i objekta hotela čija je izgradnja u toku na urbanističkim parcelama broj 184 i 192 DUP-a Breza.) S obzirom na velike potrebe ovih objekata za vodom, to ne postoji mogućnost priključenja na ovaj cjevovod objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele.

A.3.) Vodovodni cjevovod AC Ø 200 mm (DN 200 mm).

Vodovodni cjevovod AC Ø 200 mm (DN 200 mm) predstavlja glavni dovodni cjevovod za naselje Breza.

Na glavne dovodne cjevovode gradskog vodovoda: cjevovod AC Ø 200 mm (DN 200 mm) ne vrši se priključenje potrošača.

Nema uslova za priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na postojeće cjevovode gradskog vodovoda.

B.) Fekalna kanalizacija

Južno od predmetnih urbanističkih parcela na udaljenosti od oko 110 m^1 od nalazi se glavni odvodni kanal gradske fekalne kanalizacije AB Ø 500 mm .

Istočno od predmetnih urbanističkih parcela na udaljenosti od oko 15 m^1 nalazi se laguna u koju se ispuštaju otpadne vode sakupljene sistemom gradske fekalne kanalizacije.

Postoje uslovi za privremeno priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na postojeći sistem gradske fekalne kanalizacije. Međutim, s obzirom na planirano izmještanje glavnog kanala gradske fekalne kanalizacije i planirano izmještanje postojeće lokacije za disponiranje otpadnih voda ovo priključenje bilo bi privremenog karaktera.

C.) Atmosferska kanalizacija

U naselju Breza, pa prema tome ni na lokaciji kojoj pripadaju predmetne urbanističke parcele ne postoji izgrađen sistem gradske atmosferske kanalizacije.

Nema uslova za priključenje objekta čija je izgradnja planirana na planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na postojeći sistem gradske atmosferske kanalizacije.

8. MOGUĆNOST PRIKLJUČENJA OBJEKTA, ODNOSNO LOKACIJE KOJU SAČINJAVAJU PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE NA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU ČIJA JE IZGRADNJA PLANIRANA DUP-om „BREZA“:

A.) Vodovod

Priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti nakon izgradnje DUP-om „Breza“ planirane vodovodne mreže za potrebe predmetnih i susjednih urbanističkih parcela kada se za to steknu uslovi, tj. kada dođe do realizacije DUP-om planiranih cjevovoda, njihovog prijema i predaje na upravljanje i gazdovanje ovom privrednom Društvu. Planirana vodovodna mreža ucrtana je na crtežu Plan hidrotehničke infrastrukture - Izvod iz DUP-a „Breza“. Ovim DUP-om sa istočne strane urbanističkih parcela 275 i 277 planirana je izgradnja nove saobraćajnice. Duž ove saobraćajnice predviđena je izgradnja vodovodnog cjevovoda od TPE prečnika Ø110 mm (DN 100 mm). Takođe, izgradnja nove saobraćajnice planirana je i sa sjeverozapadne urbanističke parcele 277. Duž ove saobraćajnice predviđena je izgradnja vodovodnog cjevovoda od TPE prečnika Ø110 mm (DN 100 mm). DUP je planirano povezivanje ovih sa drugim novoprojektovanim cjevovodima u prstenastu mrežu. Izgradnjom ovih vodovodnih cjevovoda stvoriće se uslovi za kvaliteno vodosnabdijevanje predmetne i susjednih urbanističkih parcela.

Tačan položaj mjesta priključenja objekta na gradsku vodovodnu mrežu biće utvrđen naknadno nakon izrade projekta sekundarne vodovodne mreže, u skladu sa tehničkom dokumetacijom planiranih cjevovoda za predmetno područje.

Do realizacije DUP-om „Breza“ planiranih vodovodnih cjevovoda za potrebe predmetnh i susjednih urbanističkih parcela nema uslova za priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na sistem gradskog vodovoda.

B.) Fekalna kanalizacija

Saobraćajnicom čija je izgradnja planirana sa istočne strane urbanističkih parcela 275 i 277 predviđena je izgradnja kolektora fekalne kanalalizacije od PVC cijevi prečnika Ø 300 mm. Izgradnja kolektora nije predviđena na čitavoj dužini trase planirane saobraćanice.

Takođe, izgradnja nove saobraćajnice planirana je i sa sjeverozapadne urbanističke parcele 277. Duž ove saobraćajnice predviđena je izgradnja kolektora fekalne kanalizacije od PVC cijevi prečnika Ø 300 mm .

Priključenje planiranog objekta na kanalizacionu mrežu može se obaviti na neki od tako izvedenih kolektora, kada se za to steknu uslovi, tj. kada dođe do njihove realizacije, prijema i predaje na upravljanje i gazdovanje ovom privrednom društvu. Položaji planiranih kolektora gradske fekalne kanalizacije ucrtani su na crtežu Plan hidrotehničke infrastrukture - Izvod iz DUP-a „Breza“. Tačan položaj mjesta priključenja objekta na

gradsku fekalnu kanalizaciju biće utvrđen naknadno u skladu sa tehničkom dokumetacijom planiranih kolektora fekalne kanalizacije za predmetno područje.

Do realizacije DUP-om „Breza" planiranog kolektora fekalne kanalizacije za potrebe predmetnih i susjednih urbanističkih parcela nema uslova za trajno priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na sistem gradske fekalne kanalizacije.

C.) Atmosferska kanalizacija

Saobraćajnicom čija je izgradnja planirana sa istočne strane urbanističkih parcela 275 i 277 predviđena je izgradnja kolektora atmosferske kanalalizacije od PVC cijevi prečnika Ø 300 mm. Izgradnja kolektora nije predviđena na čitavoj dužini trase planirane saobraćanice.

Takođe, izgradnja nove saobraćajnice planirana je i sa sjeverozapadne urbanističke parcele 277. Duž ove saobraćajnice predviđena je izgradnja kolektora fekalne kanalizacije od PVC cijevi prečnika Ø 400 mm .

Priključenje planiranog objekta na sistem gradske atmosferske kanalizacije može se obaviti na neki od tako izvedenih kolektora, kada se za to steknu uslovi, tj. kada dođe do njihove realizacije, prijema i predaje na upravljanje i gazdovanje ovom privrednom društvu. Položaji planiranih kolektora gradske atmosferske kanalizacije ucrtani su na crtežu Plan hidrotehničke infrastrukture - Izvod iz DUP-a „Breza". Tačan položaj mjesta priključenja objekta na gradsku atmosfersku kanalizaciju biće utvrđen naknadno u skladu sa tehničkom dokumetacijom planiranih kolektora atmosfersku kanalizacije za predmetno područje.

Do realizacije DUP-om „Breza" planiranih kolektora atmosferske kanalizacije za potrebe predmetnih i susjednih urbanističkih parcela nema uslova za trajno priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na sistem gradske atmosferske kanalizacije.

Planirana hidrotehnička infrastruktura ucrtana je na crtežu Plan hidrotehničke infrastrukture-Izvod iz DUP-a „Breza" koji Vam dostavljamo u prilogu.

9. MOGUĆNOSTI SNABDIJEVANJA VODOM OBJEKTA ČIJA JE IZGRADNJA PLANIRANA NA LOKACIJI KOJU SAČINJAVAJU PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE DO REALIZACIJE PLANIRANE VODOVODNE INFRASTUKTURE:

   Do realizacije planirane vodovodne infrastrukture nema mogućnosti za snabdijevanje vodom objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele sa postojećih cjevovoda gradskog vodovoda

10. MOGUĆNOST DISPONIRANJA OTPADNIH VODA IZ OBJEKTA ČIJA JE IZGRADNJA PLANIRANA NA LOKACIJI KOJU SAČINJAVAJU PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE DO REALIZACIJE DUP-om „BREZA" PLANIRANIH KOLEKTORA FEKALNE KANALIZACIJE:

    Postoje uslovi za priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na postojeći sistem gradske fekalne kanalizacije.

    Međutim, s obzirom na planirano izmještanje glavnog kanala gradske fekalne kanalizacije i planirano izmještanje postojeće lokacije za disponiranje otpadnih voda ovo priključenje bilo bi privremenog karaktera.

    Takođe, smatramo da svako rešavanje problema disponiranja otpadnih voda iz objekta/sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele nezavisno od rešavanja problematike snabdijevanja objekta vodom bilo bi bespredmetno

11. MOGUĆNOST DISPONIRANJA ATMOSFERSKIH VODA SA LOKACIJE KOJU SAČINJAVAJU PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE DO REALIZACIJE PLANIRANIH KOLEKTORA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE:

    U neposrednoj blizini lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele ne ne nalaze se nikakvi kolektori i/ili drugi cjevovodi gradske atmosferske kanalizacije.

    U slučaju da se planira ispuštanje sakupljenih atmosferskih voda u rijeku Taru, Investitor je u obavezi da od Opštine Kolašin -- Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj pribavi potrebne uslove i saglasnosti.

    Postoje uslovi za disponiranje atmosferskih voda sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele Međutim, smatramo da svako rešavanje problema disponiranja atmosferskih voda sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele nezavisno od rešavanja problematike snabdijevanja objekta vodom bilo bi bespredmetno.

12. ZAKLJUČAK:

A.) Do realizacije DUP-om „Breza" planiranih vodovodnih cjevovoda za potrebe predmetnih i susjednih urbanističkih parcela nema uslova za priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na sistem gradskog vodovoda.

B.) Mogućnost snabdijevanja vodom iz sistema gradskog vodovoda objekta čija je izgradnja planirana na predmetnoj lokaciji biće ponovo razmotrena nakon obezbjeđivanja dodatnih količina voda za ovaj sistem.

C.) Do realizacije DUP-om „Breza" planiranoih kolektora fekalne kanalizacije za potrebe predmetnih i susjednih urbanističkih parcela nema uslova za trajno priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na sistem gradske fekalne kanalizacije.

D.) Do realizacije DUP-om „Breza" planiranog kolektora atmosferske kanalizacije za potrebe predmetnih i susjednih urbanističkih parcela nema uslova za priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na sistem gradske atmosferske kanalizacije.

E.) Postoje uslovi za privremeno priključenje objekta čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele na postojeći sistem gradske fekalne kanalizacije. Međutim, s obzirom na planirano izmještanje glavnog kanala gradske fekalne kanalizacije i planirano izmješianje postojeće lokacije za disponiranje otpadnih voda ovo priključenje bilo bi privremenog karaktera.
Smatramo da svako rešavanje problema disponiranja otpadnih voda iz objekta/sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele nezavisno od rešavanja problematike snabdijevanja objekta vodom bilo bi bespredmetno.

F.) Postoje uslovi za disponiranje atmosferskih voda sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele.
Moguće je usvojiti rešenje prema kojem će se sakupljene atmosferske vode sa objekta, odnosno sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele disponirati u rijeku Taru.
Međutim, smatramo da svako rešavanje problema disponiranja atmosferskih voda sa lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele nezavisno od rešavanja problematike snabdijevanja objekta vodom bilo bi bespredmetno.

***Na** osnova prethodnog može se zaključiti da, iako je DUP-om „Breza" predviđena izgradnja objekta na lokaciji koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele, njegova izgradnja uslovljena je*

- *obezbjeđivanjem dodatnih količina voda za sistem gradskog vodovoda i*
- *izgradnjom nove hidrotehničke infrastrukture: vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija*

13. IZGRADNJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Izgradnja komunalne infrastrukture, odnosno izgradnja novih cjevovoda gradskog vodovoda, kolektora i cjevovoda fekalne i atmosferske kanalizacije ne nalaze se u nadležnosti.D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Kolašin.
Članovima 58, 59 i 61 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata definisani su pojmovi uređivanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i obaveze lokalne samouprave po tom pitanju. Uređivanje građevinskog zemljišta jedinica lokalne samouprave obezbjeđuje u skladu sa Planom komunalnog opremanja. Plan komunalnog opremanja, takođe, donosi jedinica lokalne samouprave.

14. USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE STAMBENIH, POSLOVNIH I STAMBENO – POSLOVNIH OBJEKATA

Ukoliko Investitor pristupi izradi tehničke dokumetacije predmetnog objekta prije nego što se riješie problematika obezbjeđivanja dodatnih količina vovoda za sistem gradskog vodovoda Kolašina i problematika izgradnje nove hidrotehničke infrastrukture za potrebe predmetne i susjednih urbanističkih parcela (nova vodovodna infrastruktua i novi kolektori fekalne i atmosferske kanalizacije) , on se pri tome mora pridržavati opštih uslova za priključenje na gradski vodovod, gradsku fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i opštih uslova za izradu tehničke dokumentacije stambenih, poslovnih i stambeno – poslovnih objekata.

15. AKTIVNOSTI KOJE SU U TOKU A ODNOSE SE NA REKONSTRUKCIJU ILI IZMJEŠTANJE POSTOJEĆE I IZGRADNJU NOVE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE ZA POTREBE PREDMETNIH I SUSJEDNIH URBANISTIČKIH PARCELA:

U toku su aktivnosti na izmještanju glavnog odvodnog kanala gradske fekalne kanalizacije sa urbanističkih parcela broj 261 i 259 koje se nalaze u neposrednoj blizini lokacije koju sačinjavaju predmetne urbanističke parcele.
Takođe u narednom periodu očekuje se početak aktivnosti na izmještanju glavnog odvodnog kanala gradske fekalne kanalizacije sa najvećeg dijela njegove trase u naselju Breza, kao i početak aktivnosti na izmještanju postojeće lokacije za disponiranje otpadnih voda iz sistema gradske kanalizacije Kolašina (postojeća laguna).

Prilog: CD na kome se nalaze:
Situacija Vodovod
Situacija Fekalna kanalizacija
Plan hidrotehničke infrastrukture- Izvod iz DUP-a „Breza"

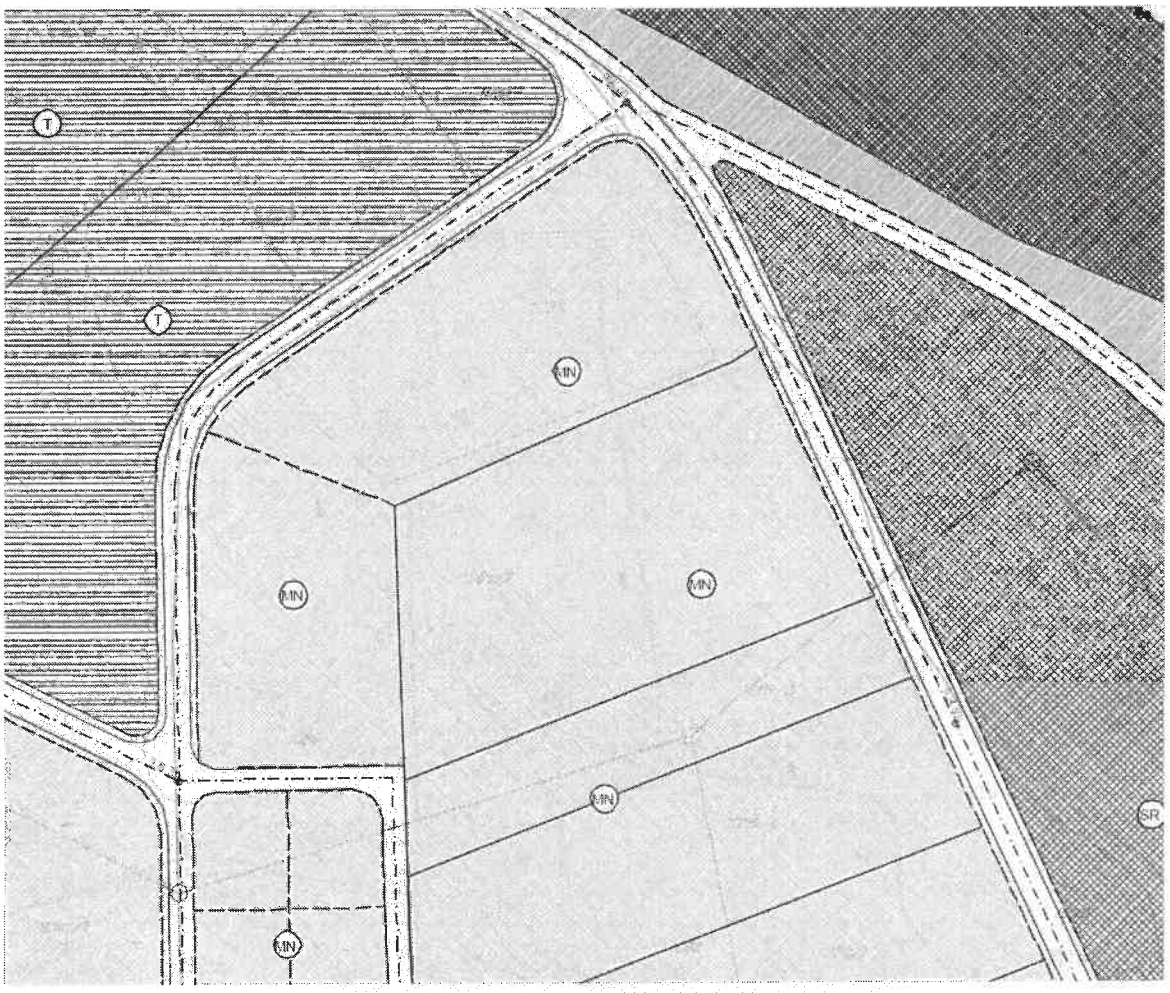
Obradili:

Šef tehničkog sektora
Duško Radović građ. tehničar

Tehnički direktor
Vojin Vlahović dipl. inž. građ.

Izvršni direktor
Miloš Peković dipl. ecc.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA" * KOLAŠIN *



LEGENDA:

Površine za stanovanje

Stanovanje velike gustine

Površine za mešovite namene

Površine za turizam

Površine za centralne delatnosti

Površine za sport i rekreaciju

Površine komunalne infrastrukture

Objekti elektroenergetske infrastrukture

Memorijalna baština

Memorijalno i istorijsko područje

Površine voda

Površinske vode

Površina za pejzažno uređenje

Površine javne namene

Drumski saobraćaj

Ulice u nivou (kolovoz,trotoari i parking)

Kolsko pješačke površine

granica DUP-a

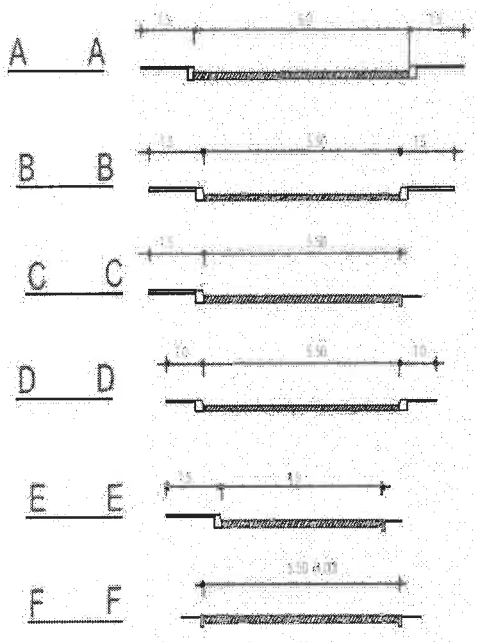
PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000 list br.10

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i održivog razvoja
PODGORICA



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100



LEGENDA:

Drumski saobraćaj

- Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine
- Javni parkinzi

Površine voda

- Površinske vode

Površine za pejzažno uređenje

- Površine javne namene

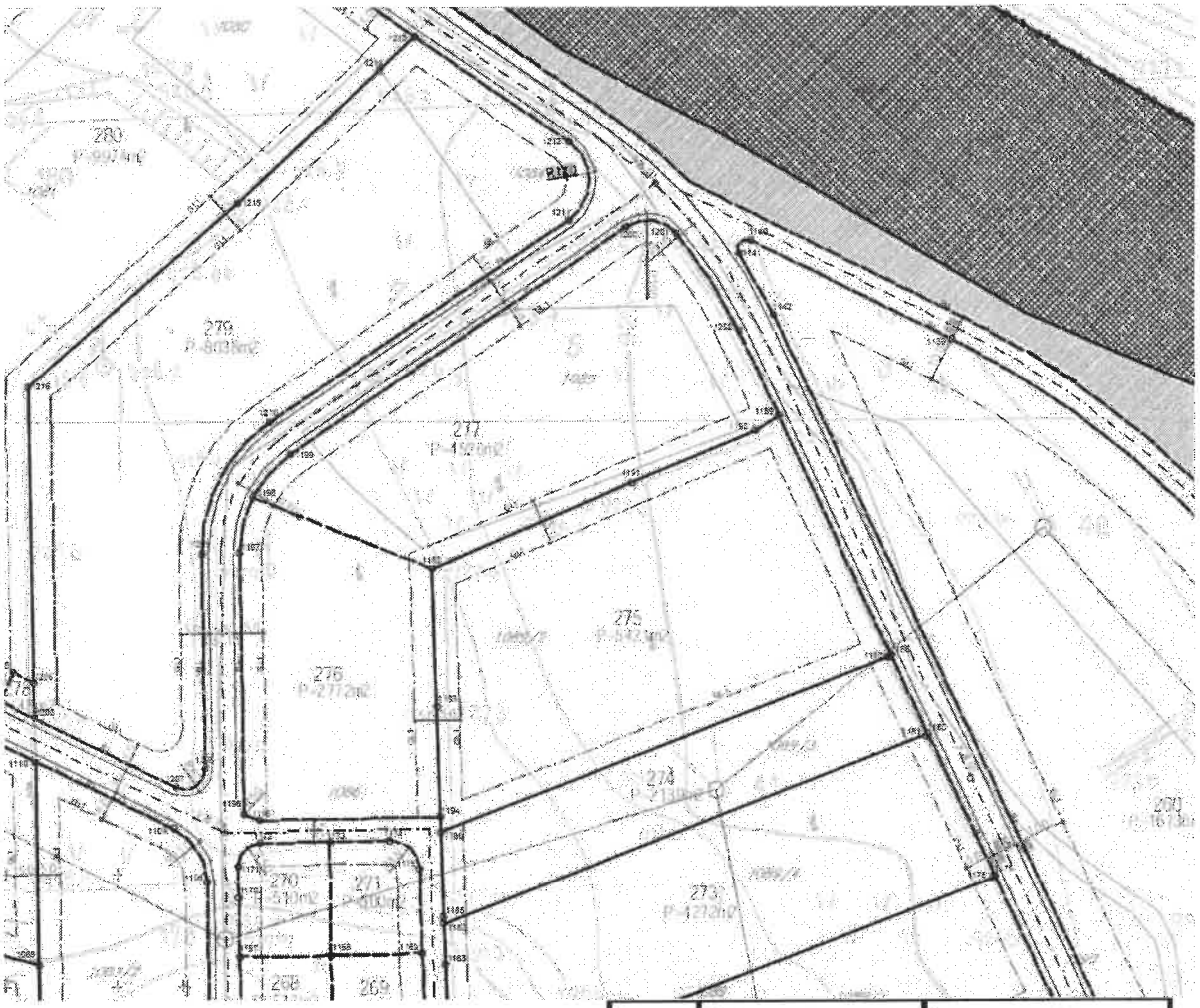
- Građevinska linija
- Regulaciona linija

- granica DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA,
NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000 list br.11

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje
PODGORICA



LEGENDA:

Površine voda

VP — Površinske vode

Površine za pejzažno uređenje

PJU — Površine javne namene

Drumski saobraćaj

Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešačke površine

Parcelacija

01 02 — Granica urbanističke parcele koja se zadržava

01 02 — Novoplanirana granica urbanističke parcele

Granica urbanističke parcele koja se ukida

280 — Oznaka urbanističke parcele

P=807m² — Površina urbanističke parcele

GL — Građevinska linija

RL — Regulaciona linija

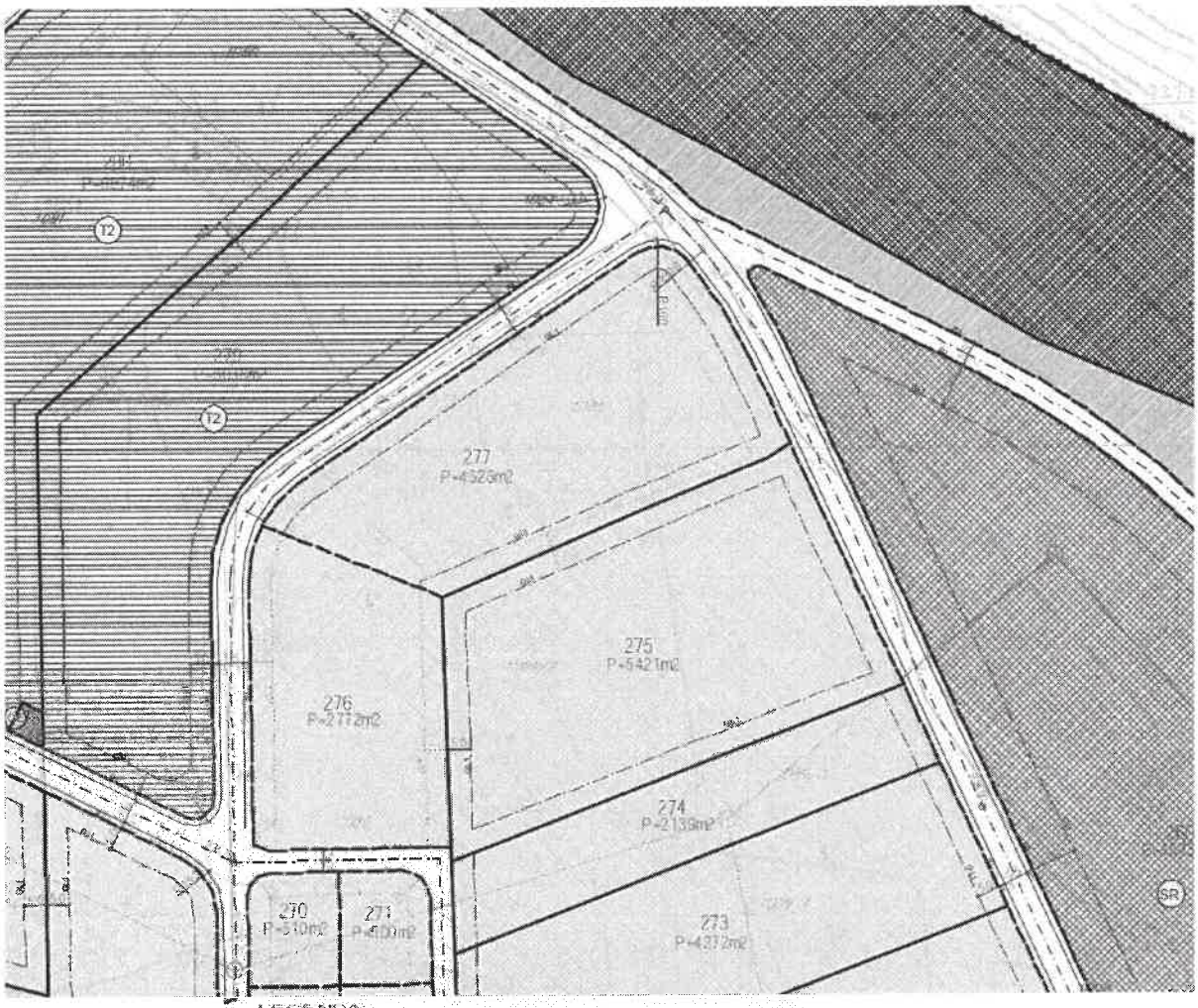
granica DUP-a

PLAN PARCELACIJE,
REGULACIJE I UTU

R 1:1000 list br.12

1184	6624574.50	4744358.22
1185	6624573.01	4744390.32
1186	6624572.40	4744409.12
1187	6624672.14	4744447.61
1188	6624672.85	4744447.88
1189	6624647.76	4744501.09
1190	6624642.48	4744497.88
1191	6624614.90	4744486.49
1192	6624570.45	4744467.54
1193	6624571.49	4744437.04
1194	6624572.29	4744412.51
1195	6624531.80	4744411.77
1196	6624528.27	4744413.14
1197	6624527.21	4744471.11
1198	6624530.13	4744483.49
1199	6624538.62	4744492.97
1200	6624613.57	4744543.23
1201	6624624.74	4744541.72
1202	6624638.83	4744520.03
1203	6624481.42	4744434.64
1204	6624473.69	4744438.40

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



LEGENDA

Stanovanje veće gustine

- Višeporodično stanovanje

Površine za mešovite namene

- Porodično stanovanje
- Turističko stanovanje - TIP 1
- Turističko stanovanje - TIP 2
- Turističko stanovanje - TIP 3

Površine za turizam

- Hoteli
- Turistička naselja

- Površine za centralne delatnosti
- Površine za sport i rekreaciju

Površine komunalne infrastrukture

- Objekti elektroenergetske infrastrukture

Memorijalna baština

- Memorijalno i istorijsko područje

Površine voda

- Površinske vode

Površine za pejzažno uređenje

- Površine javne namene

Drumski saobraćaj

- Ulica u nivou (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine

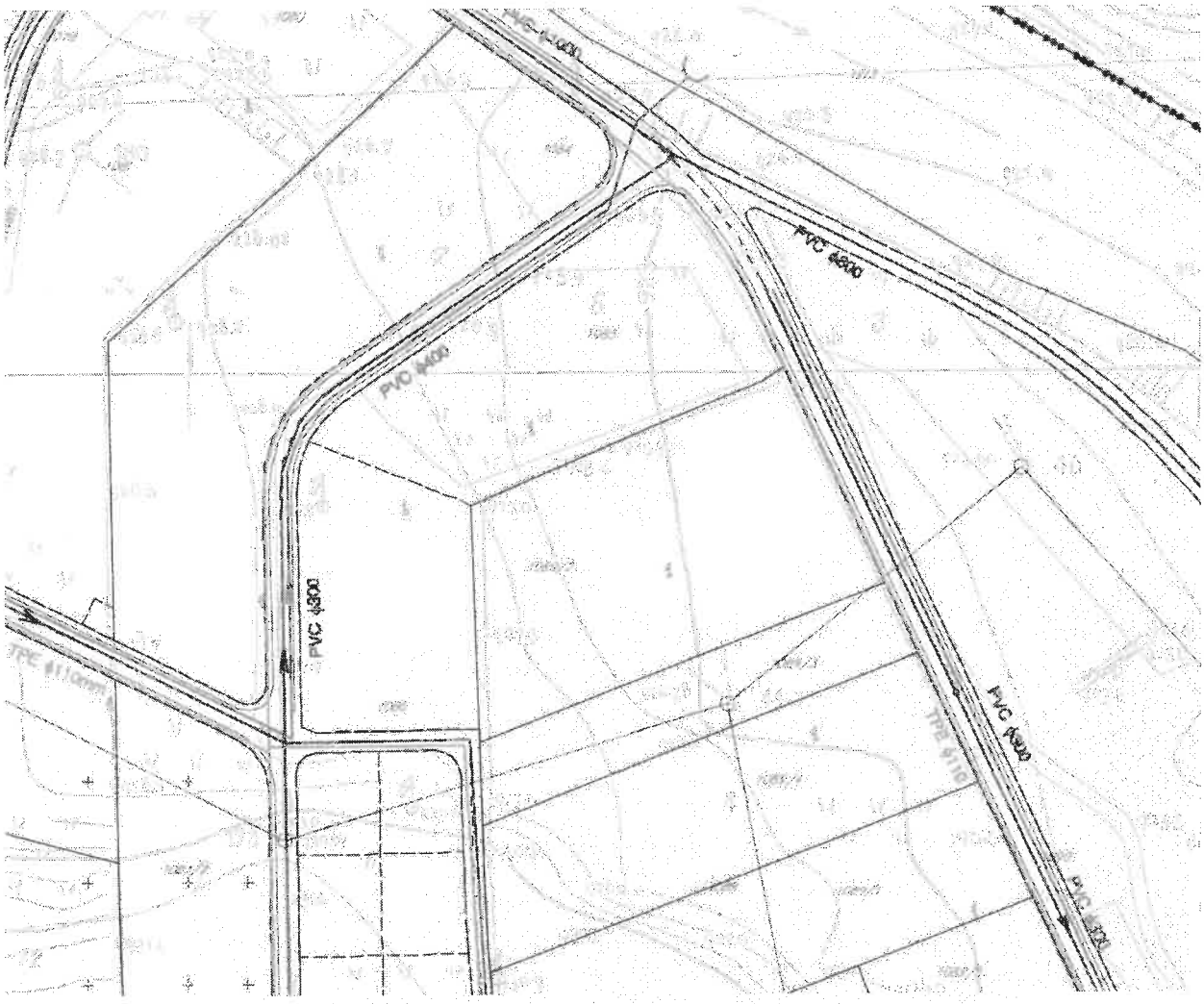
Parcelacija

- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoformirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Regulaciona linija
- granica DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000 list br.13

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i održivog razvoja
PODGORICA



L E G E N D A:

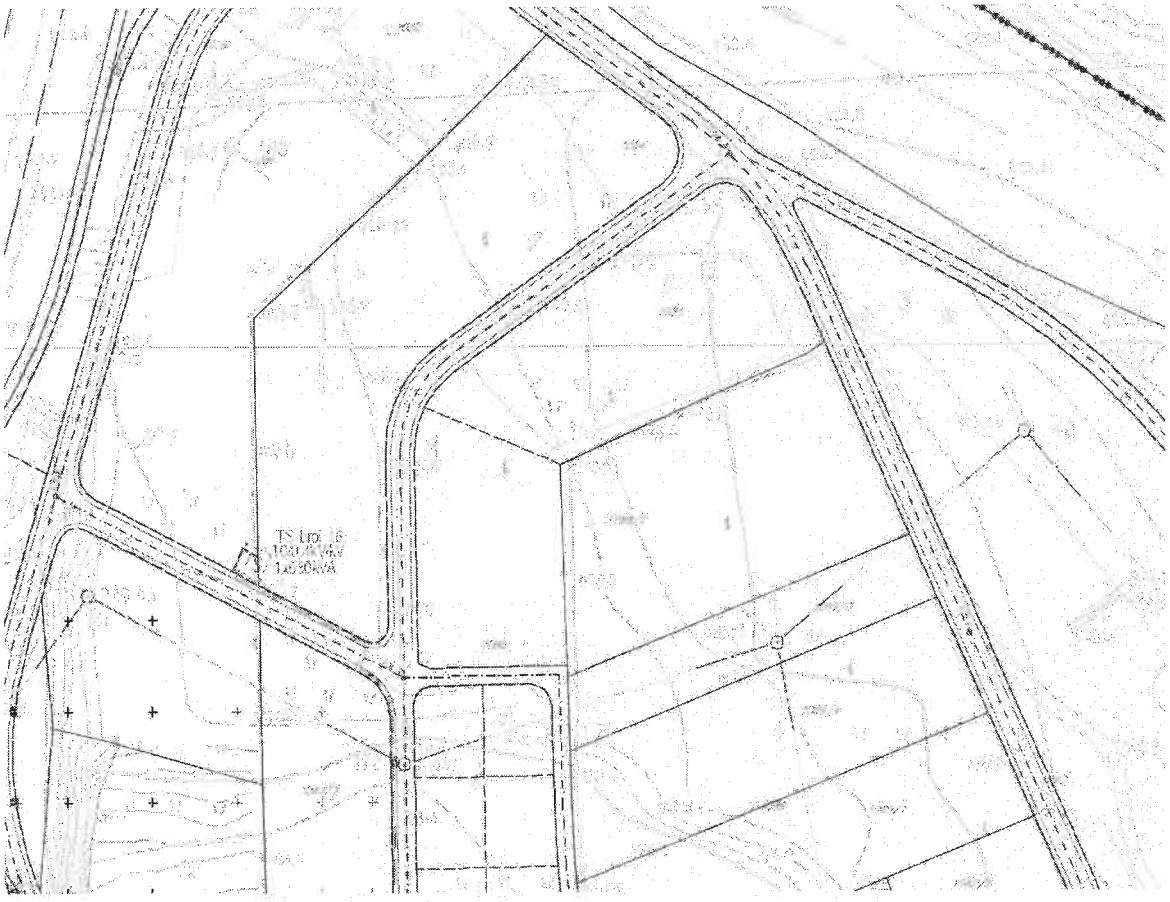
- postoje}a vodovodna mre`a
- planirana vodovodna mre`a
- postoje}a fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- CS planirana crpna stanica
- planirana atmosferska kanalizacija

granica DUP-a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i održivog razvoja
PODGORICA

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br.14



L E G E N D A

TS	novoplanirana TS 35/10kV/kV
TS	novoplanirana TS 10/0.4kV/kV
TS	postoje}e TS
— — —	planirani 10kV- kabal
———	planirani 35kV- kabal
———	postoje}i 10kV-ni dalekovod koji se ukida
———	postoje}a 1kV na NN mre`a koja se ukida
▭	granica DUP-a

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br.15



LEGENDA:

planirana TK kanalizacija

planirano TK okno

granica DUP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br. 16



LEGENDA:

URBANO - NASELJSKO ZELENILO

Zelene površine javnog korišćenja

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Drvored

Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo turističkih naselja
- Sportsko-rekreativne površine
- Zelenilo poslovnih objekata

Zelene površine specijalne namjene

- Zelenilo infrastrukture

Površine vode

- Površinske vode

Gradski saobraćaj

- Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje
PODGORICA

granica DUP-a

PLAN ZELENIH
I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000 list br.17

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

IME PROJEKTA	TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
LOKACIJA	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/11)

SADRŽAJ

1. OPŠTI PODACI

1.1. Lokacija

1.2. Klima

1.3. Seizmičnost

1. OPŠTI PODACI

1.1 LOKACIJA

Predmetni turističko-apartmanski blok nalazi se u okviru urbanističkih parcela UP275 i UP277, a koje čine katastarske parcele 1089/2 KO Kolašin i 1089/17 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza“, u Kolašinu.

Predmetna lokacija nalazi se u središnjem području Crne Gore, na oko 930 m nadmorske visine, u Kolašinu, uz obalu rijeke Tare. Rijeka Tara je dio identiteta grada i jedno od njegovih najatraktivnijih obilježja. Poseban kvalitet predmetnom području daju planine koje ga okružuju. Lokacija obuhvata zonu između grada i rijeke koja je ostala nedovoljno iskorištena, dok predloženo arhitektonsko-urbanističko rješenje, masterplan, daje ključ za razvoj obale Kolašina, povezujući grad s rijekom i čineći ga privlačnom destinacijom integriranom u prirodni ambijent, koja pruža brojne mogućnosti.

Glavni kolski pristup lokaciji je s lokalne ulice, koja dolazi sa sjeverozapadne strane urbanističke parcele.

U neposrednoj blizini lokacije nalaze se već postojeći sadržaji turističkog i sportskog karaktera, kao što su hoteli i sportski tereni na otvorenom, te se planirani kompleks u potpunosti uklapa sa svojim komplementarnim sadržajima, nudeći kao dodatni kvalitet razvijenu mrežu javnih komunikacija, trgova i pijaceta između objekata.

Prema rezultatima hidrogeoloških istraživanja i kretanja nivoa podzemnih voda za 50-godišnje kiše, fundiranje objekta planirati na 923,50 metara nadmorske visine ili više.

1.2 KLIMA

Srednja godišnja temperatura zraka Kolašina je 7,3°. Januar je najhladniji mjesec s minus 1,9°. Najtopliji mjesec je juli s prosječnih 16°. Prosječne jesenje temperature su 8,3°, dok su proljetne 6,5°, što znači da je jesen toplija od proljeća. Najveća prosječna maksimalna temperatura proljeća je 25°.

Od vjetrova, najučestaliji je sjever koji ima i najveću srednju godišnju brzinu s maksimalnim udarima od oko 25,8 metara u sekundi.

Snijeg prosječno pada 52 dana, a na višim terenima Bjelasice preko 60 dana godišnje, najčešće u januaru i februaru. U užem području Kolašina, zemljište je pokriveno snijegom mjerljive veličine prosječno 82,8 dana godišnje s velikim godišnjim kolebanjem od čak 108 dana. Na prostorima iznad 1.500 metara nadmorske visine, više od 120 dana je pod snježnim pokrivačem, a s onim od najmanje 30 centimetara – više od sto.

1.3 SEIZMIČNOST

U inženjersko-geološkom smislu teren je stabilan za gradnju, a nalazi se u seizmičkoj zoni VII osnovnog stepena MCS skale.

Pripremio:

Podgorica, septembar 2026.



Cav. Dott. Mladen Krekić, dipl. inž. arh.

OBRAZAC 4

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT[1]	**TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK**
LOKACIJA[2]	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/11)
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	**IDEJNO RJEŠENJE**
ODGOVORNO LICE[4]	Mladen Krekić, dott. arch.

IZJAVLJUJEM

Da je tehnička dokumentacija PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedeg zakona,
- Posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne uslove za objekte,
- Pravilima struke.

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

Mladen Krekić
Digitally signed by Mladen Krekić
Date: 2026.10.01 09:57:25 +02'00'

elektronski potpis odgovornog projektanta

Mladen Krekić dott. arch.
za projektanta odgovorno lice - ime

Mladen Krekić
Digitally signed by Mladen Krekić
Date: 2026.10.01 09:58:12 +02'00'

elektronski potpis odgovornog lica

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

II PROJEKTNI ZADATAK

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

PROJEKTNI ZADATAK

Investitor:	RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Projektna organizacija:	BUSINESSART d.o.o, Bulevar Džordža Vašingtona 102/19, 81000 Podgorica
Objekat:	Turističko-apartmanski blok
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Lokacija:	Dijelovi urbanističkih parcela UP275 I UP277, u zahvatu DUP-a, "Breza" Kolašin, k.p. 1089/2 I 1089/17 sve K.O. Kolašin. Crna Gora

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu arhitektonskog Idejnog rješenja predmetnog objekta

Uvod

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu tehničke dokumentacije vrste arhitektonskog Idejnog rješenja za objekat mješovite namjene na dijelovima urbanističkih parcela UP275 I UP277, u zahvatu DUP-a, "Breza" Kolašin, k.p. 1089/2 I 1089/17 sve K.O. Kolašin. Crna Gora.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju vrste arhitektonsko Idejno rješenje, a u svrhu pribavljanja odobrenja od strane Glavnog državnog arhitekte.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je turističko apartmanski blok na dijelovima urbanističkih parcela UP275 I UP277, u zahvatu DUP-a, "Breza" Kolašin, k.p. 1089/2 I 1089/17 sve K.O. Kolašin. Crna Gora

Na predmetnom prostoru trenutno ne postoji izgrađena struktura. Projektom je potrebno predvidjeti kompletno uređenje lokacije zajedno sa objektima na parceli.

Smernice za projektovanje sa ulaznim parametrima

Izraditi Idejno rješenje arhitekture turističko apartmanskog bloka, u skladu sa Projektnim zadatkom, UTU uslovima i aktuelnim propisima i standardima.

Kao osnovni sadržaj projektovati turističke apartmane sa 3* do 4* zvjezdice.

Distribuirati površine u skladu sa konfiguracijom terena i obezbijediti prilaz sa postojeće i planirane saobraćajnice u skladu sa UTU uslovima.

Planirati faznu izgradnju, objekat formirati kao 2 cjeline, medjusobno povezane, orijentisane prema rijeci. Saobraćaj na terenu svesti na minimum, a maksimizirati površine pod zelenilom. Maksimizirati dozvoljene urbanističke kapacitete propisane UT uslovima.

Urbanistički parametri

Zadati parametri UT uslova su prikazani u donjoj tabeli:

lokaciju formiraju delovi urbanističkih parcela UP275 i UP277, a to su katastarske parcele 1089/2 i 1089/17, 4493,00 m² + 4447,00 m² = 8940,00 m² ukupno

POVRŠINA PARCELE	**8.940,00 m2**	
SPRATNOST	Su/Po+P+2+Pk	
INDEKS ZAUZETOSTI	0.4	
POVRŠINA POD OBJEKTOM	3.576,00 m²	
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.6	
BGP	14.304,00 m²	
PARKIRANJE	1 PM / smještajna jedinica	
	1 PM / 70 m² poslovnog prostora	

Za izadu tehničke dokumentacije koristiti sledeće podloge:

-Urbanističko - tehnički uslovi (UTU) br. 08-332/23-8519/7-2023, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, ekologije i državne imovine, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u Podgorici 07.08.2024;

-Elaborat geodetskih radova parcelacije po DUP-u Breza, KO Kolašin, na LN 1642, 530, 252, 1632, katastarske parcele 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12 KO Kolašin, koju je izradio Sami Inženjering d.o.o. iz Podgorice 07.07.2025. godine;

-Geodetska podloga na katastarskoj parcelo 1089/2 KO Kolašin, koju je izradio Geo Max Group doo Podgorica, 07.05.2024. godine;

-Projektni zadatak Investitora.

Smjernice za programsku distribuciju sadržaja

Projektovati maksimalnu dozvoljenu spratnost objekta sa korišćenjem tavanskog prostora kao galerijski prostor poktrovlja. Prizemlje pozicionirati na kotu 928.00 mnv, kako bi u svim svojim dijelovima bilo iznad kote postojećeg terena. Glavni pristup objektu planirati u dijelu zglobne veze dvije lamele.

Planirati podrumsku etažu za potrebe parkiranja, tehničkih i servisnih prostorija, kao i prostorija SPA i WELLNESS centra. Kota poda podrumske etaže ne smije biti niža od 924.50 mnv, zbog postojećih podzemnih voda. Nadzemne etaže sadrže turističke apartmane za smještaj 2-3 osobe sa kupatilom, turističke apartmane za smještaj 4-6 osoba sa kupatilom i sobe za iznajmljivanje.

U prizemlju dominantno projektovati turističke apartmane manje površine, sa svojim baštama, a na ostalim etažama projektovati veće turističke apartmane. Kalkanske pozicije objekta prepoznati kao najekskluzivnije, s obzirom na svoju orijentaciju ka rijeci, pa tako projektovati najveće apartmane na tim mjestima.

U podrumskim etažama predvideti najmanje 60 ostava. Veličina ostava treba da bude oko 3,5m², minimalna dubine 1,5m.

Planirati po 2 putnička lifta za svaku lamelu, kroz sve etaže. Planirati i jedan servisni lift, za potrebe održavanja objekta. Obavezna je topla veza objekta sa SPA i WELLNESS centrom.

U prizemlju pored apartmanskog sadržaja, distribuirati javne sadržaje kao što su ulazni hol i recepcija. Projektovati kao reprezentativan prostor, a uz njega planirati i toalet za osoblje kao i ostavu. U podrumskoj etaži projektovati SPA i WELLNESS centar okvirne kvadrature do 500m2, sa bazenom, saunama i pratećim sadržajima. Pored SPA, projektovati i manju teretanu za korisnike objekta.

Na krovu objekta odvojiti površine namenjene smiještanju solarnih panela i površine namijenjene smiještanju ostalih instalacija. Solarni panele planirati na južnoj strani.
Predvidjeti izlaze na krov za potrebe održavanja solarnih i ostalih sistema instalacija.

Konstrukciju objekta predvideti tako da se omogući fleksibilnost u prenamjeni prostora (spajanje manjih jedinica u veće i obrnuto), ali i efikasan raspored mirujućeg saobraćaja.

Smjernice za saobraćaj i parterno uređenje

Kolski pristup planirati sa lokalne ulice na sjeveroistoku parcele. Cilj je minimizirati količinu kolskog saobraćaja na parceli, pa tako pored pristupne ulice koja treba da opsluži "drop – off" zonu, planirati interne saobraćajnice kao servisno-tehničke. Interne saobraćajnice za potrebe interventnih vozila su planirane kao integrisane pješačko-kolske, sa obradom partera koja dozvoljava kombinaciju betonske kocke i travnate ispune, uz odgovarajući nosivost za predviđeni saobraćaj.

Planirati ograničenu upotrebu površinskog saobraćaja, osim u interventnim situacijama, većinu parkiranja distribuirati u podrumskoj etaži.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu na kategorije zelenila. Slobodne zelene površine treba obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove. Projekat treba da obuhvati maksimalno očuvanje i integraciju postojećih vitalnih i funkcionalnih zelenih površina u nova rješenja, funkcionalno zoniranje slobodnog prostora, povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju, usklađenost kompozicionog rešenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina. Potrebno je koristiti biljne vrste koje su otporne na uslove životne sredine i usklađene sa njima po sastavu i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za materijalizaciju objekta

Za obradu fasade koristiti kombinaciju kamena i bojene demit fasade. Upotrebom kosih krovova, kombinacije prirodnih materijala i staklenih površina, projektovati arhitekturu koja se uklapa u postojeći planinski ambijent, ne remeteći postojeće odnose na lokaciji. Maksimizirati otvore na fasadi, posebno u pogledu ka rijeci, vodeći računa o energetskoj efikasnosti i isplativosti projekta. Arhitektura novog objekta mješovite namjene treba biti komplementarna arhitekturi hotela Montis u neposrednom okruženju.

Regulativa

Prilikom izrade tehničke dokumentacije voditi se sledećim pravnim aktima:

1.Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)

2.Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025, 92/25 od 07.08.2025);

3. Zakon o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025, 28/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025);

4. "Pravilnik o načinu izrade, sadržini I ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta"
("Službeni list Crne Gore", 53/2025 od 30.05.2025.)

5. Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade
("Službeni list CG", 060/18 od 07.09.2018.)

6. Upravljanje kapacitetima – Dio 6: Mjerenje površina i prostora u upravljanju kapacitetima
(MEST 15221-6)

7. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija
("Službeni listi CG", 9/2012 od 10.2.2012.)

8. Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada
("Službeni list CG", 075/15 od 25.12.2015.)

9. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke
("Službeni list CG", 060/18 od 07.09.2018.)

10. "Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom"
("Službeni list CG", br. 041/25 od 28.4.2025.)

kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim propisima i pravilnicima za ovu vrstu objekta.

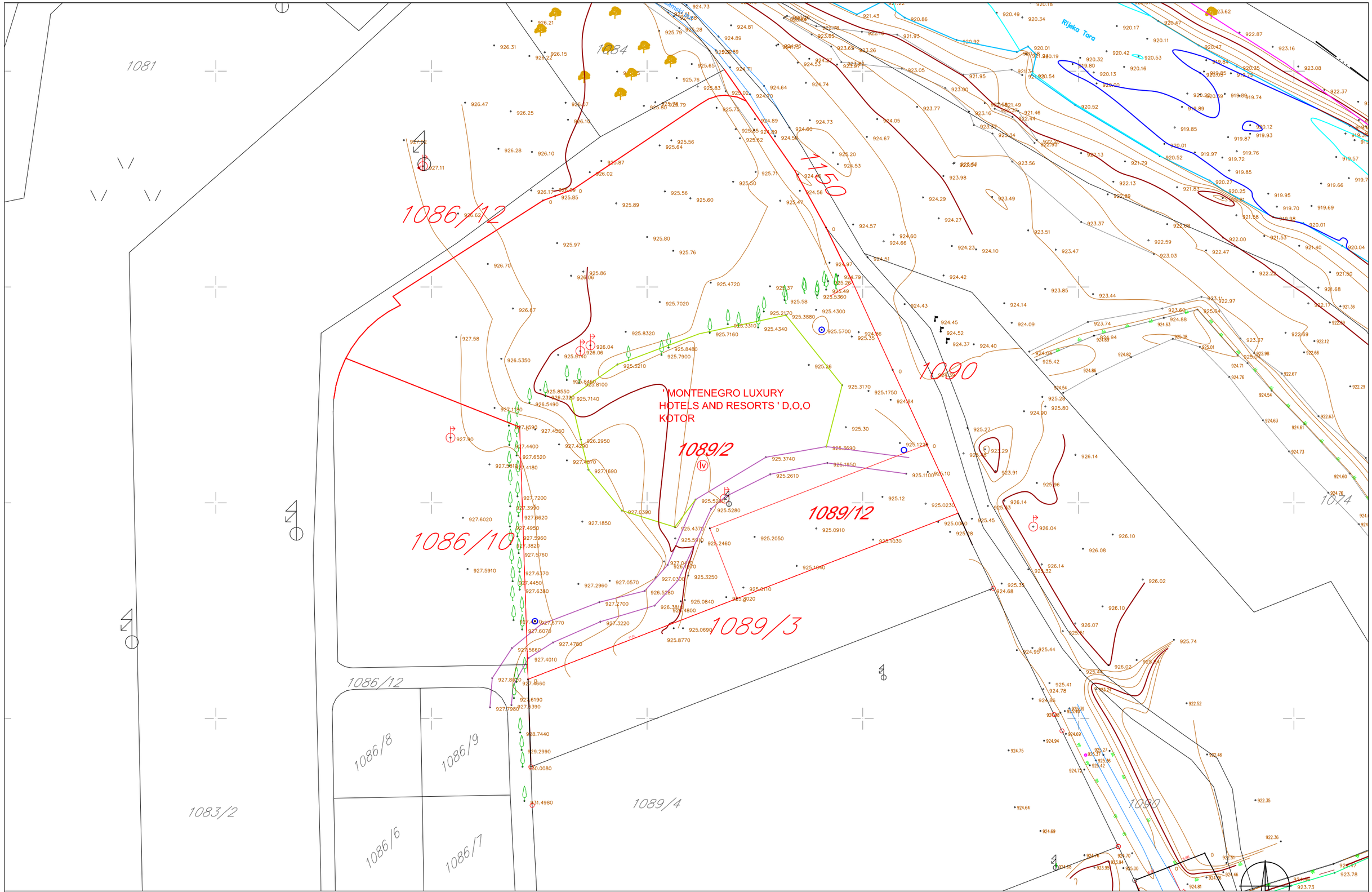
Investitor,
Septembar, 2026.

Mitrović Aleksandra

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU RIXTA RIVER KOTOR

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

GEODETSKA PODLOGA



U Podgorici, 07.05.2024. godine

Geodetska podloga na katastarskoj parceli 1089/2 , KO Kolašin

Razmjera R 1:500

Geodetsku podlogu izradio:

Mladen Plemić, *dipl.geod.inž.*
Geo Max Group d.o.o. Podgorica

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

ELABORAT PARCELACIJE

UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
KOLAŠIN
10.07.2025
Broj | Prilog | Vrijednost
917/79-21 37.

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

Broj predmeta: /2025
Datum: 07.07.2025. god.

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
KOLAŠIN

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Organizaciona jedinica: KOLAŠIN

Mjesto: KOLAŠIN

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA
PARCELACIJA PO DUP-U

Stranka: "RIXTA RIVER" D.O.O KOTOR

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 1642, 530, 252, 1632

KATASTARSKA OPŠTINA: Kolašin

OPŠTINA: Kolašin

Sami Inženjering d.o.o.

Odgovorno lice

Miloš Savić dipl.inž.geod.

M.P.

Broj predmeta: .....

Spisk prijava broj: .....

Pregledao / la: .....

Ovjerio / la: .....

Datum ovjere: 17.07.2025

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

Elaborat tehnički ispravan

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Zahtjev za sprovođenje promjena
2	Naslovna strana geodetskog elaborata
3	Sadržaj
4	Izjava odgovornog lica za izvodjenje geodetskih radova
5	Skica sa detaljnim tačkama i koordinatama
6	Izjava o prihvatanju posla/ovlašćenje vlasnika nepokretnosti
7	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke da su geodetski radovi izvedeni u skladu sa zakonom
8	Zapisnik o izvršenom uvidjaju
9	Skica održavanja katastra nepokretnosti - Manual
10	Spisak prijava o promjenama na nepokretnosti A i B list
11	Uvjerenje o etaloniranju mjernog uredjaja

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

IZJAVA

ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima:

LIST NEPOKRETNOSTI 1642, 530, 252, 1632 katastarska parcela 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12 K.O. Kolašin po zahtjevu

"RIXTA RIVER" D.O.O KOTOR

(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

☐ Licenca broj: 02-2375/1 od 24.04.2017.g. oblast **Izvodjenje geodetskih radova na održavanju katastra nepokretnosti**

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlašćenog lica geodetske struke Miloš Savić dipl.inž.geodezije

Koji posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:

☐ Ovlašćenje broj: **02-7214/1–19** od 03.07.2020.g.oblast: **Izvodjenje geodetskih radova iz oblasti osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova**

Geodetska organizacija "SAMI INŽENJERING" d.o.o, sa sjedištem u Podgorici,

za izvođenje geodetskih radova koristila je:

☐ instrument iz svog vlasništva **GPS Topcon Hiper VR**, za koji posjeduje i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj **010/22/01** od 15.02.2022.g.,

izdato od **Vekom Geo d.o.o.**;

Geodetska organizacija

Sami Inženjering d.o.o.

M.P.

Odgovorno lice

Miloš Savič dipl.inž,geod.

(ime i prezime)

(POTPIS)

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

ČLAN 81 STAV 2 TAČKA 3

Dokaz o preuzetim podacima iz člana 76 Pravilnika

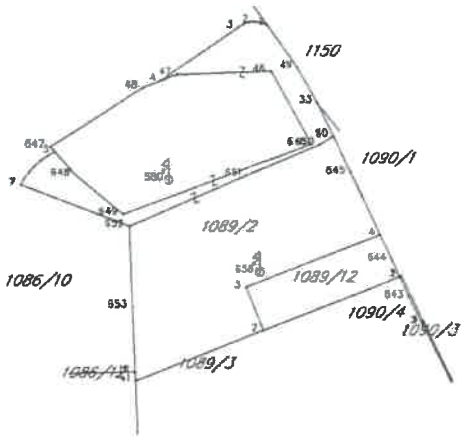
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN
Broj: 115-917/635/24
Datum: 11.12.2024.

Katastarska opština: KOLAŠIN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1,2
Parcele: 1089/2, 1089/12, 1090/4

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500

S



Obradio:

Uvjerava
Službeno lica:

parcela br.1089-2,1089-12,1090-4

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: KOLAŠIN
KO: KOLAŠIN, R 1:2500

Po zahjevu broj: 115-917/635/24, od: 11.12.2024. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 11.12.2024 11:31

	6624616.40	4744544.26	0.00	Odrzavanje
	6624614.23	4744543.56	0.00	Odrzavanje
	6624620.93	4744544.00	0.00	Odrzavanje
	6624531.41	4744485.74	0.00	Odrzavanje
	6624533.20	4744488.24	0.00	Odrzavanje
	6624535.27	4744490.53	0.00	Odrzavanje
	6624540.11	4744494.33	0.00	Odrzavanje
	6624537.58	4744492.57	0.00	Odrzavanje
1	6624672.14	4744447.61	0.00	Odrzavanje
1	6624623.02	4744543.06	0.00	Odrzavanje
2	6624618.14	4744544.42	0.00	Odrzavanje
2	6624672.85	4744447.88	0.00	Odrzavanje
2	6624620.83	4744427.81	0.00	Odrzavanje
3	6624612.28	4744542.36	0.00	Odrzavanje
3	6624614.55	4744444.09	0.00	Odrzavanje
3	6624681.03	4744430.52	0.00	Odrzavanje
3	6624680.27	4744430.22	0.00	Odrzavanje
4	6624664.90	4744463.52	0.00	Odrzavanje
4	6624582.79	4744522.59	0.00	Odrzavanje
5	6624542.83	4744495.79	0.00	Odrzavanje
7	6624530.13	4744483.49	0.00	Odrzavanje
10	6624572.29	4744412.51	0.00	Odrzavanje
33	6624641.51	4744513.76	926.40	
46	6624624.37	4744525.66	925.90	
47	6624588.83	4744524.81	926.40	
48	6624575.89	4744520.05	926.70	
49	6624634.26	4744526.97	926.40	
50	6624647.69	4744501.05	926.70	
580	6624585.46	4744485.26	927.00	
643	6624675.42	4744440.29	926.40	
644	6624669.25	4744454.07	924.90	
645	6624654.08	4744487.05	925.10	
646	6624639.34	4744498.04	925.60	
647	6624541.07	4744497.81	928.00	
648	6624550.49	4744487.03	927.90	
649	6624568.05	4744472.14	928.00	

parcela br.1089-2,1089-12,1090-4

Obradio:

Pregledao:

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

Broj predmeta: /2025
Datum: 07.07.2025. god.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **"RIXTA RIVER" D.O.O KOTOR**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova: **parcelacija po DUP-u**

(vrsta geodetskih radova)

Za nepokretnosti:

KO Kolašin

LN/PL **1642, 530, 252, 1632** Katastarska parcela **1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12**

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE

DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA PO DUP-U

(vrsta geodetskih radova)

Naručilac radova:

"RIXTA RIVER"

D.O.O KOTOR

Škaljari bb, 85330 Kotor

Vuković Aleksa

(potpis)

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "RIXTA RIVER" KOTOR

"SAMI INŽENJERING" PODGORICA

M.P.

Geodetska organizacija

Sami Inženjering d.o.o.

DIREKTOR

Miloš Savić

(ime i prezime)

(potpis)

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

Broj predmeta: /2025
Datum: 07.07.2025.god.

IZJAVA

OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu br. 115-917-635/24 od 11.12.2024. godine podnijetom Upravi za nekretnine PJ Kolašin, geodetska organizacija **Sami Inženjering d.o.o.** sa sjedištem u Podgorici, Ul.Petra Šobajića 38

Izvršila je geodetske radove

PARCELACIJA PO DUP-U

KATASTARSKE PARCELE BR: 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12, K.O. KOLAŠIN

(vrsta geodetskih radova)

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog merenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

M.P.

Geodetska organizacija

Sami Inženjering d.o.o.

Ovlašćeno lice geodetske struke

Miloš Savić dipl.inž.geod.

(ime i prezime)

(potpis)

SAMI INŽENJERING D.O.O Geodetske usluge,inženjering,konsalting
Petra Šobajića 38,Podgorica ; Tel 067-898-012,
Žiro račun: 510-63840-95 Crnogorska Komercijalna Banka
PIB: 02862808; PDV: 30/31-10917- 4; email: sami.inzenjering@gmail.com

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Podgorici** od strane geodetske organizacije **Sami Inženjering d.o.o.**

(naziv)

na dan 07.07.2025. godine, po predmetu broj: /2025 za obavljene geodetske radove – **parcelacija po DUP-u** katastarske parcele: 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12 K.O. Kolašin.

Prisutni:

Geodetska organizacija: Sami Inženjering d.o.o. Podgorica
Stranka: "RIXTA RIVER" D.O.O KOTOR
Davidović Darko, Lika Enver (vlasnici kp. 1086/12) – **Saglasnost potpisana u originalnom Elaboratu br. 917/79-2/25 od 30.01.2025**

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Na zahtjev Naručioca – "RIXTA RIVER", izvršena je **parcelacija po DUP-u** kat. parcele br. 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12 KO Kolašin, u opštini Kolašin.

Parcelacija je izvršena kancelarijski, na osnovu službenih podataka katastarske evidencije preuzetih iz katastra nepokretnosti – PJ Kolašin, kao i koordinata prelomnih tačaka UP275 i UP277 u zahvatu DUP-a "Breza" ("Sl. List CG – opštinaki propisi", br, 11/09 i 33/13) na osnovu izvoda iz planskog dokumenta izdatog od nadležnog Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj br: 05-332/24-9109/2 i 05-332/24-9375/2 koji su sastavni dio Elaborata.

Elaborat je izrađen u skladu sa novim Pravilnikom, tako da su površine parcela i objekata u *novom stanju* izračunate i korigovane na osnovu podataka iz grafike.

Stranke saglasna sa gore navedenim:

RIXTA RIVER doo

Vucović Aleksa

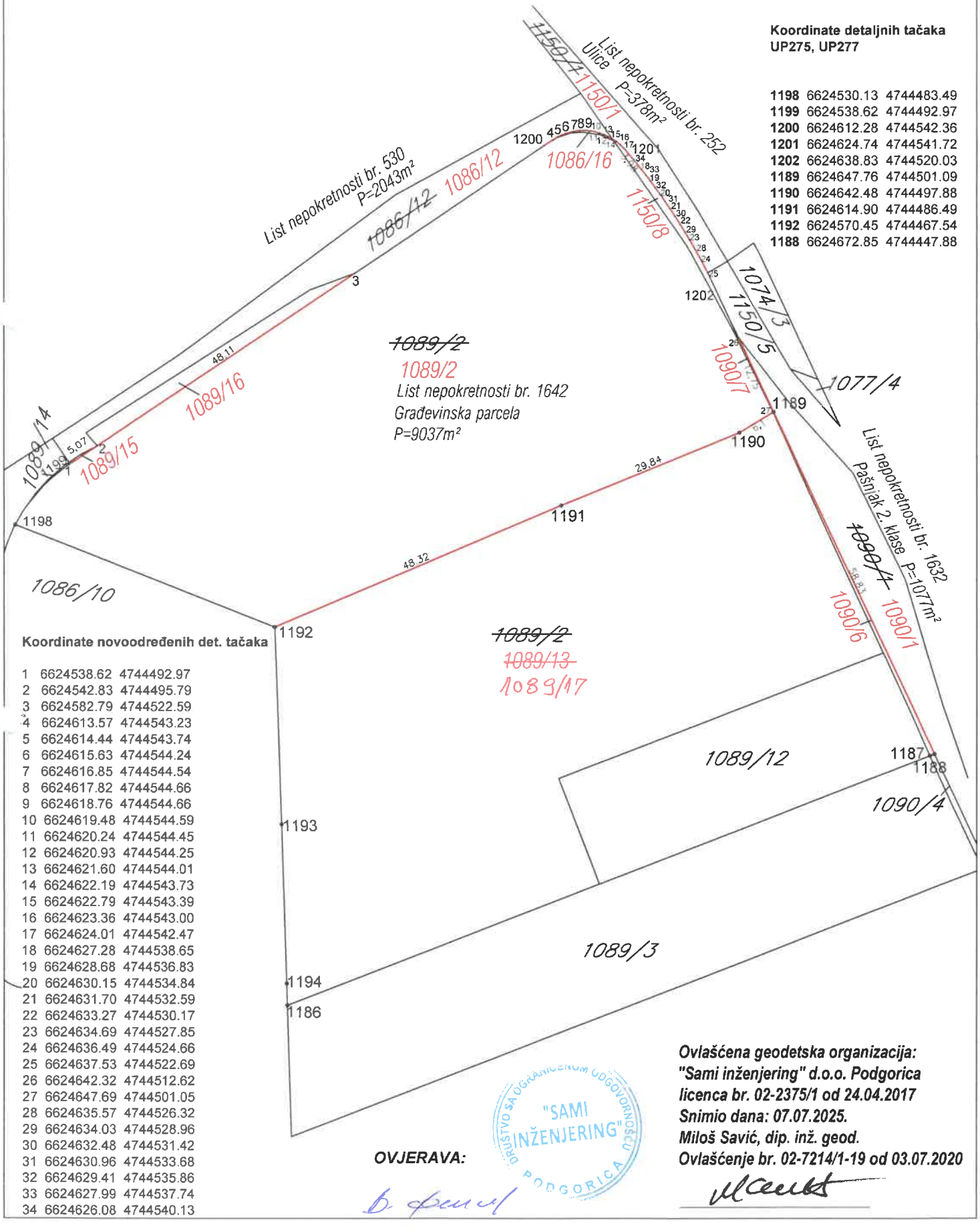
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "RIXTA RIVER" KOTOR

Geodetska organizacija
Za **"Sami Inženjering"** d.o.o. sjedište,
Ime i prezime ovlašćenog lice
Miloš Savić dipl.inž.geod.
(Ovlašćenje broj 02-7214/1-19 od 03.07.2020.g.)

"SAMI INŽENJERING"

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica : Kolašin
KAT. OPŠTINA: Kolašin

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI
KATASTARSKE PARCELE:
1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12



Koordinate detaljnih tačaka
UP275, UP277

1198	6624530.13	4744483.49
1199	6624538.62	4744492.97
1200	6624612.28	4744542.36
1201	6624624.74	4744541.72
1202	6624638.83	4744520.03
1189	6624647.76	4744501.09
1190	6624642.48	4744497.88
1191	6624614.90	4744486.49
1192	6624570.45	4744467.54
1188	6624672.85	4744447.88

Koordinate novoodređenih det. tačaka

1	6624538.62	4744492.97
2	6624542.83	4744495.79
3	6624582.79	4744522.59
4	6624613.57	4744543.23
5	6624614.44	4744543.74
6	6624615.63	4744544.24
7	6624616.85	4744544.54
8	6624617.82	4744544.66
9	6624618.76	4744544.66
10	6624619.48	4744544.59
11	6624620.24	4744544.45
12	6624620.93	4744544.25
13	6624621.60	4744544.01
14	6624622.19	4744543.73
15	6624622.79	4744543.39
16	6624623.36	4744543.00
17	6624624.01	4744542.47
18	6624627.28	4744538.65
19	6624628.68	4744536.83
20	6624630.15	4744534.84
21	6624631.70	4744532.59
22	6624633.27	4744530.17
23	6624634.69	4744527.85
24	6624636.49	4744524.66
25	6624637.53	4744522.69
26	6624642.32	4744512.62
27	6624647.69	4744501.05
28	6624635.57	4744526.32
29	6624634.03	4744528.96
30	6624632.48	4744531.42
31	6624630.96	4744533.68
32	6624629.41	4744535.86
33	6624627.99	4744537.74
34	6624626.08	4744540.13

OVJERAVA:

"SAMI INŽENJERING" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA

Ovlašćena geodetska organizacija:
"Sami inženjering" d.o.o. Podgorica
licenca br. 02-2375/1 od 24.04.2017
Snimio dana: 07.07.2025.
Miloš Savić, dip. inž. geod.
Ovlašćenje br. 02-7214/1-19 od 03.07.2020

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica: Kolašin
Katastarska opština: Kolašin

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Opština: ***Kolašin***
Katastarska Opština: ***Kolašin***

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike	Površina iz koordinata	Primjedba
								m^2	m^2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	1642	**'Rixta River' D.O.O Kotor**	1089/2		svojina	1/1	Građevinska parcela	9037	9037	
2	530	**Davidović Darko**	1086/12		susvojina	1/2	Livada 2. klase	2043	426	
		Lika Enver			susvojina	1/2				
3	1632	**Svojina Crne Gore**	1090/1		svojina	1/1	Pašnjak 2. klase	1077	1077	
		Opština Kolašin			raspolaganje	1/1				
4	252	**Država Crna Gora**	1150/1		svojina	1/1	Ulice	378	379	
		Opština Kolašin			raspolaganje	1/1				
					UKUPNO:			**12535**	**10919**	

Pregledao i ovjerio: _____

M.P

U Podgorici, 07.07.2025.g.

Obradio: Miloš Savić dipl.inž.geod.
ovlašćenje br 02-7214/1-19
"SAMI INŽENJERING " d.o.o.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Opština Kolašin
Katastarska Opština Kolašin

NOVO STANJE

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	1642	'Rixta River' D.O.O Kotor	1089/2		svojina	1/1	Građevinska parcela	4493	
			1089/~~13~~ 17		svojina	1/1	Građevinska parcela	4447	
			1089/15		svojina	1/1	Građevinska parcela	1	
			1089/16		svojina	1/1	Građevinska parcela	96	
2	530	Davidović Darko	1086/12		susvojina	1/2	Livada 2. klase	424	
		Lika Enver	1086/16		susvojina	1/2	Livada 2. klase	2	
			1086/15				Livada 2. klase	1619	predmet eksproprijacije
3	1632	Svojina Crne Gore	1090/1		svojina	1/1	Pašnjak 2. klase	1051	
		Opština Kolašin	1090/6		raspolaganje	1/1	Pašnjak 2. klase	24	
			1090/7				Pašnjak 2. klase	2	

4	252	**Država Crna Gora**	1150/1		svojina	1/1	Ulice	351	
		Opština Kolašin	1150/8		raspolaganje	1/1	Ulice	28	
							UKUPNO:	**10919**	

Pregledao i ovjerio: B. Savić

M.P

U Podgorici, 07.07.2025.g.

Obradio: Miloš Savić dipl.inž.geod.
ovlašćenje br 02-7214/1-19
"SAMI INŽENJERING " d.o.o.

Crna Gora
Opština Kolašin
Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Ul. Buda Tomovića br. 1
81210 Kolašin, Crna Gora
Tel. +382 68 898 807
Mail: kolasin.urbanizam@gmail.com

Br. 05-332/24-9109/2

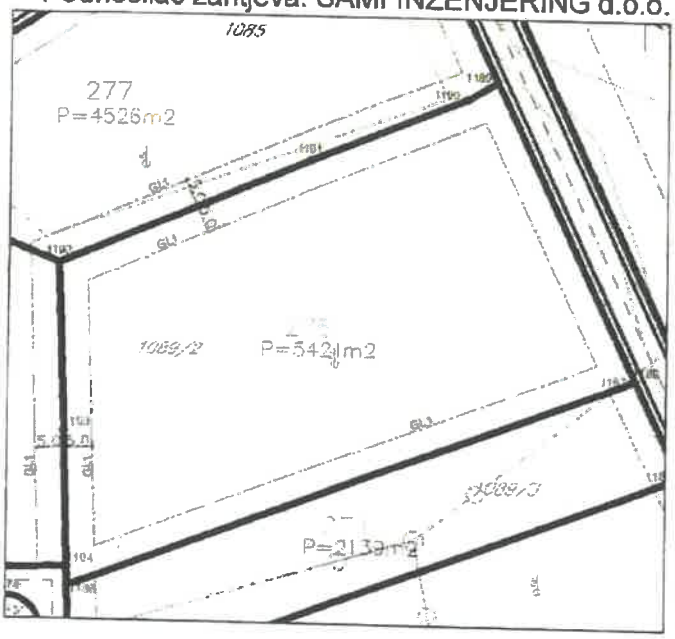
Kolašin,03.12.2024.godine

IZVOD IZ DUP-a „BREZA"

(„Sl. list CG – o.p. broj 11/09, 33/13")

URBANISTIČKA PARCELA BROJ: 275
Katastarska parcela broj 1089/2

Podnosilac zahtjeva: SAMI INŽENJERING d.o.o.



Parcelacija i preparcelacija

1186	6624572.40	4744409.12
1187	6624672.14	4744447.61
1188	6624672.85	4744447.88
1189	6624647.76	4744501.09
1190	6624642.48	4744497.88
1191	6624614.90	4744486.49
1192	6624570.45	4744467.54
1193	6624571.49	4744437.04
1194	6624572.29	4744412.51

Koordinate urbanističke parcele

Urbanistička parcela	Veličina UP m²	Namjena	Spratnost	Max indeks zauzetosti	Max indeks izgrađenosti
275	5421	Mješovita namjena Turističko stanovanje Tip 1	P-P+2+Pk	0.4	1.6

Obradio: Ilinčić Marko, dipl.inž.građ.

V.D. SEKRETARKA
Draškić-Mirela, dipl. pravnik

Crna Gora
Opština Kolašin
Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Ul. Buda Tomovića br. 1
81210 Kolašin, Crna Gora
Tel. +382 68 898 807
Mail: kolasin.urbanizam@gmail.com

Br. 05-332/24-9375/2

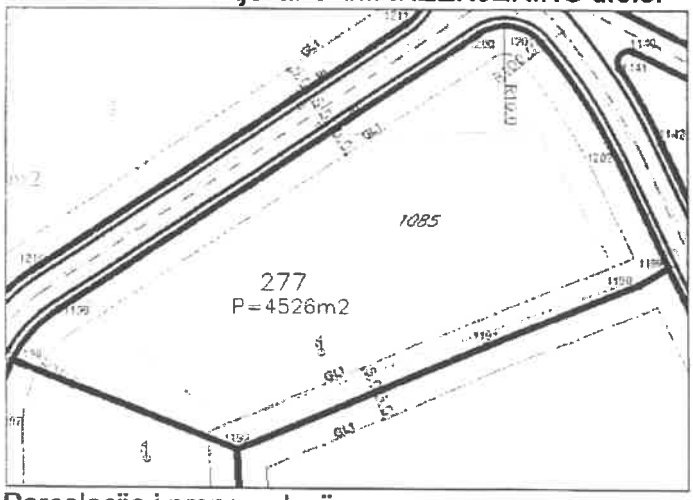
Kolašin,13.12.2024.godine

IZVOD IZ DUP-a „BREZA"

(„Sl. list CG – o.p. broj 11/09, 33/13")

URBANISTIČKA PARCELA BROJ: 277
Katastarska parcela broj 1089/2

Podnosilac zahtjeva: SAMI INŽENJERING d.o.o.



Parcelacija i preparcelacija

1189	6624647.76	4744501.09
1190	6624642.48	4744497.88
1191	6624614.90	4744486.49
1192	6624570.45	4744467.54
1198	6624530.13	4744483.49
1199	6624538.62	4744492.97
1200	6624613.57	4744543.23
1201	6624624.74	4744541.72
1202	6624638.83	4744520.03

Koordinate urbanističke parcele

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

GEOTEHNIČKI ELABORAT

G E O P R O J E K T
D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT
Adresa:Studentska br.4, 81000 Podgorica, Montenegro; Tel/fax: +382 20 269 221;Mob: +38269 301 801,+38268 885 571
e-mail: geoprojekt@t-com.me, www.geoprojekt.me , PDV: 30/31-01373-8, PIB: 02132346, žiro račun: 520-105105-10

ELABORAT

O INŽENJERSKOGEOLOŠKIM ODLIKAMA TERENA LOKACIJE NA KP 1086/11 I 1085 U ZAHVATU DUP-A »BREZA«, KO KOLAŠIN

P o d g o r i c a,

Decembar, 2024. god.

G E O P R O J E K T
D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT
Adresa:Studentska br.4, 81000 Podgorica, Montenegro; Tel/fax: +382 20 269 221;Mob: +38269 301 801,+38268 885 571
e-mail: geoprojekt@t-com.me, www.geoprojekt.me , PDV: 30/31-01373-8, PIB: 02132346, žiro račun: 520-105105-10

ELABORAT

O INŽENJERSKOGEOLOŠKIM ODLIKAMA TERENA LOKACIJE NA KP 1086/11 I 1085 U ZAHVATU DUP-A »BREZA«, KO KOLAŠIN

D i r e k t o r,

Popović Milica dipl.inž.geol.

P o d g o r i c a,

Decembar, 2024. god.

Naziv Elaborata:	**ELABORAT O INŽENJERSKOGEOLOŠKIM ODLIKAMA TERENA LOKACIJE NA KP 1086/11 I 1085 U ZAHVATU DUP-A »BREZA«, KO KOLAŠIN**
Naručilac:	**„MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS" DOO Kotor**
Projektna organizacija:	**D.O.O. «GEOPROJEKT» - PODGORICA**
Autor Elaborata:	**Milica Popović, dipl. inž. geol.,**
Saradnici:	**Mila Krulanović, dipl. inž. geol.**
	Maksim Matović, dipl. inž. geol.
	Milica Popović, dipl. inž. geol.,
	Nikola Međedović, dipl. inž. geol.
	Marina Međedović, dipl. inž. geol.
	Ana Vojinović dipl. inž. geol.
Vrijeme izrade Elaborata:	**Decembar, 2024. god.**

D i r e k t o r,

Popović Milica, dipl.inž.geol.

I OPŠTI DIO

Potvrda o registraciji društva
Licenca za izradu tehničke dokumentacije
Ovlašćenje za projektovanje
Uvjerenje o polaganju stručnog ispita

II TEKSTUALNI DIO:

1. UVOD 1

2. OBIM I VRSTE IZVEDENIH ISTRAŽIVANJA 2

2.1. ANALIZA POSTOJEĆE DOKUMENTACIJE 2
2.2. TERENSKA ISTRAŽIVANJA 3
2.2.1. REKOGNOSCIRANJE TERENA 3
2.2.2. IZVOĐENJE ISTRAŽNIH RASKOPA 3
2. 3. LABORATORIJSKA GEOMEHANIČKA ISPITIVANJA 3
2. 4. OBRADA PODATAKA 4

3 PRIRODNE KARAKTERISTIKE TERENA 5

3.1 GEOGRAFSKI POLOŽAJ 5
3.2 MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA 5
3.3 GEOLOŠKA GRAĐA TERENA 5
3.4 HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA 6
3.5 SEIZMOGEOLOŠKE ODLIKE TERENA 7
3.6 STABILNOST TERENA ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

4 INŽENJERSKOGEOLOŠKE ODLIKE TERENA 9

5 GEOTEHNIČKI USLOVI IZGRADNJE OBJEKTA 11

5.1 OPŠTI PODACI O OBJEKTU 11
5.2 ANALIZA SADEJSTVA GEOTEHNIČKOG MODELA TERENA I OBJEKTA 11
5.3 GEOSTATIČKI PRORAČUNI 11
5.3.1 PRORAČUN DOZVOLJENOG OPTEREĆENJA TLA 12
5.3.2 ANALIZA SLEGANJA 12
5.4 USLOVI FUNDIRANJA OBJEKTA 13

6 ZAKLJUČAK 14

III SPISAK PRILOGA:

Br. Priloga	***Naziv priloga***	***Razmjera***
1.	Geografski položaj lokacije	1 : 25000
2	Geološka karta šire okoline	1: 100000
3.	Situacija terena sa položajem izvedenih istražnih radova	1 : 250
4	Prognozni inženjerskogeološki presjeci terena I-I' i II-II'	1 : 100
5.1-5.2	Inženjerskogeološki profili istražnih bušotina sa fotodokumentacijom	1 : 100
6.	Rezultati Laboratorijskih ispitivanja	

OPŠTI DIO

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0015834 / 014 Datum registracije: 26.07.2002.

PIB: 02132346 Datum promjene podataka: 10.03.2021.

"GEOPROJEKT" D.O.O., ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING, PROMET I USLUGE, EXPORT- IMPORT

Broj važeće registracije: /014

Skraćeni naziv: GEOPROJEKT
Telefon: 020269221
eMail: geoprojekt1@t-com.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 26.02.1999.
Datum donošenja Statuta: 17.07.2002. Datum promjene Statuta: 03.03.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: UL.STUDENSKA BR. 4 PODGORICA
Adresa sjedišta: UL.STUDENSKA BR. 4 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani 0,00Euro, nenovčani 0,00Euro)
Stari registarski broj: 1-6323-00

OSNIVAČI:

RAJKA RADULOVIĆ 0411953215012 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: TRG KRALJA NIKOLE BR. 7 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

MAKSIM MATOVIĆ 2903983260036

Adresa: VI CRNOGORSKE T-10 NIKŠIĆ CRNA GORA
Uloga: Tehnički direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MILICA POPOVIĆ 1707985215014

Adresa: VLADA ĆETKOVIĆA- CIJEVNA KOMERC PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

RAJKA RADULOVIĆ 0411953215012

Adresa: TRG KRALJA NIKOLE BR. 7 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 07.10.2024 godine u 08:23h

Crna Gora PORESKA UPRAVA Podgorica 02

MP

Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

MINISTARSTVO KAPITALNIH INVESTICIJA

Broj: 04-304/21-10001/4
Podgorica, 24.09.2021. godine

Ministarstvo kapitalnih investicija, rješavajući po zahtjevu **DOO „GEOPROJEKT" – PODGORICA**, arhiviran u ovom ministarstvu pod brojem 01-304/21-10001/1, od 16.09.2021. godine koji se odnosi na izdavanje Licence za vršenje više vrsta geoloških istraživanja, na osnovu člana 12a stav 2 i 3 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94,42/94 i 26/07 i „Sl.list CG", br. 28/11) Uslova za izdavanje licenci za vršenje poslova geoloških istraživanja („Sl.list CG", br. 23/08), čl. 18 i 106 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kao i mišljenja Komisije za ocjenu ispunjenosti uslova za izdavanje Licence za izradu projekata i vršenja više vrsta geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja, **izdaje**

L I C E N C U

Privrednom društvu DOO „GEOPROJEKT" – PODGORICA za izradu projekata geoloških istraživanja, vršenje više vrste geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja, i to:

- **inženjersko-geološka (geotehnička istraživanja) i**
- **hidrogeološka istraživanja**

Licenca se izdaje na period od pet godina, a ovjerava se svake godine.

Odobrila: Vera K

Vera Keljanović
v.d. Generalna direktorica

Obradio:

Veselin Vukčević
načelnik
email: vesko.vukcevic@mki.gov.me

M I N I S T A R

Mladen Bojanić



MINISTARSTVO RUDARSTVA, NAFTE I GASA

Podgorica,10.09.2024. godine
Broj: 01-304/24-78/3

MINISTARSTVO RUDARSTVA, NAFTE I GASA, rješavajući po zahtjevu **„GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA** br. 324-24, od 05.09.2024. godine, arhiviran u ovom ministarstvu pod br: 01-304/24-78/1, od 05.09.2024. godine, koji se odnosi na **ovjeru Licence** za izradu projekata i vršenja više vrsta geoloških istraživanja na osnovu čl. 12 i 12a Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG, br.28/11 i 42/11), Uslova za izdavanje i/ili ovjeru licenci za vršenje poslova geoloških istraživanja („Sl.list CG", br. 23/08), čl. 18 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kao i mišljenja Komisije za ocjenu ispunjenosti uslova za ovjeru Licence i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja, **donosi**

RJEŠENJE

1. Ovjerava se Licenca privrednom društvu **„GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA**, br **04-304/21-10001/4** od **24.09.2021. godine** za izradu projekata i vršenje više vrsta geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istaživanja i to:
   - **inženjersko-geološka (geotehnička istraživanja), i**
   - **hidrogeološka istraživanja.**

2. Ovjera Licence važi do **24. septembra 2025. godine**.

3. Naknadu za ovjeru licence u iznosu od 150 € snosi „GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA

Obrazloženje

Privredno društvo „GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA podnijelo je zahtjev,arhiviran u ovom Ministarstvu pod brojem 01-340/24-78/1 od 05.09.2024. godine, za **ovjeru Licence za izradu projekata i vršenja više vrsta geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja.**

Rješenjem Ministarstva rudarstva, nafte i gasa broj: 01-304/24-82/1, od 09.09.2024. godine, obrazovana je Komisija za ocjenu ispunjenosti uslova za izdavanje i/ili ovjeru Licenci za izradu projekata i vršenja jedne i/ili više vrsta geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja.

Komisija je u Zapisniku, br. 01-304/24-78/2, od 10.09.2024. godine, nakon ocjene dokaza koje je uz zahtjev podnio, „GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA, kao i na osnovu dokumentacije koja se nalazi u Ministarstvu rudarstva, nafte i gasa, dala svoje mišljenje:

„Komisija je, nakon pregleda dostavljenih podataka i na osnovu uvida u dokumentaciju koja se nalazi u Ministarstvu rudarstva, nafte i gasa, utvrdila da „GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA ispunjava uslove za **ovjeru Licence za izradu projekta geoloških istraživanja, za vršenje više**

vrsta geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja i u skladu sa činjenicama, preporučuje Ministarstvu rudarstva, nafte i gasa da odobri ovjeru Licence, br. 04-304/21-10001/4 od 24.09.2021. godine „GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA za izradu projekata geoloških istraživanja, vršenje više vrsta geoloških istraživanja i izradu elaborata o rezultatima geoloških istraživanja, i to:

- **inženjersko-geološka (geotehnička istraživanja), i**
- **hidrogeološka istraživanja.**

Nosioci Licence su:
- **Milica Radulović**, dipl. inž. geologije za geotehniku;
- **Mila Krulanović**, dipl. inž. geologije za geotehniku;
- **Maksim Matović**, dipl. inž. geologije za hidrogeologiju.

Član 12 Zakona o geološkim istraživanjima propisuje da poslove projektovanja, vršenja jedne i više vrsta istraživanja i izrade elaborata o rezultatima geoloških istraživanja može obavljati privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, na osnovu Licence.
Članom 12a Zakona o geološkim istraživanjima, propisano je da Licencu iz člana 12 ovog zakona izdaje Ministarstvo, na osnovu zahtjeva i istu ovjerava svake godine.
Članom 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku propisano je da o pravu, obavezi ili pravnom interesu stranke u upravnoj stvari javnopravni organ odlučuje rješenjem, dok je članom 106 ovog zakona predviđeno da javnopravni organ može u skraćenom upravnom postupku riješiti upravnu stvar:
1) ako se činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službenih evidencija;
2) ako je stranka u svom zahtjevu navela činjenice ili podnijela dokaze na osnovu kojih se može utvrditi stanje stvari ili ako se to stanje može utvrditi na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate javnopravnom organu.
Član 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.
Ovjera Licence br.**04-304/21-10001/4** važi do **24.09.2025. godine**.
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se podnijeti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema ovog rješenja.

Crna Gora – Ministarstvo rudarstva, nafte i gasa – Podgorica

MINISTAR

mr Admir Šahmanović

Dostavljeno:
- „GEOPROJEKT" DOO – PODGORICA
- (UIP) Geološka inspekcija
- Direktoratu za geologiju i rudarstvo
- a/a

Crna Gora
Ministarstvo ekonomije

Broj: 01-1693/5
Podgorica, 28.07.2011. godine

Ministarstvo ekonomije, na osnovu člana 20. Pravilnika o programu i načinu polaganja stručnog ispita radnika koji rade na poslovima geoloških istraživanja ("Sl. list RCG", br. 1/94), izdaje

U V J E R E NJ E
o položenom stručnom ispitu

Milica Radulović, dipl. inž. geologije, rođena 17.07.1985. godine u Podgorici, položila je dana 27.07.2011. godine stručni ispit za radnike koji rade na poslovima geoloških istraživanja.

PREDSJEDNIK KOMISIJE
Goran Vušović
Goran Vušović

M I N I S T A R
dr Vladimir Kavarić

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05 - 261

Podgorica, 16.01.2024. 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

MILICA M. POPOVIĆ, diplomirani inženjer geologije, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 3375

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Na zahtev Investitora **„MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS" DOO Kotor**, od strane **D.O.O. "Geoprojekt"- Podgorica**, urađen je Elaborat o inženjerskogeološkim odlikama terena lokacije na KP 1086/11 i 1085 u zahvatu DUP-A »BREZA« KO Kolašin.

Na predmetnoj lokaciji je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene spratnosti S+P+4. Shodno uslovima koji vladaju u terenu bilo je potrebno definisati inženjerskogeološke-geotehničke odlike terena i geotehničke uslove izgradnje planiranog objekta. Geotehnička istraživanja i izrada Elaborata su sprovedeni prema prethodno urađenom i revidovanom Projektu detaljnih geotehničkih istraživanja terena.

Elaborat, u kojem su definisane inženjerskogeološke - geotehničke odlike terena i geotehnički uslovi izgradnje planiranog objekata urađen je na osnovu postojeće geološko-geotehničke dokumentacije i novoizvedenih istraživanja na predmetnoj lokaciji - rekognosciranja i kartiranja terena, izrade istražnih bušotina sa kartiranjem i uzimanjem uzoraka za laboratorijska ispitivanja, potom laboratorijskih ispitivanja. Obim istraživanja prilagođen je dosadašnjem stepenu istraženosti šireg prostora predmetne lokacije, tehničkim mogućnostima prilaza na lokaciju i poznatim podacima o predmetnom objektu.

Geotehnički Elaborat je urađen uz uvažavanje svih dosadašnjih rezultata inženjersko-geoloških istraživanja izvedenih na predmetnom terenu, kao i *Zakona o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) i Zakona o izgradnji objekata (Sl.list RCG br. 55/00).*

Na izradi Elaborata učestvovali su stručni kadrovi "Geoprojekt"-a:

- Maksim Matović, dipl.inž.geol.;
- Milica Popović, dipl.inž.geol.;
- Nikola Međedović, dipl.inž.geol.;
- Mila Krulanović, dipl.inž.geol;
- Ana Vojinović, dipl.inž.geol.;
- Marina Jovanović, dipl.inž.geol.;

Elaborat je urađen u decembru 2024. godine i pripremljen je u 3 štampana primerka. Sastoji se od opšteg dela, 18 strana teksta i 6 priloga (5 grafičkih i 1 dokumentacioni).

2. OBIM I VRSTE IZVEDENIH ISTRAŽIVANJA

Za potrebe izrade ***Elaborata o inženjerskogeološkim odlikama terena lokacije na KP 1086/11 i 1085 u zahvatu DUP-A »BREZA« KO Kolašin***, izveden je sledeći obim istraživanja:

- analiza postojeće dokumentacije,
- terenska istraživanja,
- laboratorijska ispitivanja,
- obrada podataka.

2.1. Analiza postojeće dokumentacije

Za sagledavanje inženjerskogeoloških svojstava šireg prostora predmetne lokacije izvršena je detaljna analiza postojeće geološko-geotehničke dokumentacije.

Teren šire okoline predmetne lokacije, je u više navrata inženjerskogeološki istraživan za razne nivoe planiranja i projektovanja, za šta je izveden veći broj istražnih radova.

Svi rezultati koji se odnose na geološki sastav i tektonski sklop ovog dijela terena sistematizovani su u okvru urađene OGK lista Ivangrad 1 :100 000 sa odgovarajućim Tumačem (Izdanje Savezni geološki zavod, Beograd, 1981).

Iz fonda postojeće dokumentacije korišćeni su i:

- Osnovna geološka karta list "Ivangrad", 1 : 100 000 sa tumačem (Izdanje Savezni geološki zavod, Beograd, 1981);
- Inženjerskogeološka karta Crne Gore 1:100.000 sa Tumačem (Zavod za geološka istraživanja Crne Gore. Titograd, 1981);
- Hidrogeološka karta Crne Gore 1:100.000 sa Tumačem (Zavod za geološka istraživanja Crne Gore, Titograd, 1981);
- Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore (Seizmološki zavod Crne Gore, 1982. god.)
- Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja Kolašina sa Mateševom (Zavod za geološka istraživanja Crne Gore - Titograd, 1985. godine);
- Fondovski materijal firme d.o.o. Geoprojekt iz Podgorice (geotehnička istraživanja za potrebe izgradnje više objekata u široj okolini predmetne lokacije).

Od posebnog značaja je bila dokumentacija o izvedenim detaljnim hidrogeološkim istraživanjima terena ***na katastarskim parcelama broj 1089/3, 1089/4 i 1089/1 u zahvatu DUP-a »Breza«, KO Kolašin,*** koje se nalaze u neposrednoj blizini. Na osnovu ovih istraživanja procjenjeni su maksimalni nivoi podzemnih voda u zoni predmetne lokacije.

Iz korišćene dokumentacije preuzeti su rezultati (obiman broj) laboratorijskih opita na osnovu kojih su definisana deformabilna i klasifikaciona svojstva tla.

Na prostoru šire zone predmetne lokacije izvedena su i seizmička istraživanja sa mikrorejonizacijom terena. Rezultati ovih ispitivanja korišeni su pri komentarisanju seizmičnosti istražnog prostora.

Svi podaci iz korišćene, gore navedene, geološko-geotehničke dokumentacije u potpunosti su upotrebljivi, ali nedovoljni za izradu ovog Elaborata. Shodne tome na predmetnoj lokaciji izvedena su detaljna inženjerskogeološka istraživanja.

2.2. Terenska istraživanja

U okviru terenskih istraživanja prvo je izvršeno preliminarno rekognosciranje terena, sagledavanje opštih geoloških uslova na terenu i uslova i mogućnosti izvođenja istražnih radova.

Na predmetnoj lokaciji izvršena su sledeća istraživanja:

- *rekognosciranje terena,*
- *izrada istražnih bušotina sa inženjerskogeološkim kartiranjem jezgra,*
- *uzimanje uzoraka tla za laboratorijska ispitivanja.*

2.2.1. Rekognosciranje terena

Rekognosciranje terena izvedeno je u cilju racionalnog planiranja istražnih radova i sagledavanja generalne inženjersko-geološke građe.

2.2.2. Izvođenje istražnih bušotina

Izvođenje istražnih bušotina je imalo za cilj:

- definisanje geološke građe na vertikalnom profilu terena;
- prikupljanje podataka o relevantnim inženjerskogeološkim i fizičko-mehaničkim svojstvima stenskih masa;
- uzimanja reprezentativnih uzoraka tla za laboratorijska ispitivanja.

Izvedeno je ukupno 2 istražne bušotine dubine po 8m, iz kojih je uzet po 1 uzorak za laboratorijska ispitivanja, odnosno ukupno 2 uzoraka.

Lokacije izvedenih istražnih bušotina (prikazane na prilogu 3) su pozicionirane kako bi se definisala inženjerskogeološka građa terena.

Nakon izvođenja istražnih bušotina sprovedeno je detaljno inženjerskogeološko kartiranje istih. U sklopu inženjerskogeološkog kartiranja definisana je litološka građa i izvršena makroskopska ocena osnovnih geomehaničkih karakteristika.

Rezultati inženjerskogeološkog kartiranja istražnih bušotina su prikazani u okviru IG profila bušotina (prilog br. 5), kao i u okviru IG presjeka I-I' i II-II' (prilog br. 4.1 i 4.2).

2. 3. Laboratorijska geomehanička ispitivanja

U cilju kontrole već definisanih fizičko-mehaničkih parametara kvartarnih sedimenata (definisanih tokom prethodnih istraživanja na širem području u sličnim sredinama), izvedena su laboratorijska ispitivanja na reprezentativnim uzorcima tla uzetim iz istražnih bušotina. Laboratorijska geomehanička ispitivanja uzoraka tla su izvršena u Laboratoriji za geomehanička ispitivanja

Geoprojekt-a d.o.o, Podgorica, u skladu sa važećim standardima za laboratorijska geomehanička ispitivanja uzoraka tla JUS U.B1.

Ukupno su ispitivana dva uzorka. Rezultati ispitivanja prikazani su u obliku standardnih tabela *(prilog br. 6).*

2. 4. Obrada podataka

Na bazi analize postojeće dokumentacije, terenskih istraživanja i rezultata laboratorijskih ispitivanja, urađen je Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja predmetnih lokacija, u okviru koga je dat prikaz:

- geološke građe terena,
- hidrogeoloških odlika terena,
- seizmogeoloških odlika terena,
- inženjerskogeoloških odlika terena,
- geomehaničkih karakteristika zastupljenih sredina,
- geotehničkih uslova izgradnje objekta.

3 PRIRODNE KARAKTERISTIKE TERENA

3.1 Geografski položaj

Geografski položaj istraživanog terena prikazan je na topografskoj osnovi R 1 : 25 000 (prilog 1). Predmetna lokacija se nalazi u naselju Breza, Opština Kolašin. Lokacija se nalazi sjeverno od Kolašina, na desnoj obali Tare i to u okviru meandra rijeke (slika 1).



Slika 1: *Položaj predmetne lokacije*

Istražno područje je približne površine oko 3600 m^2 (prilog 3).

3.2 Morfološke karakteristike terena

Predmetna lokacija nalazi se na nižoj rječnoj terasi (Prilozi 1 i 2). Teren je zaravnjen sa blagim padom prema istoku, sa kotama 925.50 do 927.50 m.n.m.

3.3 Geološka građa terena

Šire područje predmetne lokacije izgrađuju sedimentne stijene kvartarne starosti, predstavljene aluvijalnim i terasnim sedimentima - pjeskovitim šljunkovima sa sadržajem krupnih blokova, pretežno karbonatnog sastava.

Osnovu kvartarnih sedimenata, izgrađuju sedimenti permske starosti, $P_{1,2}$ - laporoviti pješčari i škriljci, tamni prekristalisali krečnjaci i dolomitični krečnjaci i dolomiti.

Permski sedimenti, na širem području imaju relativno veliko rasprostranjenje. Zastupljeni su u osnovi kvartarnih sedimenata, predstavljeni pretežno škriljcima i pješčarima.

Kvartarne naslage su zastupljene na površini terena na kompletnoj istraživanoj lokaciji. Predstavljene su aluvijalnim pjeskovito-šljunkovitim sedimentima sa promenjivim sadržajem glinovite komponente i valucima dm dimenzija.

U geotektonskom pogledu, prema podacima Osnovne geološke karte lista Ivangrad, 1 : 100 000, šire područje izučavanog terena pripada Durmitorskoj tektonskoj jedinici, koja je izgrađena od laporovitih pješčara i škriljaca permske starosti. Ova tektonska jedinica prema jugozapadu navučena je preko geotektonske jedinice durmitorskog fliša, koja je izgrađena od laporaca, laporovitih krečnjaka, pješčara, škriljaca i glinaca.

3.4 Hidrogeološke karakteristike terena

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stenskih masa na istražnom području mogu se izdvojiti:

- dobropropusne stene kvartarne starosti – aluvijalni sedimenti predstavljeni pjeskovitim šljunkom sa manjim sadržajem prašinasto-glinovite komponente;
- srednje do slabo vodopropusne stijene kvartarne starosti – aluvijalni sedimenti predstavljeni glinovitom prašinom sa manjim sadržajem sitnozrnog pijeska i šljunka;
- nepropusne stijene predstavljene metapješčarima i škriljcima koje izgrađuju osnovu terena.

Aluvijalni sedimenti u dolini Tare su promjenljivih filtracionih karakteristika, zavisno od procentualnog učešća sitnozrne prašinasto-glinovite komponente. Koeficijent filtracije najčešće je u granicama Kf = 1,0 x 10^{-5} – 1,0 x 10^{0} cm/s. U okviru ovih sedimenata zastupljen je zbijeni tip izdani određenog rasprostranjenja i izdašnosti. Nivo podzemnih voda je u direktnoj zavisnosti od nivoa vodotoka Tare. Hidrogeološke karakteristike terena definisane su na osnovu ranijih detaljnih hidrogeoloških istraživanja izvedenih na širem području predmetne lokacije (Geoprojekt,2022). U sklopu ovih istraživanja izvedeno je 13 istražno-pijezometarskih bušotina kao i dvije vodomjerne letve u koritu Tare, na kojima je vršeno osmatranje nivoa podzemnih i površinskih voda. Na osnovu tih podataka, rekonstruisana je strujna slika na širem području. Od strane Investitora dostavljeni su podaci o maksimalnim stogodišnjim nivoima rijeke Tare, a to je zajedno sa rezultatima izvedenih hidrogeoloških istraživanja poslužilo da se pretpostave i maksimalni nivoi podzemnih voda na području meandra Tare u zoni naselja Breza. **Ovi podaci su korišćeni prilikom pretpostavke maksimalnih nivoa podzemnih voda u ovom elaboratu.**

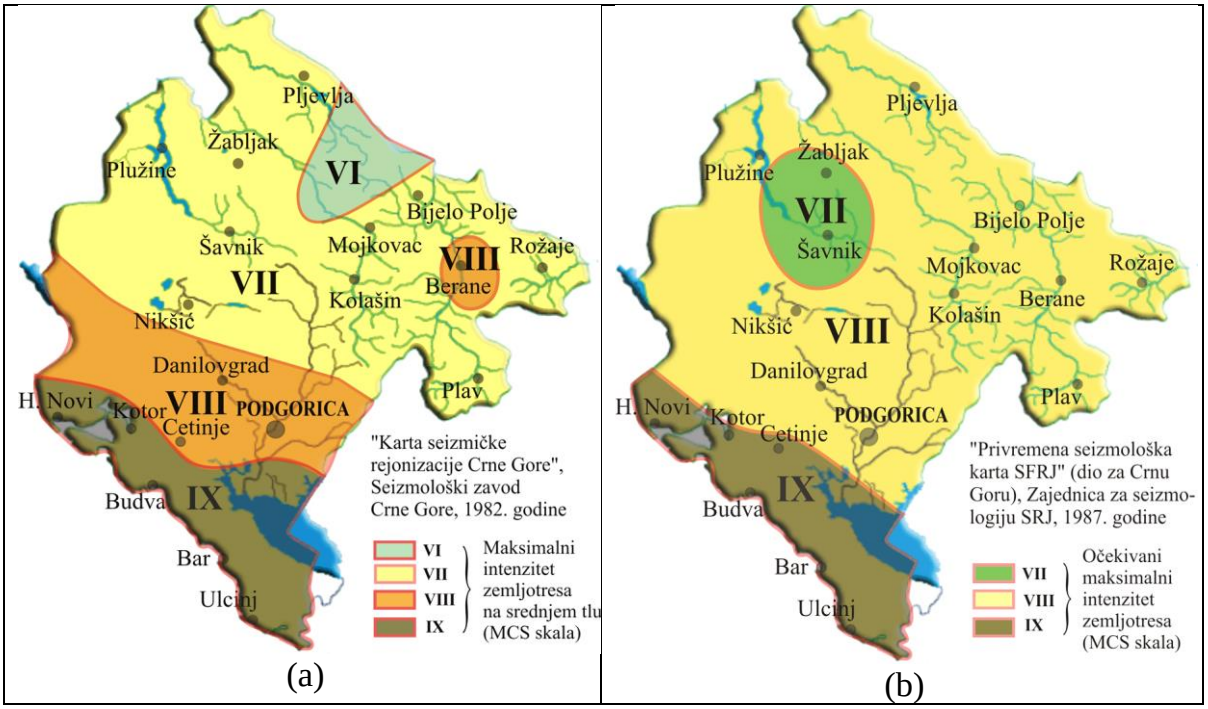
Prema izvedenim istraživanjima, u površinskom dijelu lokacije lokalno je zastupljena **glinovita prašina sa manjim sadržajem pjeskovito-šljunkovitog materijala**, smeđe boje. Radi se o slabo do srednje vodopropusnim sedimentima. Debljina ove zone je promjenjiva i iznosi do 3.0 m u jugozapadnom dijelu lokacije dok na istočnom i sjeveroistočnom dijelu potpuno isklinjava. Ispod prašinastih glina, istražnim bušenjem otkriveni su **pjeskoviti šljunkovi** sa sadržajem valutaka dm dimenzija. Radi se o vrlo dobro vodopropusnim sedimentima. Na osnovu ranije izvedenih laboratorijskih analiza uzoraka tla uzetih iz ove sredine, radi se o sedimentima sa dominantnim sadržajem šljunka i skoro u potpunosti bez glinovito prašinaste komponente. Prema proračunatim vrijednostima (grafoanalitičkom metodom) koeficijent filtracije na uzetim uzorcima iznosi od K_f = 10^{-2} - 7 x 10^{0} cm/s. Ispod ovih sedimenata zastupljeni su vodonepropusni škriljci i uškriljeni alevroliti, pa se smatra da je u okviru pjeskovitih šljunkova formirana zbijena izdan sa slobodnim nivoom.

Prema pretpostavljenim nivoima podzemnih voda u hidrološkom maksimumu se mogu očekivati pojave vode u temeljni iskop. Zbog toga, sve ukopane djelove objekta potrebno je štititi na odgovarajući način.

3.5 Seizmogeološke odlike terena

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore (V. Radulović, B. Glavatović 1982), proističe da šire područje Kolašina, pripada seizmičkoj zoni VII stepena seizmičkog inteziteta – slika 2a.

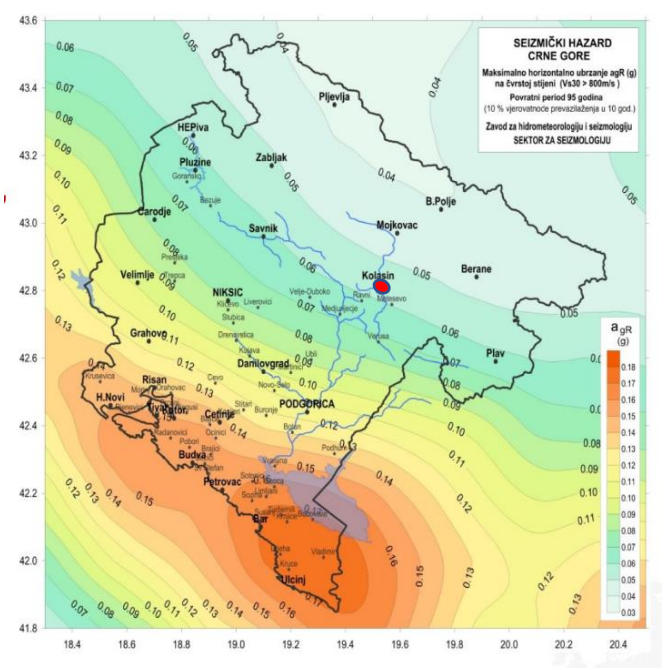
Na osnovu sadržaja Privremene seizmogeološke karte za Crnu Goru (Zajednica za seizmologiju SFRJ, 1987.), ovo područije se nalazi u zoni VIII stepena seizmičkog inteziteta, kao što je prikazano na slici 2b. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intezitet zemljotresa u povratnom periodu od 500 godina sa verovatnoćom realizacije od 63% (B.Glavatović, 2013.).



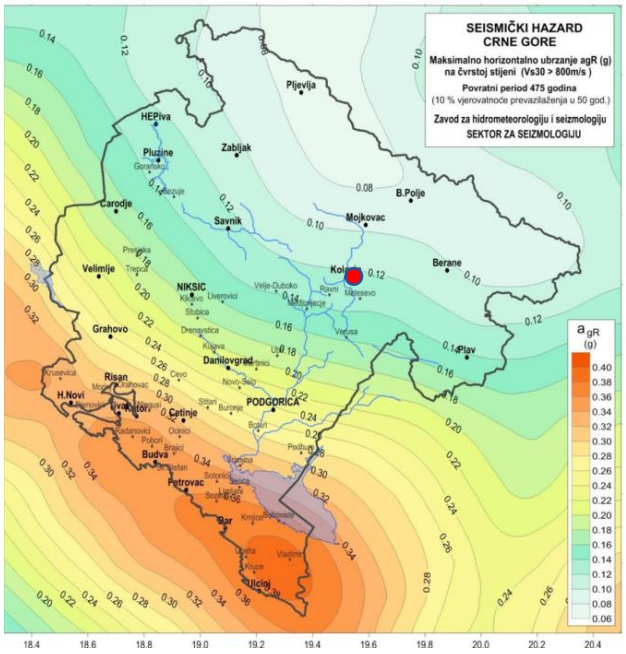
Slika 2: Karte očekivanih maksimalnih inteziteta zemljtresa a) Karta seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, 1982.; b) Privremena seizmološka karta teritorije SFRJ (dio za Crnu Goru), 1987.

Institut za standardizaciju Crne Gore je 2015. godine usvojio eurokod 8, dio 1-Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio 1:Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, sa nacionalnim aneksom na crnogorskom jeziku kao MEST EN 1998-1:2015 i MEST EN 1998-1/NA:2015, a 2017. godine je usvojen eurokod 8, dio 3 – Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio 3 Procjena stanja i ojačanje zgrada, sa nacionalnim aneksom na crnogorskom jeziku kao MEST EN 1998-3:2017 i MEST EN 1998-3/NA: 2017. Sastavni deo nacionalnog aneksa za eurokod 8, dio 1 je Karta seizmičkih zona teritorije Crne Gore i Spisak gradova i naselja sa

pripadajućom seizmičkom zonom i referentnim maksimalnim horizontalnim ubrzanjem agR za povratni period T= 95 i T=475 godina.



Slika a - Karta seizmičkog hazarda po parametru ubrzanja, za povratni period 95 godina



Slika b - Karta seizmičkog hazarda po parametru ubrzanja za povratni period 475 godina

Slika 3: Karte seizmičkog hazarda po parametru ubrzanja

Referentna maksimalna horizontalna ubrzanja osnovne sredine su izražena u delovima ubrzanja zemljine teže (g).

Za datu lokaciju, maksimalna horizontalna ubrzanja osnovne sredine su:

- povratni period 95 godina – $a_{gr.(g)}$=0,057
- povratni period 475 godina – $a_{gr.(g)}$=0,125

<u>Klasifikacija tla po Eurocodu 8; EN 1998 - 1:2004</u>

Iz dostupnih podataka o zastupljenim geotehničkim sredinama i karakterističnim brzinama seizmičkih talasa tlo predmetne lokacije pripada **E** kategoriji.

Ukoliko se uvaži faktor tla S koji zavisi od kategorije tla (S=1.4 za E kategoriju) prema EC 8, za datu lokaciju maksimalno ubrzanje tla je:

- povratni period 95 godina – $a_{max.(g)}$=0,0798
- povratni period 475 godina – $a_{max.(g)}$=0,175

4 INŽENJERSKOGEOLOŠKE ODLIKE TERENA

Izvođenjem istražnih radova, registrovane su kvartarne naslage u okviru kojih se generalno mogu izdvojiti 2 sredine:

sredina (1) - **glinovita prašina sa manjim sadržajem pjeskovito-šljunkovitog materijala**. Ovi sedimenti registrovani su istražnom bušotinom BF5-2(2024) od površine terena do 3 m dubine. Promjenjive su debljine i zastupljeni su u zapadnom dijelu lokacije dok u istočnom dijelu skoro isklinjavaju (prilozi 4.1 i 4.2). Pri površini su humificirani i sa korjenjem biljaka i organskom materijom. Sredina je provlažena i mekana. Po GN-200 kategorizaciji predstavlja II kategoriju iskopa.

Procjenjeni fizičko-mehanički parametri za gt sredinu 1, na osnovu kartiranja terena i makroskopskog uvida u material, dosadašnjih istraživanja i podataka iz postojeće dokumentacije su:

- zapreminska težina $\gamma = 19{,}0 – 20$ kN/m^3 (19 kN/m^3)
- ugao unutrašnjeg trenja $\varphi = 22 – 26^0$ (24^0)
- kohezija $c = 5 - 15$ kN/m^2 (0 kN/m^2)
-moduo stišljivosti Ms = 3 000 - 7000 kN/m^2 (procjenjena vrijednost)

Sredina je generalno nepovoljna sa aspekta fundiranja objekata, pa je kao takvu u potpunosti treba ukloniti iz podtla predmetnog objekta. S obzirom na ograničeno rasprostranjenje i predviđenu podzemnu etažu, ova sredina će biti uklonjena tokom iskopa tako da nema praktičnog značaja.

Sredina (2) – Pjeskoviti šljunak sa valucima dm dimenzija i manjim sadržajem prašinasto-glinovite komponente. Prisutan je ispod prašinastoglinovitih sedimenata, a djelimično i od površine terena, pa sve do persmkih metapeščara i škriljaca koje izgrađuju osnovu terena. Predstavlja sredinu koja daje glavno obilježje terenu mikrolokacije i u kojoj će se vršiti fundiranje objekta. Sredina je heterogenog granulometrijskog sastava, pri čemu dominira pjeskoviti šljunak i valuci dm dimenzija dok je sadržaj prašinasto glinovite komponenete uglavnom nizak.

Aluvijalni pjeskoviti šljunkovi sa blokovima imaju povoljna otporno-deformabilna svojstva. U pogledu fizičko-mehaničkih svojstava predstavljaju pogodnu sredinu za fundiranje temelja planiranog objekta.

Prema građevinskim normama **GN – 200**, šljunkovi pripadaju **II i III kategoriji iskopa.**

Procjenjeni fizičko-mehanički parametri za gt sredinu 2, na osnovu kartiranja terena i makroskopskog uvida u material, dosadašnjih istraživanja i podataka iz postojeće dokumentacije su:

- prirodna vlažnost $\omega = 4 – 20$ %
- zapreminska težina $\gamma = 19{,}0 – 20.5$ kN/m^3 (20 kN/m^3)

- ugao unutrašnjeg trenja $\varphi = 27 – 33^0$ (30^0)

- kohezija $c = 0 - 5$ kN/m^2 (0 kN/m^2)

-moduo stišljivosti $M_s > 12\,000$ kN/m^2 (procenjena vrednost)



Slika 4: Pjeskoviti šlunak sa sadržajem krupnih valutaka (bušotina BF5-2)

Peskoviti šljunkovi predstavljaju vodopropusnu sredinu u kojoj se formira zbijena **izdan** sa slobodnim nivoom. Prema ranije izvedenim detaljnim hidrogeološkim istraživanjima terena procjenjuje se da su maksimalni nivoi podzemnih voda iznad kote fundiranja objekta.

Dubina do nivoa podzemnih voda na predmetnoj lokaciji zavisi od hidroloških prilika, odnosno od režima oscilacija nivoa rijeke Tare. Na inženjerskogeološkim presjecima su prikazani prognozni nivoi podzemnih voda za period oktobar 2023.(kada je snimljena geodetska situacija – obalska linija rijeke) ali i prognozni nivoi podzemnih voda za perod maksimalnih stogodišnjih voda.

U okviru šljunka mogu se javiti prašinasto-peskoviti ili prašinasto-glinoviti proslojci i sočiva. Sočiva i proslojci nemaju pravilnosti u rasporedu i mogu se očekivati na različitim dubinama, ali su uglavnom ograničenog raspostranjenja. Ukoliko se pri iskopu registruju peskovita sočiva, u cilju povećanja nosivosti, odnosno smanjenja razlike u sleganju tla ispod temelja, u takvoj situaciji, izvršiti zamjenu materijala. Isto važi i za eventualne proslojke gline.

5 GEOTEHNIČKI USLOVI IZGRADNJE OBJEKTA

5.1 Opšti podaci o objektu

Na predmetnoj lokaciji je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene. Prema podacima dobijenim od Investitora, planirana spratnost objekta je Su+P+4. Tokom izrade Elaborata nisu bili dostupni podaci o gabaritima objekta, planiranim dimenzijama temelja i kontaktnim opterećenjima. Od Investitora je dobijena okvirna kota podne ploče od 924.50 m.n.m. Shodno uslovima koji vladaju u terenu zadatak obrađivača je bio da se definišu geotehnički uslovi izgradnje predmetnog objekta.

5.2 Analiza sadejstva geotehničkog modela terena i objekta

Prema utvrđenim inženjersko-geološkim karakteristikama terena, preporuka je da se kontakt objekat-teren ostvari u **okviru geotehničke sredine 2 -** koja je predstavljena peskovitim šljunkom sa manjim sadržajem prašinasto glinovite komponente i sadržajem krupnih valutaka.
Dubina ukopavanja za potrebe izvođenja planiranog objekta može biti od 1.5-3.5m u zavisnosti od pozicije na terenu.

Peskoviti šljunak sa krupnim valucima i promenljivim sadržajem prašinasto-glinovite komponente ima povoljna otporno-deformabilna svojstva, zbog čega predstavlja povoljnu podlogu za direktno oslanjanje temelja. U okviru kompleksa, karakteristična je pojava sitnozrnog prašinastog peska i peskovitih prašina, u vidu tanjih proslojaka i zona. Ukoliko, se u temeljnom iskopu, u nivou fundiranja registruje pojava prašinasto-peskovitog ili prašinasto-glinovitog proslojka, u cilju smanjenja razlike u sleganju tla ispod temeljnih stopa, neophodno je izvršiti zamenu materijala, dobro granuliranim šljunkom, uz propisno zbijanje.

U zoni interakcije predmetnog objekta i tla može se očekivati pojava podzemnih voda, posebno u hidrološkom maksimumu. Dubina do nivoa podzemnih voda na predmetnoj lokaciji zavisi od hidroloških prilika, i od režima rijeke Tare.

Mjerodavne vrednosti fizičko-mehaničkih parametara zastupljenog kompleksa (procenjene analizom postojeće geološko-geotehničke dokumentacije i na osnovu izvedenih istraživanja), koji je od značaja za fundiranje temelja, prikazane su u *tabeli 1.*

Tabela 1: *Usvojene vrednosti fizičko-mehaničkih parametara za geostatičke proračune*

Litotip	γ *(kN/m³)*	φ *(°)*	c *(kN/m²)*	M_s *(kN/m²)*
Peskoviti šljunak sa krupnim valucima i promenljivim sadržajem prašinasto-glinovite komponente – sredina 2	20,0 *γ'=10*	32	0	> 12 000 kN/m²

5.3 Geostatički proračuni

U cilju što potpunijeg sagledavanja sadejstva objekat-teren izvedeni su **preliminarni** proračuni dozvoljenog opterećenja na tlo i analiza slijeganja.

5.3.1 Proračun dozvoljenog opterećenja tla

Proračun nosivosti rađen je prema EVROKODU 7 (EC7), a za model terena prikazan na IG presecima terena (prilog br. 4) i fundiranje na gt sredini 2. Podzemna voda je takođe uzeta u obzir prilikom proračuna dozvoljene nosivosti.

Proračun je rađen za temeljnu ploču površine i očekivano opterećenje (prema broju planiranih etaža) do 80 kN/m^2 i min dubinu fundiranja 1.5m.

Za dokaz graničnih stanja nosivosti korišćen je proračunski pristup 3.

Sa usvojenim vrijednostima fizičko-mehaničkih parametara za gt sredinu 2 u funkciji realnog geotehničkog modela terena za zadate uslove dobijene su vrijednosti granične nosivosti tla date u *tabeli 2*.

*Tabela **2**. Proračun granične nosivosti*

Oblik temelja	Dimenzije temelja A xB (m)	Dubina fundiranja d_f (m)	Granična nosivost temeljnog tla q_f (kN/m^2)
ploča	10.0x x 20.0	2,0	885

Dobijena **granična nosivost** prevazilazi očekivano opterećenje od objekta. U skladu sa Eurocode-om izvršena je i kontrola nosivosti, kojom je potvrđeno da je **uslov nosivosti: V d ≤ R d ispunjen.**

Osim po kriterijumu loma tla, opterećenja treba uskladiti i sa očekivanim slijeganjima.

5.3.2 Analiza slijeganja

Imajući u vidu relativno povoljne karakteristike temeljnog tla - sredine 2 – zaglinjeni pjeskoviti šljunak, treba očekivati da će slijeganja tla ispod temelja za očekivano opterećenje (80 kN/m^2) biti relativno mala, zbog male stišljivosti šljunkova, kao i da će razlike u sleganju zbog ujednačenih fizičko-mehaničkih karakteristika biti u granicama dozvoljenih. Posmatrajući prirodni pjeskoviti šljunak kao temeljno tlo, uz mehaničku stabilizaciju podtla i tamponski sloj (zbijen do postizanja modula stišljivosti od Ms=50 000 kN/m^2), treba očekivati sleganje u dozvoljenim granicama koje će se obaviti u toku izgradnje objekata. Konsolidacionih sleganja u ovim materijalima nema.

Vrijednosti slijeganja, osim karakteristika temeljnog tla, u velikoj mjeri zavise od konstrukcije objekata – kota fundiranja, oblik i dimenzije temelja, opterećenje temelja. Stoga je, ukoliko je potrebna precizna procjena sleganja, na projektantu konstrukcije da nakon usvajanja svih ulaznih parametara izvrši finalni proračun sleganja, pri čemu može koristiti parametre temeljnog tla date u ovom elaboratu.

5.4 Uslovi fundiranja objekta

Kontakt objekat-teren će se ostvariti **u zoni oscilovanja nivoa podzemne vode.** U slučaju iskopavanja, u zavisnosti od perioda izvođenja/hidroloških uslova, tokom iskopa može doći do prodora vode u temeljnu jamu a samim tim i do **otežanih uslova** izvođenja iskopa**.** Stoga je neophodno pripremiti radilište za ovakve otežane uslove. Preporučuje se da se temeljni iskopi urade u sušnom periodu godine. Zbog velike vodopropusnosti pjeskovito-šljunkovitih sedimenata, meliorativne mjere odvodnjavanja temeljnog iskopa su veoma ograničene.

Uslovi fundiranja temelja sa aspekta nosivosti i sleganja su relativno povoljni jer se radi o malo stišljivim dobronosivim stenskim masama. Problemi dozvoljene nosivosti i sleganja za ovaj objekat ne postoje, najveću pažnju treba posvetiti planiranom iskopu.

Granična visina do koje se bočne strane temeljnog iskopa mogu izvesti pod stmim nagibom je 1,5m, što znaći da sve veće iskope treba štititi adekvatnim mjerama **(adekvatnim nagibom ili podgrađivanjem).** Za dublje iskope preporučuje se nagib 1:1.2 do 1:1, ali uz saglasnost geotehničkog nadzora nakon kontrole kako bi iskop bio stabilan i siguran.

Način **zaštite** iskopa treba razraditi u okviru Glavnog građevinskog projekta.

Preporuka je da se kontakt temelj tlo izvede **tamponskim materijalom** (debljine 0,3-0,5m), uz prethodnu mehaničku stabilizaciju podtla. Tampon treba izvoditi uz propisno zbijanje (do postizanja Modula stišljivosti od Ms=50 000 kN/m^2). Provjeru zbijenosti ugrađenih slojeva obavezno kontrolisati opitom kružne ploče na dovoljnom broju mjernih mesta. Zbijenost treba biti ujednačena. Na ovako poboljšano temeljno podtlo pristupiti izvođenju temelja.

U slučaju razblaćenosti, poboljšanje temeljnog podtla započeti slojem **lomljenog kamena** u debljini sve dok kamen više ne tone u podtlo. Ugradnju sloja lomljenog kamena vršiti uz adekvatno zbijanje. Na pripremljen sloj lomljenog kamena staviti **šljunčani tampon** do kote fundiranja.

Ukoliko, se u temeljnom iskopu, u nivou fundiranja registruje pojava pjeska/prašine/zaglinjenih proslojaka, u cilju smanjenja razlike u sleganju tla ispod temeljnih stopa, neophodno je izvršiti zamenu materijala, dobro granuliranim šljunkom, uz propisno zbijanje (u slojevima od po 30cm uz zbijanje do postizanja modula stišljivosti Ms =50 000kN/m^2).

Nasipanje se ne smije vršiti u toku mraza.

Fizičko-mehaničke karakteristike materijala kontrolisati na licu mjesta tekućom kontrolom uz poštovanje odgovarajućih standarda.

Sredine u kojima će se vršiti temeljni iskop prema GN-200 pripadaju **II-III kategoriji** (pjeskoviti šljunkovi).

Preporuka je da se iskop izvodi u **sušnom periodu,** bez zastoja i u što kraćem vremenskom periodu, u suprotnom treba očekivati pojavu vode u iskop i računati na otežane uslove tokom izvođenja.

Potrebno je uraditi hidroizolaciju temelja i zidova koji će biti formirani u terenu. Takođe, oko objekta treba uraditi odgovarajuće drenaže.

U toku izvođenja temeljnog iskopa i pripremi temeljnog tla obavezno je angažovanje stručnog geološkog nadzora, kako bi se registrovali stvarni geotehnički uslovi, i svi eventualni problemi otklonili na stručan i efikasan način.

6 ZAKLJUČAK

Na osnovu rezultata izvedenih inženjerskogeoloških istraživanja i geotehničke analize može se zaključiti da je izgradnja objekta mješovite namjene na lokaciji KP 1086/11 i 1085 u zahvatu DUP-A »BREZA« KO Kolašin, sa geotehničkog aspekta moguća uz poštovanje svega datog u ovom Elaboratu, posebno preporuka prikazanih **u prethodnom poglavlju**.

Pri izvođenju radova (pri izradi iskopa, pripremi podtla), obavezno je angažovanje stručnog geološkog nadzora kako bi se registrovali stvarni geotehnički uslovi, i svi eventualni problemi otklonili na stručan i efikasan način.

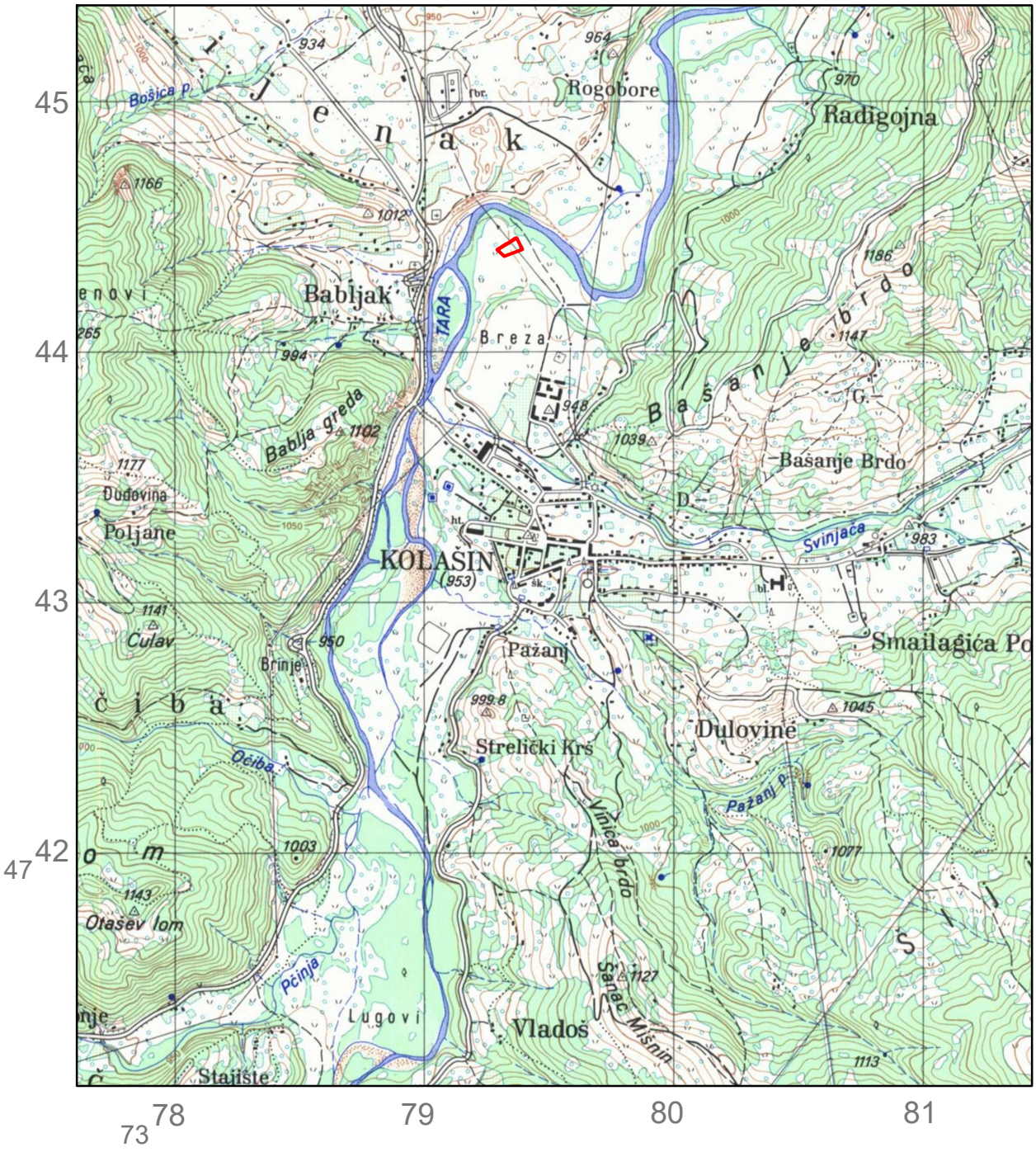
Podgorica, decembar 2024.god.

O b r a d i l a,

Milica Popović, dipl.inž.geol.

GRAFIČKI PRILOZI

Geografski položaj šireg područja istraživanja
1 : 25 000

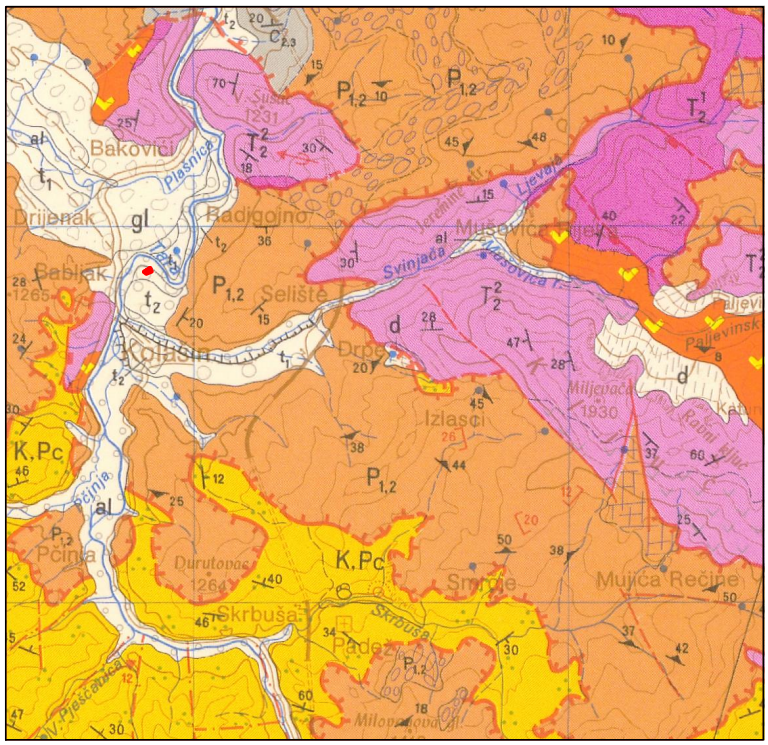


LEGENDA:

Položaj istraživane lokacije

Prilog br. 1

GEOLOŠKA KARTA ŠIREG PODRUČJA
1:100 000
(izvod iz OGK, list Ivangrad, 1:100 000)



LEGENDA:

Legenda kartiranih jedinica:

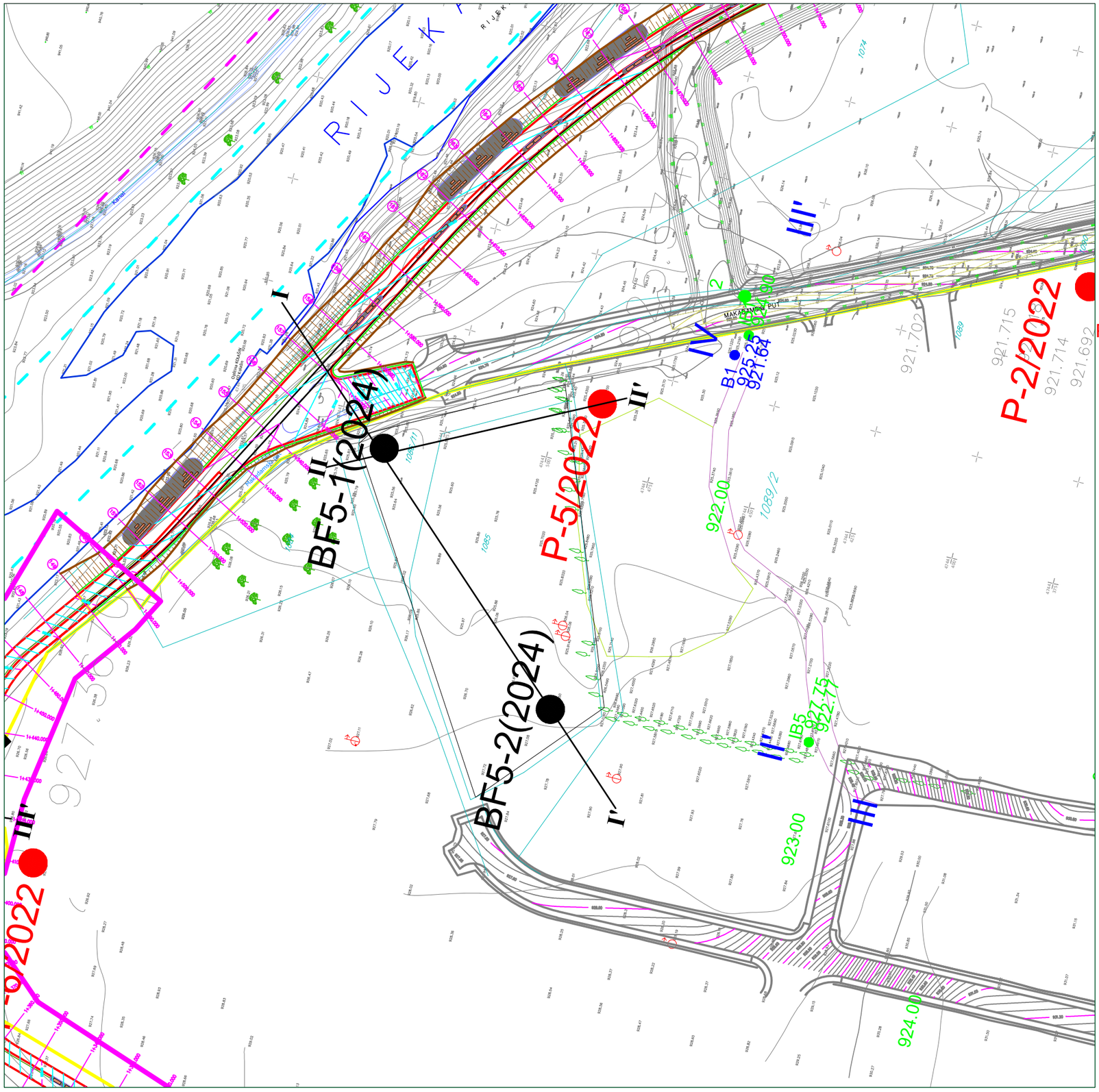
- al — Алувијум
- d — Делувијум
- t_1 — Нижа ријечна тераса
- t_2 — Средња ријечна тераса
- t_3 — Виша ријечна тераса
- gl — Морене
- K,Pc — Кречњачке breče, бречасти кречњаци и кречњаци
- K,Pc — Дурмиторски флиш: лапорци, лапоровити кречњаци, пјешчари, шкриљци и глинци
- T_2^2 — Кречњаци са рожнацима (ладиник)
- T_2^2 — Вулканогено-седиментна серија: туфови, туфити, аргилофилити, кречњаци са рожнацима, лапорци, рожнаци и вулканске breče (ладиник)
- η,ηαT_2 — Кератофири, кварцкератофири и туфови
- T_2^1 — Кречњаци, доломити, доломитични кречњаци (анизик)
- $P_{1,2}$ — Тамни прекристалисали кречњаци
- $P_{1,2}$ — Лапоровити пјешчари и шкриљци
- $P_{1,2}$ — Конгломерати
- $C_{2,3}$ — Метапјешчари и шкриљци

Legenda ostalih oznaka:

- Нормална граница: утврђена и покривена или апроксимативно лоцирана и граница несигурног карактера
- Граница интрузивног магматског тијела: утврђена и покривена или апроксимативно лоцирана
- 30/70 — Елементи пада слоја: нормалан и преврнут
- 50 — Елементи пада фолијације
- 70/15 — Елементи пада кливажа; елементи пада осе малих набора (m–Dm)
- Чело навлаке: утврђено и покривено или апроксимативно лоцирано
- Терасни одсјек
- Извор, врело
- Чесма
- Већа ријека
- Ријека
- Поток
- положај истраживане локације

Prilog 2

SITUACIJA TERENA SA POLOŽAJEM RANIJE IZVEDENIH ISTRAŽNIH RADOVA
1 : 1 000



Legenda:

BF5-1(2024) — Istražna bušotina izvedena za potrebe projektovanja hotela - faza 5

BP-1/2024 — Istražna bušotina izvedena za potrebe projektovanja postrojenja za prečišćavaje otpadnih voda

IB5 927.75 922.77 — Ranije izvedene istražno-pijezometarske bušotine - april 2022 (kota i nivo vode na dan 15.04.2022.)

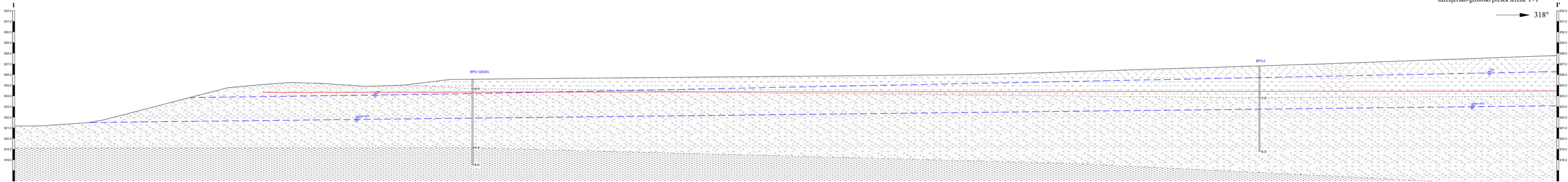
B1 925.25 921.64 — Ranije izvedeni istražni bunar - april 2022 (kota i nivo vode na dan 15.04.2022.)

P-1/2022 — Ranije izvedene istražno-pijezometarske bušotine - septembar 2022

I—I' — Inženjerskogeološki presjek terena

Prilog 3.

Inženjersko-geološki presek terena I - I'



LEGENDA:

1. Glinovita prašina sa manjim sadržajem pjeskovito-šljunkovitog materijala
2. **Peskoviti šljunak** sa valucima dm dimenzija i promenljivim sadržajem prašinasto-glinovite komponente
3. Metasješčari i škriljci permske starosti

Prognozna inženjerskogeološka granica

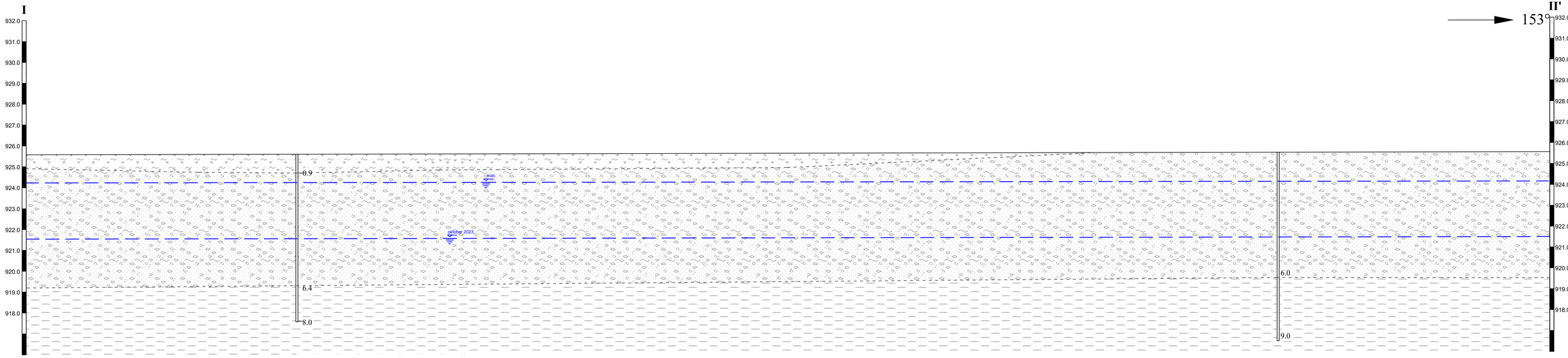
maksimalni nivo — procijenjeni maksimalni nivoi podzemnih voda

nivo 2023. — procijenjeni nivo vode u periodu oktobar 2023.

pozicija dna podne ploče (924.50 m.n.m)

	"GEOPROJEKT" D.O.O. za projektovanje, inženjering, prenos i usluge export-import		
Naziv elaborata:	***Elaborat o inženjerskogeološkim odlikama terena lokacije na KP 1086/11 i 1085 u zahvatu DUP-a « BREZJA» KO Kolašin***		
Autor:	Ime i prezime:	Potpis:	Naziv priloga:
	M. Popović dipl.ing.geol.		Inženjersko-geološki presjek terena I- I'
Saradnici:			Razmera: 1 : 100
			Broj priloga: 4.1
			Datum: decembar 2024

Inženjersko-geološki presek terena II - II'



LEGENDA:

① Glinovita prašina sa manjim sadržajem pjeskovito-šljunkovitog materijala

② **Peskoviti šljunak** sa valucima dm dimenzija i promenljivim sadržajem prašinasto-glinovite komponente

③ Metapješčari i škriljci permske starosti

Prognozna inženjerskogeološka granica

max. procjenjeni maksimalni nivoi podzemnih voda

oktobar 2023. procjenjeni nivo vode u periodu oktobar 2023.

"GEOPROJEKT" D.O.O. za projektovanje, inženjering, promet i usluge export-import			
Naziv elaborata:	***Elaborat o inženjerskogeološkim odlikama terena lokacije na KP 1086/11 i 1085 u zahvatu DUP-A »BREZA« KO Kolašin***		
Autor:	Ime i prezime:	Potpis:	Naziv priloga:
	M. Popović dipl.ing.geol.		Inženjersko-geološki presjek terena II - II'
Saradnici:			
			Razmera: 1 : 100
			Broj priloga: 4.2
			Datum: decembar 2024

REZULTATI LABORATORIJSKIH ISPITIVANJA UZORAKA TLA

PRILOG 6

D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT Podgorica
Studentska br.4;Tel.fax 020/269-221; 262-221;Mob.tel.069/211-667; 069/061-038

TABELARNI PREGLED REZULTATA LABORATORIJSKIH GEOMEHANIČKIH ISPITIVANJA UZORAKA / TABLE OF RESULTS OF LABORATORY GEOTEHNICAL ANALYSIS OF SAMPLES

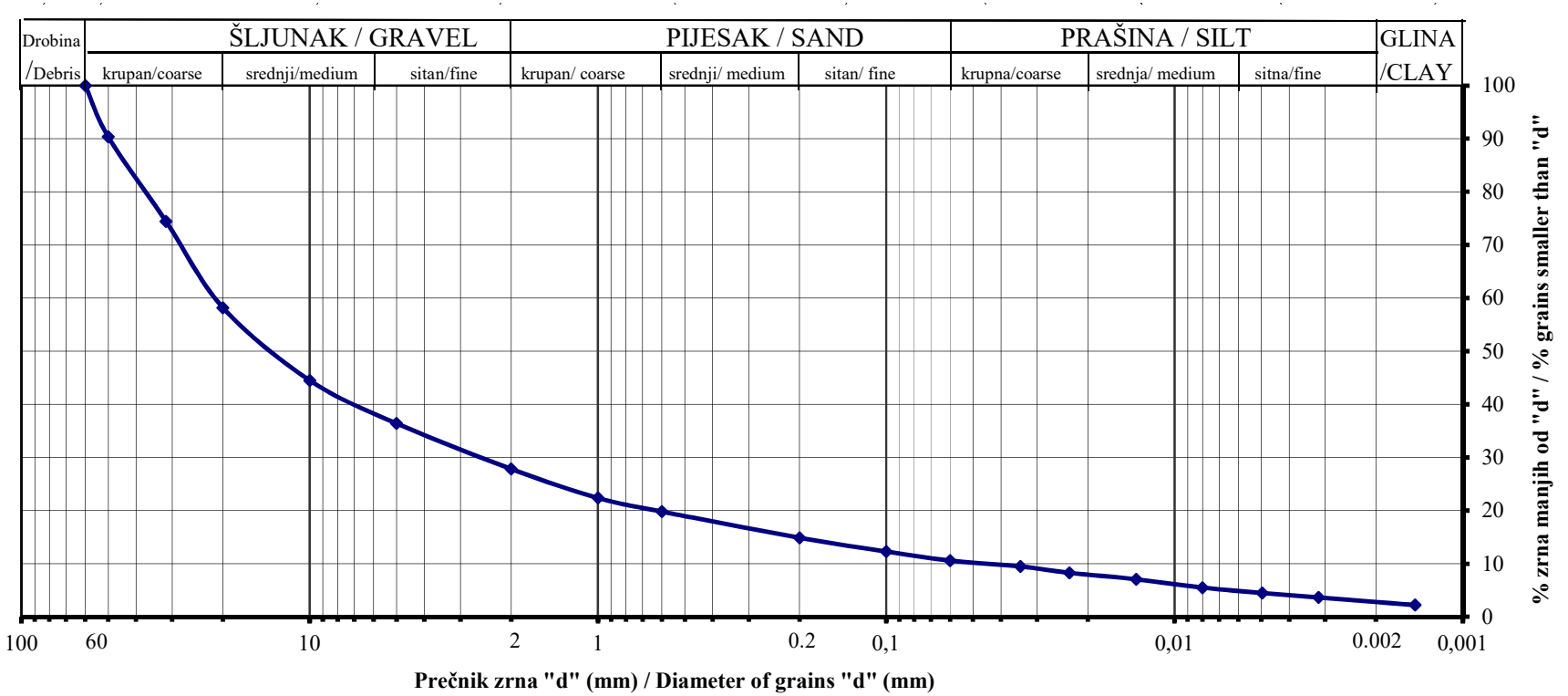
Objekat / Object: **Objekat mješovite namjene, Faza 5, lokalitet Breza, Opština Kolašin**

Labor. broj uzorka / Lab. Num.	Oznaka istražnog rada /Mark of investigation work	Dubina uzimanja uzorka / Depth of taking samples (m)	prirodna vlažnost / moisture	Aterbergove granice / Aterberg limit				granulometrijski sastav / grain-size								Zapreminska masa / Density			opit edometarske stišljivosti / experience oedometer compressibility				direktno smicanje/direct shearing D		PLT
				Granica tečenja / Liquid limit	Granica plastičnosti / Plastic Limit	Indeks plastičnosti / Plasticity index	Indeks konsistencije / Consistency index	glina / clay < 0,002mm	prašina / silt 0,002-0,06mm	pijesak / sand 0,06-2,0 mm			šljunak / gravel 2,0-60 mm			drobina / debris > 60mm				Modul stišljivosti / Modul of compressibility Ms				ugao unutraš. trenja/friction angle	kohezija / cohesion	
										sitan/fine 0.06-0.2	srednji/medium 0.2-0.6	krupan/coarse 0.6-2	sitan/fine 2-6	srednji/medium 6-20	krupan/coarse 20-60		vlažna / moisture	suva/dry	čvrstih čestica/of without pores	opterećenje / load						
																			0-50	50-100	100-200	200-400	φ	c	$S_{c\ ekv}$
			W (%)	LL (%)	PL (%)	Ip	Ic	(%)									(g/cm^3)			(kN/m^2)				(°)	(kN/m^2)	(MPa)
401	BF5-1 (2024)	2,70-4,00	0,86					11		17			72													
								3	8	4	5	8	10	20	42											

Prilog br. / Appendix 1

GP	OBJEKAT / OBJECT:	**Objekat mješovite namjene, Faza 5, lokalitet Breza, Opština Kolašin**	Prilog br. / Appendix 2

DIJAGRAM GRANULOMETRIJSKOG SASTAVA/GRAIN-SIZE CURVE Metoda ispitivanja/Testing method: **JUS.U.B1.018. 2005., EC 7 Part 2: 1997., BS 1377: Part 2: 1990.**



Labor.br.uzorka/Labor. No of sample:	**401**
Oznaka istražnog rada/Mark of research work:	**BF5-1 (2024)**
Dubina uzimanja uzorka (m)/Sampling depth:	**2.70-4.00**

d_{60}	d_{10}	U	d_{30}	C_z	d_{20}	k_f
mm	mm		mm		mm	cm/s
21	0,05	**420,0**	2,6	**6,4**	0,59	1,07E-01

Podgorica:
okt 2024.

Ispitao/Tested by:
Dušan Međedović, građ.tehn.

Odgovorni inženjer/Engineer in charge:
Ana Vojinović, dipl.ing.geol.

	OBJEKAT/ OBJECT:	**Objekat mješovite namjene, Faza 5, lokalitet Breza, Opština Kolašin**	**Prilog br. / Appendix 3**

ODREĐIVANJE VLAŽNOSTI TLA / DETERMINATION OF SOIL MOISTURE

Metoda ispitivanja / Investigation method: **JUS U.B1.012 1992., EC 7 Part 2 : 1997., BS 1377: Part 2 : 1990.**

Broj posude /Num. of vessel	**Bruto masa vlažne probe/Gross mass of moisture testing** **A** **(g)**	**Bruto masa suve probe/Gross mass of dry testing** **B** **(g)**	**Masa posude/ Mass of vessel** **C** **(g)**	**Sadržina vode /Content of water** **A - B** **(g)**	**Masa suve probe / Mass of dry testing** **B - C** **(g)**	**Sadržina vode u odnosu na suv primjerak / Water content in relation to dry sample** w=A-B/B-Cx100 **(%)**	**Labor. broj uzorka / Lab. Num.**	**Oznaka istražnog rada /Mark of investigation work**	**Dubina uzimanja uzorka / Depth of taking samples (m)**
	(g)	**(g)**	**(g)**	**(g)**	**(g)**	**(%)**			
7	2918,6	2895,0	141,8	23,6	2753,2	**0,86**	401	BF5-1 (2024)	2,70-4,00

Podgorica: okt 2024.

Ispitao/Testing by: Dušan Međedović, građ.tehn.

Odgovorni inženjer/Engineer in charge: Ana Vojinović, dipl.ing.geol.

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

SAGLASNOST SUSJEDA ZA PRELAZAK GRAĐEVINSKE LINIJE I PROLAZ INTERVENTNIH VOZILA

SAGLASNOST ZA ZASNIVANJE TRAJNOG PRAVA KORIŠĆENJA I SAGLASNOST ZA GRAĐENJE BUDUĆEG OBJEKTA DO GRANICA KATASTARSKIH PARCELA

Privredno društvo „Montenegro Luxury Hotels and Resorts" d.o.o. sa sjedištem u Kotoru, na adresi Škaljari bb, 85330 Kotor, Crna Gora, PIB 03307166, koje zastupa izvršni direktor Radoica Vuković, neopozivo izjavljuje i saglasan je da se na dijelu katastarske parcele broj 1089/12 KO Kolašin, ustanovi trajno pravo korišćenja bez naknade za potrebe kolskog prolaza servisnih i interventnih vozila (ambulantnih, PP vozila i dr.) za potrebe objekta mješovite namjene, čija se izgradnja planira na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP 275 i UP 277, u obuhvatu DUP „Breza", investitora „RIXTA RIVER" d.o.o. Kotor, a u skladu sa prihvaćenom Skicom lica mjesta za potrebe davanja saglasnosti za prolazak PP vozila preko k.p. 1089/12 iz LN br. 1357 KO Kolašin, u površini od 297m2.
Privredno društvo „Montenegro Luxury Hotels and Resorts" d.o.o. daje trajnu i neopozivu saglasnost da u svrhu izgradnje objekta mješovite namjene na UP 275 i UP 277, u obuhvatu DUP „Breza", u vlasništvu „RIXTA RIVER" d.o.o. da investitor može dovesti građevinsku liniju budućeg objekta do granica katastarskih parcela 1089/12 i 1089/3 KO Kolašin, koje su u vlasništvu „Montenegro Luxury Hotels and Resorts" d.o.o. i to u nadzemnom i podzemnom dijelu budućeg planiranog objekta.
Navedene saglasnosti se daju u cilju projektovanja i izrade tehničke dokumentacije, pribavljanja građevinske dozvole, postupka revizije i izdavanja konačnog izvještaja revizije od strane revidenta, prijave radova, izvođenja radova i privođenja zemljišta namjeni, kao i preuzimanja svih drugih pravnih i faktičkih radnji koje se ukažu kao potrebne za realizaciju izgradnje predmetnog objekta mješovite namjene.

Prilog: Skica lica mjesta za potrebe davanja saglasnosti za prolazak PP vozila preko k.p. 1089/12 iz LN br. 1357 KO Kolašin, izrađena od strane Sudskog vještaka za oblast geodezije Femić Mladena.

DIREKTOR

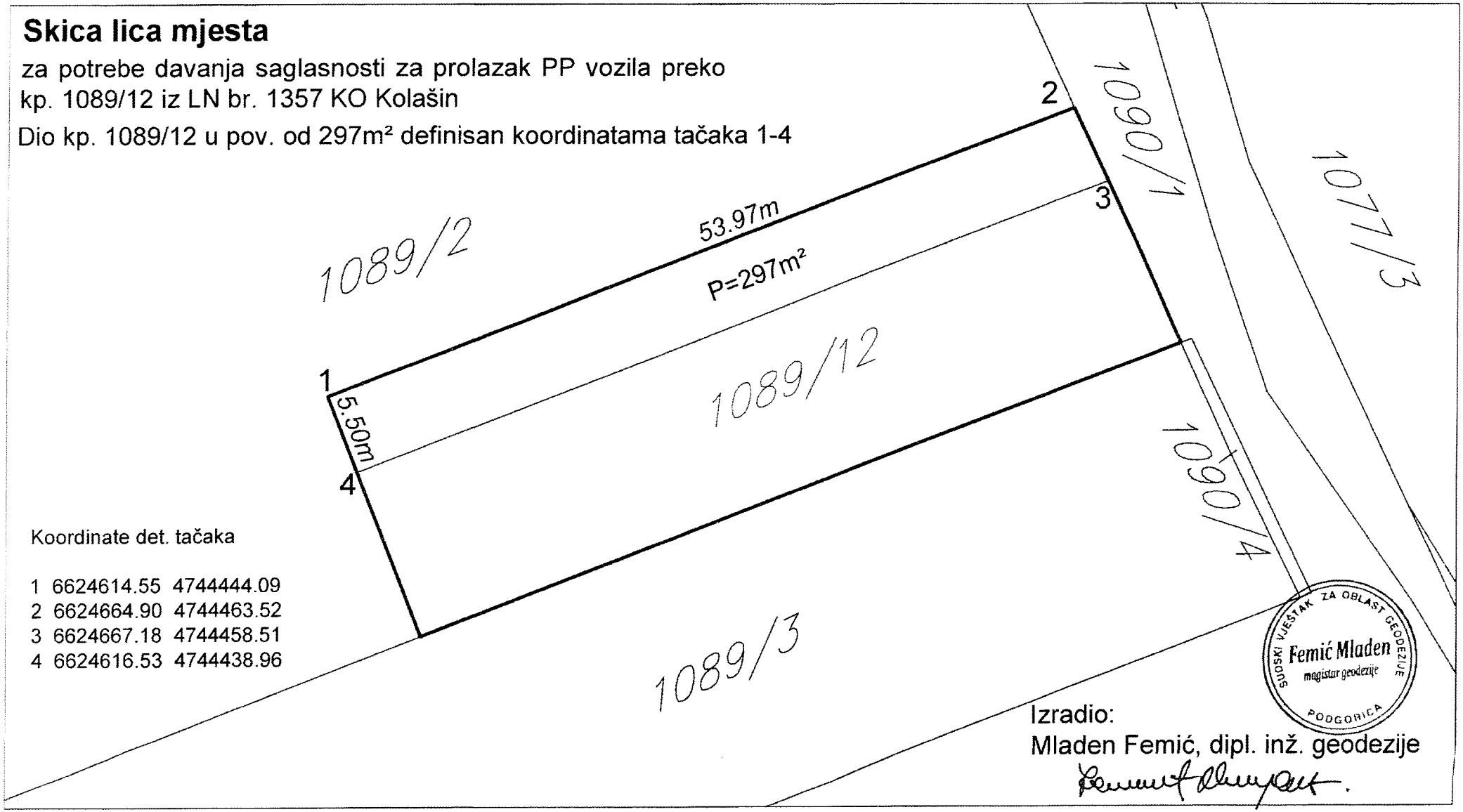


Radoica Vuković
Montenegro Luxury Hotels & Resorts doo
PC Škaljari 85330 Kotor
E-mail: rade@goldengroup.me

Skica lica mjesta

za potrebe davanja saglasnosti za prolazak PP vozila preko kp. 1089/12 iz LN br. 1357 KO Kolašin

Dio kp. 1089/12 u pov. od 297m² definisan koordinatama tačaka 1-4



Koordinate det. tačaka

1	6624614.55	4744444.09
2	6624664.90	4744463.52
3	6624667.18	4744458.51
4	6624616.53	4744438.96

SUDSKI VJEŠTAK ZA OBLAST GEODEZIJE
Femić Mladen
magistar geodezije
PODGORICA

Izradio:
Mladen Femić, dipl. inž. geodezije

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0926136 / 008
PIB: 03307166

Datum registracije: 24.03.2020.
Datum promjene podataka: 23.09.2024.

"MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KOTOR

Broj važeće registracije: /008

Skraćeni naziv: MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS DOO
Telefon: +38267209769
eMail: aleksandra@goldengroup.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 16.03.2020.
Datum donošenja Statuta: 19.03.2020. Datum promjene Statuta: 24.07.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: ŠKALJARI BB KOTOR
Adresa za prijem službene pošte: ŠKALJARI BB KOTOR
Adresa sjedišta: ŠKALJARI BB KOTOR
Pretežna djelatnost: 5510 Hoteli i slican smještaj
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 2.428.521,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 2.428.520,00Euro)
Stari registarski broj: 5-1257631

OSNIVAČI:

RADOICA VUKOVIĆ 1908984210022 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 80% Adresa: PLUŽINSKA BR.57 PODGORICA CRNA GORA

ZY "GORNYY 1205973233003 CRNA GORA

Osnivač

20% Adresa: KRAŠIĆI BB TIVAT CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

RADOICA VUKOVIĆ 1908984210022

Adresa: PLUŽINSKA 57, ZLATICA PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

RADOICA VUKOVIĆ 1908984210022

Adresa: PLUŽINSKA BR.57 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

ALEKSANDRA VUKOVIĆ 1607980235020

Adresa: DOBROTA BB KOTOR CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 07.08.2025 godine u 08:34h

Crna Gora PORESKA UPRAVA 16 Podgorica

Područna jedinica Budva
Ekspozitura Kotor

Šefica ekspoziture
Bojana Radenović

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Notar Veselinka Marković sa sjedištem kancelarije u Kolašinu, ulica Generala Anđelića broj 5,

potvrđuje da je Vuković Radoica, rođen dana 19.08.1984. godine, sa adresom stanovanja u Podgorici, Plužinska broj 57, čiji je identitet utvrdjen uvidom u ličnu kartu broj I32J58412, izdata dana 14.02.2025. godine, sa rokom važenja do 14.02.2035. godine kao ovlašćeni zastupnik "Montenegro Luxury Hotels and Resorts" D.O.O. Kotor u čije sam se ovlašćenje o zastupanju uvjerila u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave od 07.08.2025. godine, priznao potpis za svoj.

/ / / / /

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

ili izjavom svjedoka ///

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)

čiji identet utvrđen na osnovu ///.

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok ///čiji je identitet utvrđen na osnovu ///.

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava ///.

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu / / /.

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu Izvoda iz CRPS-a Poreske uprave od 07.08.2025. godine.

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru potpisa na četiri primjerka isprave naplaćena je u iznosu od 13,31 eura.

Broj: OV. 1085/2025
Dana, 08.10.2025. godine, u 11:30 časova.

OVJERU IZVRŠIO
Notar Veselinka Marković

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

III TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS

IME PROJEKTA	TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
LOKACIJA	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/11)

SADRŽAJ

1. URBANISTIČKI PARAMETRI
1.1. Parametri iz UTU i ostvareni parametri – uporedni prikaz
1.2. Podloge za projektovanje
2. KONCEPT
2.1. Zoning i generalno oblikovanje
3. FUNKCIJA
3.1. Prostorna organizacija i sadržaj
4. SAOBRAĆAJ
5. MATERIJALIZACIJA
5.1. Spoljašnje obrade
5.2. Unutrašnje obrade
6. KONSTRUKCIJA
7. ZELENILO I PRRIRODNE POVRŠINE
8. INSTALACIJE I OPREMA
9. FAZNOST
10. PROPISI

1. URBANISTIČKI PARAMETRI

1.1 Parametri iz UTU i ostvareni parametri – uporedni prikaz

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja kompleksa su prikazani u donjoj tabeli:

Tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara:				
lokaciju formiraju delovi urbanističkih parcela UP275 i UP277, a to su katastarske parcele 1089/2 i 1089/17, 4493,00 m^2 + 4447,00 m^2 = 8940,00 m^2 ukupno				
POVRŠINA PARCELE	**8.940,00 m2**			
URBANISTIČKI PARAMETRI	**ZADATO**		**OSTVARENO**	
SPRATNOST	Su/Po+P+2+Pk		Su+P+2+Pk+Pk gal	
INDEKS ZAUZETOSTI	0.4		0.4	
POVRŠINA POD OBJEKTOM	3.576,00 m^2		3.537,90 m^2	
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.6		1.57	
BGP	14.304,00 m^2		14.036,94 m^2	
BROJ TURISTIČKIH APARTMANA	/		162	
PARKIRANJE	1 PM / apartmanu		171 PM (od toga za OSI 10 PM)	
	1 PM / 70 m^2 poslovnog prostora			
PROCENAT ZELENILA NA PARCELI (sa predbaštama stanova u prizemlju u dubini od 2.5m)	/		24%	
PROCENAT NEZASTRTOG TLA (zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom)	/		20%	

Na osnovu prethodno navedenog, kapaciteti za izgradnju računati su u odnosu na površinu koja zahvata dio urbanističkih parcela UP275 i UP277, a koje čine katastarska parcela 1089/2 KO Kolasin i 1089/17 KO Kolasin, a u vlasništvu su Investitora.

1.2 Podloge za projektovanje

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

-Urbanističko - tehnički uslovi (UTU) br. 08-332/23-8519/7-2023, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, ekologije i državne imovine, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u Podgorici 07.08.2024;

-Elaborat geodetskih radova parcelacije po DUP-u Breza, KO Kolašin, na LN 1642, 530, 252, 1632, katastarske parcele 1089/2, 1090/1, 1150/1, 1086/12 KO Kolašin, koju je izradio Sami Inženjering d.o.o. iz Podgorice 07.07.2025. godine;

-Geodetska podloga na katastarskoj parcelo 1089/2 KO Kolašin, koju je izradio Geo Max Group doo Podgorica, 07.05.2024. godine;

-Projektni zadatak Investitora.

2. KONCEPT

2.1 Zoning i generalno oblikovanje

Kompleks je turističko-apartmanski blok, sa luksuznim turističkim apartmanima. Volumetrijski je podijeljen na 3 lamele, dvije formalno dominantne i treću centralnu koja ih povezuje. Urbanističko rješenje podrazumijeva pozicioniranje objekata tako da ispoštuje izgrađeni narativ na koji se nadovezuje, a ujedno formira envelopu s otvorenim dijelom korpusa ka priobalju rijeke Tare, tako stvarajući privatno dvorište za potrebe korisnika. Ovakvim pristupom, svi apartmani u okviru kompleksa orijentirani su ka rijeci, što je imperativ koji se željelo postići urbanističkom postavkom.

Glavni pristup lokaciji nameće se sa planirane lokalne ulice koja dolazi sa sjeverozapadne strane, na koti 927,90 m. Kako teren prirodno pada ka rijeci, formirajući denivelaciju od pristupne kote do najniže kote parcele oko 3 m, planirano je parkiranje na etaži podruma, na koti 924,50, tako da se uz minimalno kopanje maksimizira iskorištenje zatečenih terenskih uslova. Pješački i kolski pristup, kao i ulaz u garažu, grupisani su uz glavni pristup lokaciji, ujedno koristeći istureni dio geometrije parcele.

Konceptualno, projekat čine 2 dominantne lamele, upravno postavljene na priobalje, s blagim otvaranjem prema rijeci, oslanjajući se na nametnute geometrije parcele i susjednih objekata, međusobno uvezane nižim centralnim korpusom. U skladu sa zatečenim arhitektonskim nasljeđem i specifičnim klimatskim uslovima s oštrim zimama i dosta snijega, objekti se završavaju kosim krovovima, prevedenim u savremeni jezik – s različitim nagibima krovnih ravni prema dvorištu i prema okolini, gradeći posebne odnose u kontekstu. Isto tako, različiti nagibi krovnih ravni otvorili su mogućnost da se prema dvorišnoj strani formiraju galerijski prostori u potkrovlju. Prizemlje objekta dominantno je povučeno u odnosu na gornje etaže, s velikim procentom zastakljenih površina, tako da se uz igru svjetla, sjene i prozračnosti pojača efekat lebdećeg kamenog postamenta, koji svojom envelopom akcentuje jasan arhitektonski izraz kompleksa.

3. FUNKCIJA

3.1. Prostorna organizacija i sadržaj

Prizemlje objekta postavljeno je na koti 928,00, kako bi u svim svojim dijelovima bilo iznad kote postojećeg terena. Glavni ulaz s recepcijom formiran je prirodno na zglobnoj vezi između dvije lamele, koji je ujedno i središnji dio objekta. Povlačenjem prizemlja u odnosu na etaže iznad, kao i prepuštanjem jedne od dvije lamele, stvoren je natkriveni prostor, odnosno ulazni trem. Uz recepciju na prizemlju su grupisani javni sadržaji kao što su zona za odlaganje prtljaga, toalet za zaposlene i prostorija s trokaderom, dok je u podrumu projektovana fitness & wellness zona, povezana toplom vezom s ostatkom kompleksa.

Turistički apartmani distribuirani su prema programskom zadatku. Tako su u prizemlju dominantno apartmani manjih površina. Nastavak terasa u prizemlju su zelene bašte koje su ogradom odvojenje od terasa i predstavljaju ekstenziju centralnog zajedničkog dvorišta.

Prvi i drugi sprat riješeni su kao tipski, uglavnom sa apartmanima za 2-3 osobe i ponekim apartmanom za 3-4 osobe.

Potkrovlje i galerija, kao i kalkanske pozicije objekta prepoznate su kao najekskluzivnije, s obzirom na svoju orijentaciju ka rijeci, pa su tako isprojektovani najveći apartmani – većinom za 4-6osoba.

Dva posto od ukupnog broja apartmana planirano je kao lako prilagodljiv apartman za lica smanjene pokretljivosti i lica s invaliditetom, u skladu sa pravilnikom.

Garaža je projektovana kao jednoetažna u podrumu objekta, s tehničkim prostorijama i 145 parking mjesta, od kojih je 8 mjesta predviđeno za osobe s invaliditetom. U sklopu garaže projektovane su ostave kao ekstenzija pojedinih parking mjesta.

Vertikalna komunikacija odvija se kroz armiranobetonska jezgra koja se sastoje od evakuacionog stepeništa, vertikalnih šahtova za instalacije i putničkih liftova. Liftovi L2 i L3 idu od nivoa podruma do

posljednjeg nivoa sa smještajnim jedinicama, dok liftovi L1 i L4 saobraćaju od podruma do potkrovlja, a lift L5 je servisni, rezervisan za osoblje objekta, dimenzioniran tako da može prevesti servisna kolica.

Stepeništa su dvokraka, svijetle širine kraka od 140 cm. Sve stepenišne komunikacije imaju prirodno osvjetljenje i ventilaciju. Spratne visine od prizemlja do potkrovlja iznose 330 cm, dok je spratna visina etaže potkrovlja 300 cm. Visina garaža u podrumu iznosi 350 cm. Sama korisna visina garaža na pojedinim mjestima umanjena je za visine strateški pažljivo raspoređenih zelenih žardinjera, raskošnih kapaciteta. Ostvareni kapacitet parking mjesta, u objektu i na parteru, iznosi ukupno 171 p.m.

Ukupan broj turističkih apartmana je 162, a ostvarena struktura je sledeća:

BLOK A + BLOK B				
tip apartmana	**turistički apartman za smještaj 2-3 osobe**	**turistički apartman za smještaj 3-4 osobe**	**turistički apartman za smještaj 4-6 osobe**	**ukupno**
sprat				
PR	35	2		
1	39	5		
2	39	5		
PK+gal PK	16	19	2	
ukupno	**129**	**31**	**2**	**162**
%	79.63%	19.14%	1.23%	100%

Napomena: učešće je izraženo u odnosu na ukupan broj apartmana od 162.

Tabelarni prikaz ostvarenih površina:

SPRAT	**NETO**		**BRUTO**		**BGP**
SUTEREN	5,523.95 m^2	**5,523.95 m^2**	5,605.87m2	**5,605.87 m^2**	**778.70 m^2**
PRIZEMLJE	2,153.06 m2		2,563.29 m2		**2,563.29 m2**
PRVI SPRAT	2,798.18 m2		3,353.83 m2		**3,353.83 m2**
DRUGI SPRAT	2,798.18 m2	**11,201.64 m2**	3,353.83 m2	**13,462.06 m2**	**3,353.83 m2**
POTKROVLJE sa GALERIJOM	3,452.22m2		4,191.11 m2		**3,987.29 m2**
	16,725.59 m^2		**19,067.93 m^2**		**14,036.94 m^2**

PARKING MESTA	
etaža	**broj**
SUTEREN (garaža)	**145 pm** (137+8 OSI)
PRIZEMLJE (parter)	**26 pm** (24+2 OSI)
ukupno:	**171 pm (161+10 OSI)**

Napomene: *1) Bruto površina računata je u skladu s Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 060/18 od 07.09.2018) i standardom MEST EN 15221-6 kao ekvivalent Bruto površini poda (GFA).*

4. SAOBRAĆAJ

Kolski pristup formiran je s lokalne ulice na sjeveroistoku parcele. Cilj je minimizirati količinu kolskog saobraćaja na parceli, pa su tako, pored pristupne ulice koja opslužuje „drop–off“ zonu i 26 parking mjesta na parceli, planirane 2 interne saobraćajnice profila 3,5 m – na sjeveru i jugu parcele, kao servisno-tehničke. Saobraćajnica na sjeveru, projektovana u padu od 7%, spušta se s pristupne kote do kote buduće ulice na istoku lokacije – 924,50 mnv. Saobraćajnica na jugu, između novog objekta i postojećeg Hotela Montis, projektovana je na susjednoj parceli, uz pismenu saglasnost vlasnika. Kako bi se omogućio neometan pristup i manevar vatrogasnih vozila, planirane su „T“ raskrsnice na svim slijepim ulicama, kao i plato za mimoilaženje, u dimenzijama prema postojećim pravilnicima.
Interne saobraćajnice za potrebe interventnih vozila planirane su kao integrirane pješačko-kolske, s obradom partera koja dozvoljava kombinaciju betonske kocke i travnate ispune, uz odgovarajuću nosivost za predviđeni saobraćaj.
Površinska upotreba automobila ograničena je, osim za interventni saobraćaj, a većina parkiranja nalazi se u podrumskoj etaži. U garažama su smješteni tehnika, ostave i servisi/tehnika za cijeli kompleks.

NAPOMENA: Saobraćajni pristup lokaciji, kao i saobraćajnice oko kompleksa prikazane su u skladu sa projektovanim saobraćajnicama čija je realizacija u toku. Revidovani glavni projekat „RASKRSNICA PRISTUPNOG PUTA I ULICE MOJKOVAČKE BITKE, ULICA 1, ULICA 4, ULICA 5, ULICA 6, ULICA 7, ULICA 8 I ULICA 9, NA LOKACIJI U OKVIRU DUP ”BREZA” KOLAŠIN“, na koji je dobijena građevinska dozvola, rađen je na osnovu:

- Odluke o određivanju lokacije za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa: raskrsnica straog pristupnog puta I Ulice Junaka Mojkovačke bitke, Ulica -1, i Ulica-4, u skladu sa idejnim rješenjem I smjernicama DUP-a “Breza” u Kolašinu, broj 02-5028/5 od 07.10.2022;, kao i
- Odluke o izmjenama i dopunama odluke o određivanju lokacije za izgradnju objekta od opšteg interesa: raskrsnica pristupnog puta i Ulice Junaka Mojkovačke bitke, Ulica -1, Ulica-4, u skladu sa idejnim rješenjem i smjernicama DUP-a “Breza” u Kolašinu, broj 02-5028/2317/3 od 27.03.2023;

5. MATERIJALIZACIJA

5.1. Spoljašnje obrade

Fasadna obrada objekta projektovana je kao kombinacija DEMIT fasadnog sistema u tamnom završnom tonu i fasadnih obloga od prirodnog drveta. Drveni paneli primijenjeni su kao akcentni elementi koji uokviruju terase, lođe i isturene dijelove objekta, naglašavajući njihovu prostornu artikulaciju i savremeni arhitektonski izraz. Tamna DEMIT fasada predstavlja dominantnu završnu obradu punih zidnih površina, čime se postiže vizuelno ujednačen izgled objekta. Kontrast između

tamnih fasadnih površina i toplih drvenih obloga dodatno naglašava horizontalne i vertikalne linije fasade, doprinoseći jasnoći volumena i dinamičnosti ukupne arhitektonske kompozicije.

Krovovi su kosi, u nagibu od 23 stepena prema susjedima i 44 stepena prema unutrašnjem dvorištu. Uvođenje zračnih cezura na mjestima jezgara pomaže čitanju dinamike kompleksa i utisku da je sastavljen od više manjih gabaritnih objekata. Finalna obloga kosih krovova je aluminijski lim plastificiran u tamnu boju. Predviđeno je postavljanje solarnih panela na cijeloj krovnoj površini na južnoj strani kompleksa, prema Hotelu Montis.

Staklene pozicije projektirane su kao klasična staklena fasada, s niskoemisionim staklom u dvostrukom paketu. Fasadni prozori i vrata predviđeni su od aluminijskih profila s termoprekidom, u antracit boji.

Terase smještajnih jedinica završno su obložene granitnom keramikom.
Balkonske ograde, na strani ka unutrašnjem dvorištu, predviđene su od konstrukcije čeličnih kutijastih profila, ispunom od vertikalnih flahova i drvenog rukohvata. Na stranama prema susjedima, pored čelične ograde, planiran je i zidani dio u visini do 30 cm od kote poda.

Ispunu AB skeletne konstrukcije čini porobeton blok tipa Ytong, d=20 cm.
Termoizolaciju objekta čine fasadne EPS ploče d=10 cm, i krovne XPS ploče d=20 i 25 cm, odnosno mineralna vuna na kosim krovovima.
Toplotna, zvučna i PP izolacija međuspratne konstrukcije prema vanjskom prostoru su ploče kamene mineralne vune d=10 cm.
Hidroizolacija kosog krova je tar papir preko daščane oplate ispod obloge od aluminijskog lima. Na pozicijama kupatila, toaleta i balkona primjenjuju se cementni premazi d=2 mm.

Kosi krovovi imaju posebno profilirane ivice koje, između ostalog, imaju i ulogu snjegobrana, a iza kojih su skriveni horizontalni oluci.

Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja javnih prostora. Predviđa se tretiranje određenih dijelova drvenim i metalnim oblogama i različitom opremom za oblikovanje prostora – klupe, kandelabri, ugrađena svjetla u podu, informativni elementi, kao i oprema zelenim i vodenim površinama.

5.2. Unutrašnje obrade

U apartmanima predviđeni su pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d=10,00 cm. Između susjednih apartmana, kao i između apartmana i vanjskih zajedničkih komunikacija primijenjen je sendvič zid kombinacije Silcapor silikatnih blokova debljine 12,5 cm i gipskartonske obloge na metalnoj potkonstrukciji tipa Knauf W623, ispunjen odgovarajućom termikom koja, pored termičkih svojstava, ima ulogu i u zvučnoj izolaciji, ukupne debljine 23,5 cm. Izolacija plivajućih podova su ploče kamene mineralne vune d=3 cm. Unutrašnja stolarija izrađena je od MDF štoka i obloga, s ispunom od kartonskog saća.

Površine plafona, zatim zidanih i betonskih zidova i stubova obrađuju se u produžnom malteru.
Završna obrada svih plafonskih i zidnih površina je disperziona boja na gletu, osim parcijalne primjene zidne keramike u prostorijama kuhinje, toaleta i kupatila.

Podne obloge su hrastov parket d=2,2 cm i protivklizna granitna keramika d=1 cm u vlažnim prostorijama i zajedničkim komunikacijama, na plivajućoj cementnoj košuljici d=6–7 cm.

6. KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji s AB platnima, unutar kojeg su smještena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima. Konstruktivni raster varira i prilagođen je funkcionalnoj šemi objekta, s tim da osnovni raster predstavlja konstruktivni modul 8,05 × 8 m s varijacijama, koji pogoduje kako za potrebe garažiranja, tako i za funkcionalne potrebe nadzemnih sadržaja koji se modularno mogu ukrupnjavati ili usitnjavati, u zavisnosti od potreba budućeg tržišta.

Konstrukcija kosih krovova planirana je kao kombinacija AB elemenata i drvene građe.

7. ZELENILO I PRIRODNE POVRŠINE

Objekti su planirani tako da dopunjuju postojeće turističko-rekreativne sadržaje. Unutrašnjost parcele planirana je za rješavanje mirujućeg saobraćaja i zelenih površina. Predviđeno je da čitava teritorija bude prožeta zelenilom i rastinjem. U dijelovima nezasrtog tla (dijelovi parcele izvan konture podzemne garaže) planirani su zasadi autohtonih planinskih vrsta, srednjeg i visokog zelenila, tako da se postigne uklapanje u ambijentalnu cjelinu, uz uspostavljanje harmonije s arhitektonskim likovnim izrazom.

8. INSTALACIJE I OPREMA

Vertikalna jezgra opremljena su s po jednim putničkim liftom i dvokrakim stepeništem. Svaka lamela ima po dva vertikalna jezgra u armiranom betonu, odnosno onoliko koliko je neophodno da bi se zadovoljile maksimalno dozvoljene udaljenosti protivpožarnih evakuacija.

U kompleksu planiran je sistem klimatizacije sa multisplit vanjskim jedinicama. Vanjske jedinice pažljivo su uklopljene i skrivene iza projektovanih fasadnih platana.

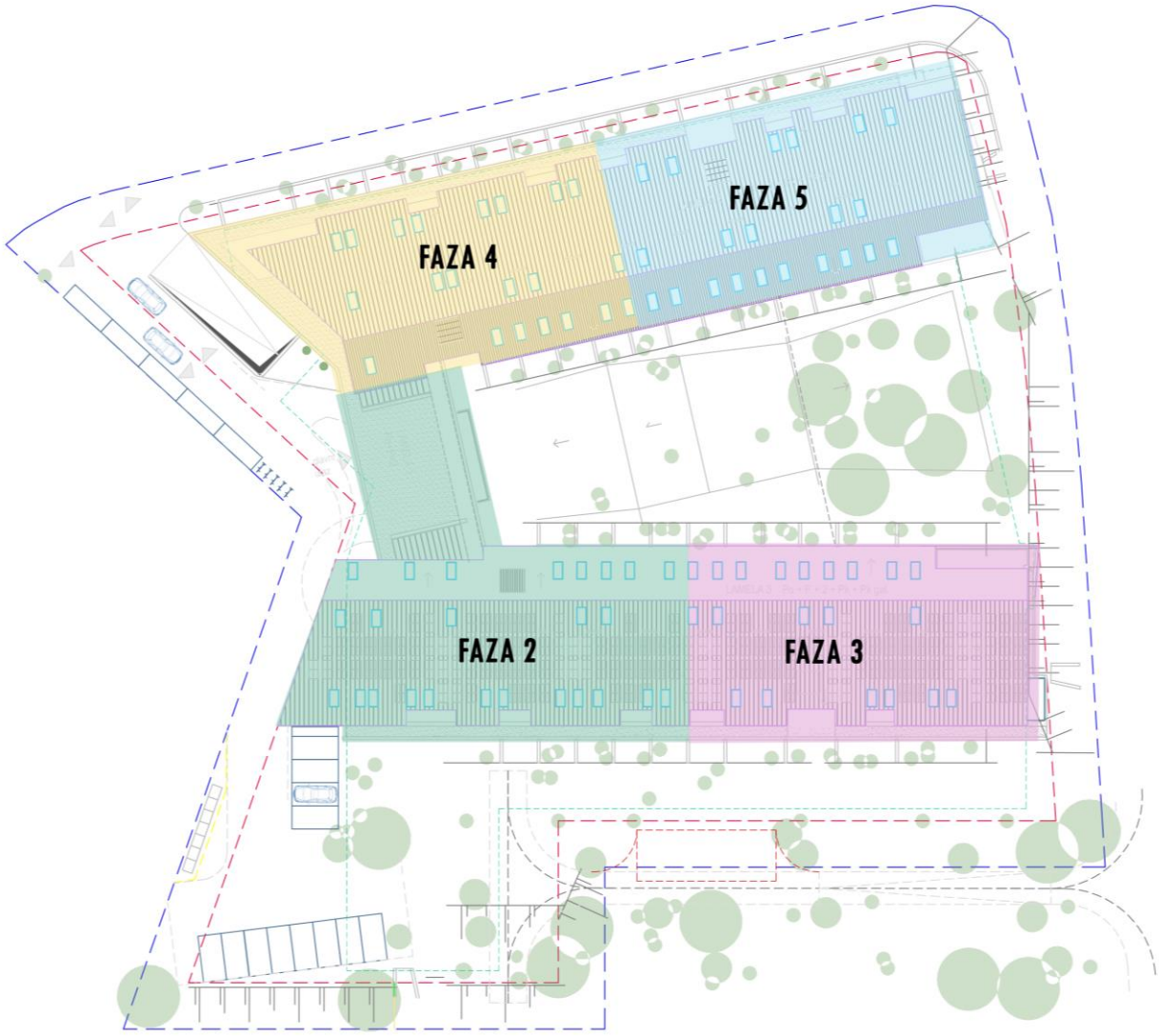
Odvodnjavanje kosih krovova vrši se preko unutrašnjih kišnih vertikala Ø125. U okviru objekta predviđeni su prostori za razvod elektro i ViK instalacija.

U okviru parternog uređenja predviđen je prostor za odlaganje otpada.

9. FAZNOST

Planirana je fazna gradnja objekata, koja će biti obrađena u tehničkoj dokumentaciji glavnog projekta. Sljedeće cjeline planirane su kao zasebne građevinske cjeline koje je moguće fazno izvoditi.

FAZA 1 – kompletna suterenska etaža
FAZA 2 - lamela 1 i dio lamele 3 koji je uz lamelu 1
FAZA 3 - drugi dio lamele 3
FAZA 4 - dio lamele 2 koji je uz lamelu 1
FAZA 5 - drugi dio lamele 2



10. PROPISI

Arhitektonsko idejno rješenje predmetnog objekta I tehnička dokumentacija je izrađena u skladu sa sledećim nacionalnim zakonima, standardima i pravilnicima:

1. “Zakon o izgradnji objekata

("Službeni list Crne Gore", 27-1/24-2/10 od 28.02.2025.)

2. “Zakon o Uredjenju Prostora

("Službeni list Crne Gore", 27-1/24-3/17 od 28.02.2025.)

3. “Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokuemtacije za građenje objekta”

("Službeni list Crne Gore", 53/2025 od 30.05.2025.)

4. Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

("Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)

5. Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade

("Službeni list CG", 060/18 od 07.09.2018.)

6. Upravljanje kapacitetima – Dio 6: Mjerenje površina i prostora u upravljanju kapacitetima

(MEST 15221-6)

7. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija

("Službeni listi CG", 9/2012 od 10.2.2012.)

8. Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada

("Službeni list CG", 075/15 od 25.12.2015.)

9. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke

("Službeni list CG", 060/18 od 07.09.2018.)

10. “Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom”

("Službeni list CG", br. 041/25 od 28.4.2025.)

Pripremio:

Podgorica, septembar 2026.

Cav. Dott. Mladen Krekić, dipl. inž. arh.

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

IV NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

IME PROJEKTA	TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
LOKACIJA	Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/11)

SPRAT	**NETO**		**BRUTO**		**BGP**
SUTEREN	5,523.95 m²	**5,523.95 m²**	5,605.87m2	**5,605.87 m²**	**778.70 m²**
PRIZEMLJE	2,153.06 m2	**11,201.64 m2**	2,563.29 m2	**13,462.06 m2**	**2,563.29 m2**
PRVI SPRAT	2,798.18 m2		3,353.83 m2		**3,353.83 m2**
DRUGI SPRAT	2,798.18 m2		3,353.83 m2		**3,353.83 m2**
POTKROVLJE sa GALERIJOM	3,452.22m2		4,191.11 m2		**3,987.29 m2**
	16,725.59 m²		**19,067.93 m²**		**14,036.94 m²**

PARKING MESTA	
etaža	**broj**
SUTEREN (garaža)	**145 pm** (137+8 OSI)
PRIZEMLJE (parter)	**26 pm** (24+2 OSI)
ukupno:	**171 pm (161+10 OSI)**

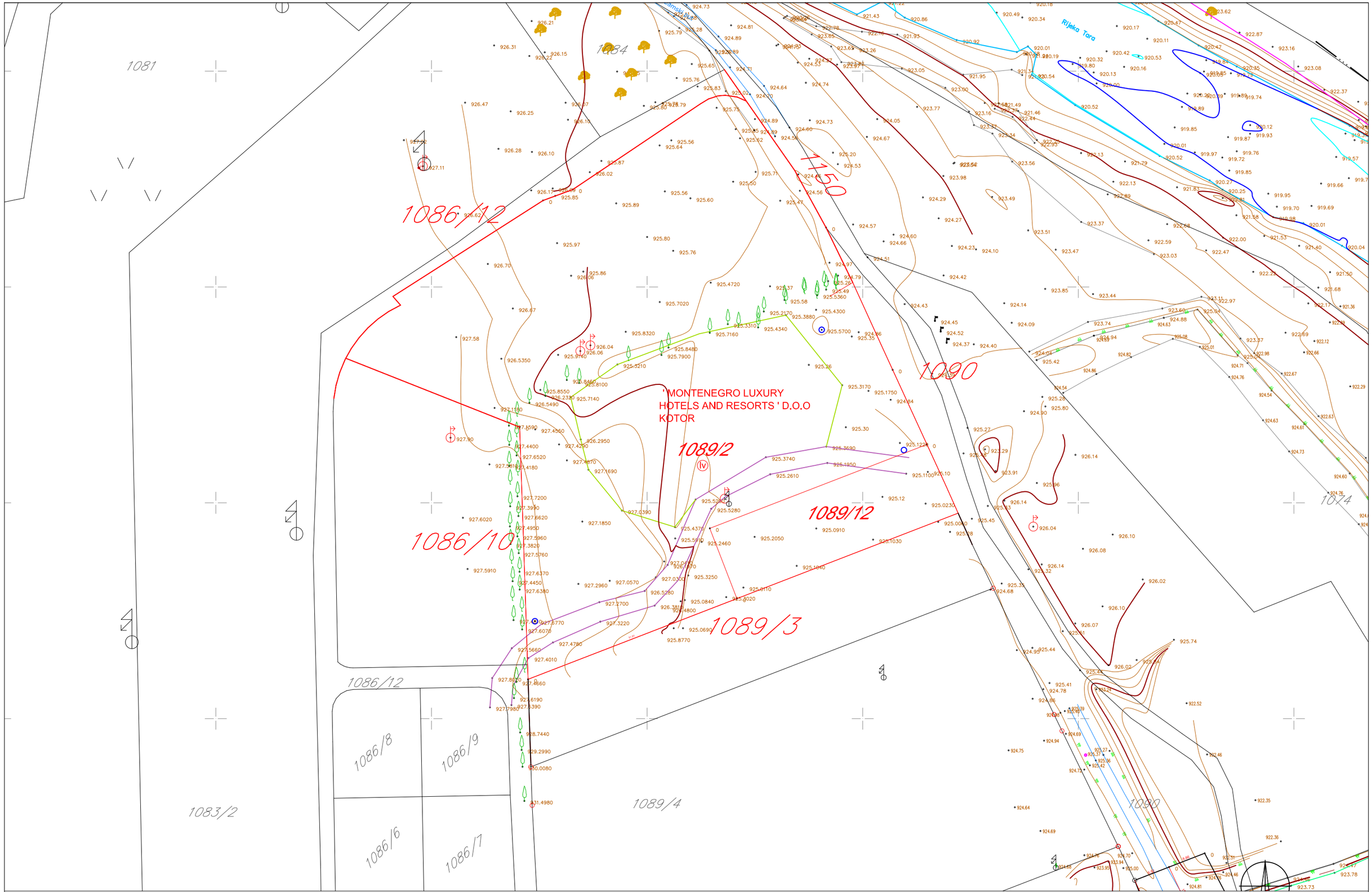
Napomene: *1) Bruto površina je računata u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 060/18 od 07.09.2018) i standardom MEST EN 15221-6 kao ekvivalent Bruto površini poda (GFA).*

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

V GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

GEODETSKA PODLOGA



U Podgorici, 07.05.2024. godine

Geodetska podloga na katastarskoj parceli 1089/2 , KO Kolašin

Razmjera R 1:500

Geodetsku podlogu izradio:

Mladen Plemić, *dipl.geod.inž.*
Geo Max Group d.o.o. Podgorica

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

GRAFIČKI PRILOZI



LEGENDA

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA
LINIJA PODZEMNE GARAŽE
POPLOČANJE
BET. KOCKE I TRAVNATE POVŠINE
NEPROHODNI KROV
ZELENILO
BAŠTE U PRIZEMLJU

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera: 1:750

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog: ŠIRA SITUACIJA

Broj priloga: 1

Broj strane: 03

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATO	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	8.940,00 m²	
SPRATNOST	Su/Po+P+2+Pk	**Po+P+2+Pk+galerija Pk**
INDEKS ZAUZETOSTI	0.4	0.4
POVRŠINA POD OBJEKTOM	3.576,00 m²	**3.537,90 m²**
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.6	**1.57**
BGP	14.304,00 m²	**14,036.94 m²**
BROJ TURISTIČKIH APARTMANA	/	**162**
PARKIRANJE	1 PM / apartman 1 PM / 70m² poslovnog prostora	**171 (od toga za OSI 10 PM)**
PROCENAT ZELENILA NA PARCELI sa predbašama stanova u prizemlju u dubini od 2.5m)	/	**24%**
PROCENAT NEZASRTOG TLA (zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom)	/	**20%**
UKUPAN PROCENAT ZELENILA		**44%**

LEGENDA

- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA PODZEMNE GARAŽE
- POPLOČANJE BET. KOCKE I TRAVNATE POVŠINE
- NEPROHODNI KROV
- ZELENILO
- BAŠTE U PRIZEMLJU

0.00 = 928.00 mnv

Projektant: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING — BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamela, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE barbinfo@businessart.me www.businessart.me	**Investitor:** RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Objekat: TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK	**Lokacija:** Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)
Autori projekta: Vladimir Lojanica, d.i.a. Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Vrsta Tehničke Dokumentacije:** IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Dio Tehničke Dokumentacije:** ARHITEKTURA — **Razmjera:** 1:333
Saradnici: Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.	**Prilog:** SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA — **Broj priloga:** 1 — **Broj strane:** 02
Datum izrade i M.P septembar 2026. god.	**Datum revizije i M.P**

LAYOUT
9500X594



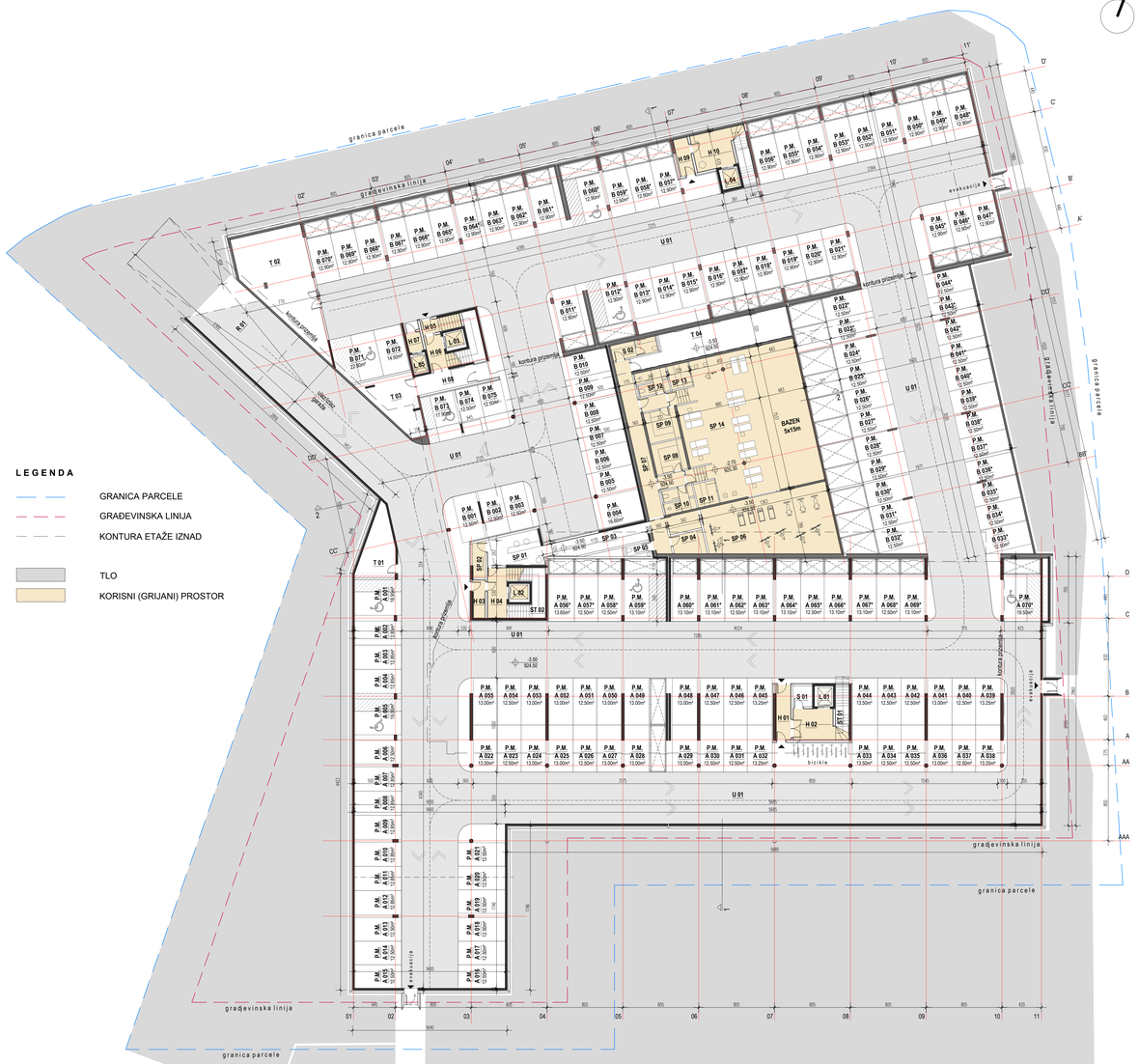
LEGENDA

- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA PODZEMNE GARAŽE
- POPLOČANJE BET. KOCKE I TRAVNATE POVŠINE
- NEPROHODNI KROV
- ZELENILO
- BAŠTE U PRIZEMLJU

0.00 = 928.00 mnv

Projektant: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING — BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamela, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE; barbinfo@businessart.me www.businessart.me	**Investitor:** RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Objekat: TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK	**Lokacija:** Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)
Autori projekta: Vladimir Lojanica, d.i.a. Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Vrsta Tehničke Dokumentacije:** IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Dio Tehničke Dokumentacije:** ARHITEKTURA — **Razmjera:** 1:333
Saradnici: Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.	**Prilog:** SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA — **Broj priloga:** 1 — **Broj strane:** 03
Datum izrade i M.P septembar 2026. god.	**Datum revizije i M.P**

LAYOUT
9500X594



LEGENDA

- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KONTURA ETAŽE IZNAD
- TLO
- KORISNI (GRIJANI) PROSTOR

NETO POVRŠINE

KOMUNIKACIJA

HORIZONTALNA KOMUNIKACIJA

H 01	TAMPON ZONA	8.60
H 02	HODNIK	13.50
H 03	TAMPON ZONA	5.70
H 04	HODNIK	10.60
H 05	TAMPON ZONA	5.80
H 06	HODNIK	6.50
H 07	HODNIK	2.90
H 08	TAMPON ZONA	12.40
H 09	TAMPON ZONA	5.90
H 10	HODNIK	16.10
	Σ	88.00

SAOBRAĆAJNICA

U 01	ULICA	2137.10
R 01	RAMPA	152.00
	Σ	2289.10

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA

L 01	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 02	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 03	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 04	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 05	SERVISNI LIFT	3.50
ST 01	STEPENIŠTE	9.80
ST 02	STEPENIŠTE	15.00
ST 03	STEPENIŠTE	15.00
ST 04	STEPENIŠTE	11.00
	Σ	71.50

OSTALO / van ulice i parking mesta

PEŠAČKA KOMUNIKACIJA	76.50
NEKORISTAN PROSTOR	89.40
Σ	165.90

SERVIS I TEHNIKA

TEHNIČKE PROSTORIJE

T 01	TEH. PROSTORIJA	22.00
T 02	TEH. PROSTORIJA	76.10
T 03	TEH. PROSTORIJA	25.00
T 04	TEH. PROSTORIJA	50.00
	Σ	173.10

SERVISNE PROSTORIJE

S 01	SERVIS	4.50
S 02	SERVIS - SPA	7.80
	Σ	12.3

JAVNI SADRŽAJI

SPA & WELLNESS

SP 01	RECEPCIJA	18.60	SP 08	SVLAČIONICA	11.00
SP 02	OSTAVA	5.20	SP 09	SVLAČIONICA	11.00
SP 03	HODNIK	33.20	SP 10	TOALET / TUŠ	8.00
SP 04	OSTAVA	7.60	SP 11	SAUNA	5.80
SP 05	WC	2.80	SP 12	TOALET / TUŠ	8.00
SP 06	TERETANA	88.00	SP 13	SAUNA	5.80
SP 07	HODNIK	24.50	SP 14	BAZEN / PLAŽA	200.10
				Σ	429.60

GARAŽNA MESTA

UKUPNO PM (A BLOK)	70 pm
UKUPNO PM (B BLOK)	75 pm
UKUPNO PARKING MESTA U GARAŽI	**145 pm (8pm za OSI)**
UKUPNO NETO PARKING MESTA U GARAŽI	**2294.45**

UKUPNO NETO ZAJEDNIČKI PROSTORI	2941.70
UKUPNO NETO SUTERENA	**5523.95**

BRUTO POVRŠINE

UKUPNO BGP SUTERENA	**778.70**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA	**5605.87**

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART d.o.o.
Trg Lazara Mašera 1, Podgorica 1000, I sprat, ulaz A/10
Tel: +382 (0)20 664 664, +382 (0)67 664 664
hello@businessart.me www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin,
Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela
UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza"
(„Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vođeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.ing.arh, Goran Prijević, ing.arh,
Uroš Milić, mast.ing.arh, Dalibor Knežević, mast.ing.arh.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Prilog:
OSNOVA SUTERENA
kota -3.50 (924.50 mnv)

Broj priloga:
1

Broj strana:
04

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizija i M.P

LAYOUT
13200X864



LAYOUT
1:200/594

N E T O P O V R Š I N E

A - B L O K
TURISTIČKI APARTMANI

A.001		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.00
02	SPAVAĆA SOBA	10.15
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.15
		40.53

A.002		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	25.57
02	SPAVAĆA SOBA	13.45
03	KUPATILO	4.55
04	TERASA	5.70
		49.27

A.003		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	20.92
02	SPAVAĆA SOBA	10.12
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.15
		40.42

A.004		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.00
02	SPAVAĆA SOBA	9.95
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.15
		40.33

A.005		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.10
02	SPAVAĆA SOBA	10.15
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.21
		40.71

A.006		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.15
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.21
		40.59

A.007		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.15
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.21
		40.59

A.008		m²
01	HODNIK	2.93
02	DNEVNA SOBA+KUH.	23.33
03	SPAVAĆA SOBA	11.31
04	KUPATILO	4.81
05	TERASA	7.36
		49.74

A.009		m²
01	HODNIK	4.33
02	DNEVNA SOBA+KUH.	30.43
03	SPAVAĆA SOBA	13.54
04	KUPATILO	5.86
05	TERASA	6.88
		61.04

A.010		m²
01	HODNIK	6.59
02	DNEVNA SOBA+KUH.	25.31
03	SPAVAĆA SOBA	14.46
04	KUPATILO	5.25
05	TERASA	5.57
		57.18

A.011		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	26.79
02	SPAVAĆA SOBA	14.80
03	KUPATILO	5.98
04	TERASA	5.60
		53.17

A.012		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	22.23
02	SPAVAĆA SOBA	11.86
03	KUPATILO	4.80
04	TERASA	5.57
		44.46

A.013		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.61
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.57
		41.41

A.014		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.14
02	SPAVAĆA SOBA	10.16
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.11
		40.66

A.015		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.11
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.11
		40.47

A.016		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	35.98
02	SPAVAĆA SOBA	13.29
03	KUPATILO	4.86
04	TERASA	5.11
		59.24

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**16**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA- A BLOK	**Σ 739.81m²**

B - B L O K
TURISTIČKI APARTMANI

B.001		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	33.05
02	SPAVAĆA SOBA	16.83
03	HODNIK	2.47
04	KUPATILO	5.02
		57.37

B.002		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.60
02	SPAVAĆA SOBA	9.83
03	KUPATILO	4.04
04	TERASA	5.11
		40.58

B.003		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.26
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.11
		40.62

B.004		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.12
02	SPAVAĆA SOBA	9.94
03	KUPATILO	4.20
04	TERASA	5.11
		40.37

B.005		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.15
02	SPAVAĆA SOBA	10.16
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.10
		40.66

B.006		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.10
02	SPAVAĆA SOBA	10.16
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.11
		40.62

B.007		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.16
02	SPAVAĆA SOBA	9.87
03	KUPATILO	4.25
04	TERASA	5.11
		40.39

B.008		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.14
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.48

B.009		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	27.14
02	SPAVAĆA SOBA	9.34
03	SPAVAĆA SOBA	9.90
04	KUPATILO	5.63
05	KUPATILO	4.51
06	TERASA	5.11
		61.63

B.010		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.10
02	SPAVAĆA SOBA	10.15
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.59

B.011		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.15
02	SPAVAĆA SOBA	9.91
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.40

B.012		m²
01	HODNIK	4.26
02	DNEVNA SOBA+KUH.	25.33
03	SPAVAĆA SOBA	9.17
04	SPAVAĆA SOBA	9.39
05	KUPATILO	5.15
06	TERASA	8.29
		61.59

B.013		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	28.36
02	SPAVAĆA SOBA	10.05
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	8.29
		50.93

B.014		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.22
02	SPAVAĆA SOBA	10.16
03	KUPATILO	4.23
04	KUPATILO	5.11
		40.72

B.015		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.22
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.56

B.016		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.22
02	SPAVAĆA SOBA	10.05
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.61

B.017		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.10
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.44

B.018		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.26
02	SPAVAĆA SOBA	10.16
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.76

B.019		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.10
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.44

B.020		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.21
02	SPAVAĆA SOBA	10.00
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.55

B.021		m²
01	DNEVNA SOBA+KUH.	21.29
02	SPAVAĆA SOBA	10.15
03	KUPATILO	4.23
04	TERASA	5.11
		40.78

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**21**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**Σ 921.09m²**
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - PRIZEMLJE	**37**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - PRIZEMLJE	**Σ 1660.90m²**

ZAJEDNIČKI PROSTORI

HORIZONTALNA KOMUNIKACIJA		m²
H 01	HODNIK	75.15
H 02	HODNIK	115.85
		191.00

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA		m²
L 01	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 02	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 03	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 04	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 05	SERVISNI LIFT	3.50
ST 01	STEPENIŠTE	14.50
ST 02	STEPENIŠTE	15.00
ST 03	STEPENIŠTE	15.00
ST 04	STEPENIŠTE	14.50
		79.70

SERVISNE PROSTORIJE		m²
S 01	TROKADERO I OSTAVA	7.80
S 02	WC	3.70
		11.50

JAVNI PROSTORI		m²
J 01	RECEPCIJA I ULAZNI LOBBY	209.96
		209.96

UKUPNO NETO PRIZEMLJE - ZAJEDNIČKI PROSTORI	**492.16**
UKUPNO NETO - PRIZEMLJE	**Σ 2153.06m²**
PARKING MESTA NA PARCELI	**26 PARKING MJESTA**

B R U T O P O V R Š I N E

ZELENILO NA PARCELI	**3480.75**
od toga BAŠTE ISPRED APARTMANA	**194.40**
UKUPNO BGP PRIZEMLJE	**2563.29 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**2563.29 m²**

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART d.o.o. PODGORICA, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 153, I sprat, stan A10 Tel: +382 (0)20 660 660, Fax: +382 (0)20 660 661 Email:office@businessart.me Web: www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.ing.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Prilog:
OSNOVA PRIZEMLJA
kota ±0.00 (928.00 mnv)

Broj priloga:
1

Broj strana:
05

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizija i M.P



LAYOUT
13200X864

N E T O P O V R Š I N E

A TURISTIČKI APARTMANI BLOK

A.101	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.95
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.04

A.102	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.55
02 SPAVAĆA SOBA	11.71
03 KUPATILO	5.10
04 TERASA	6.00
	49.36

A.103	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.54
02 SPAVAĆA SOBA	11.77
03 KUPATILO	5.30
04 TERASA	6.00
	49.61

A.104	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.16
02 SPAVAĆA SOBA	11.77
03 KUPATILO	5.08
04 TERASA	6.00
	51.01

A.105	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.93
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.02

A.106	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.92
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.01

A.107	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.96
02 SPAVAĆA SOBA	11.80
03 KUPATILO	5.08
04 TERASA	6.00
	50.84

A.108	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	34.70
02 SPAVAĆA SOBA	12.50
03 SPAVAĆA SOBA	11.78
04 KUPATILO	4.24
05 KUPATILO	3.96
06 TERASA	4.93
	72.11

A.109	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	36.82
02 SPAVAĆA SOBA	12.23
03 SPAVAĆA SOBA	11.54
04 KUPATILO	4.24
05 KUPATILO	3.96
06 TERASA	3.76
07 TERASA	4.29
	76.84

A.110	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.96
02 SPAVAĆA SOBA	11.82
03 KUPATILO	5.03
04 TERASA	6.00
	50.81

A.111	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.50
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.59

A.112	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	29.06
02 SPAVAĆA SOBA	16.87
03 KUPATILO	5.85
04 TERASA	6.00
	57.78

A.113	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.35
02 SPAVAĆA SOBA	11.74
03 KUPATILO	5.30
04 TERASA	6.00
	49.39

A.114	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.55
02 SPAVAĆA SOBA	11.64
03 KUPATILO	5.10
04 TERASA	6.00
	49.29

A.115	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	50.97

A.116	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	50.97

A.117	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.95
02 SPAVAĆA SOBA	11.74
03 KUPATILO	5.05
04 TERASA	6.00
	50.74

A.118	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.56
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	50.65

A.119	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	34.06
02 SPAVAĆA SOBA	12.82
03 KUPATILO	5.05
04 TERASA	4.22
	56.15

A.120	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	36.42
02 SPAVAĆA SOBA	21.32
03 GARDEROBER	5.13
04 KUPATILO	6.20
05 KUPATILO	4.70
06 TERASA	4.85
07 TERASA	5.88
	84.50

A.121	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	30.96
02 SPAVAĆA SOBA	20.25
03 KUPATILO	5.01
04 TERASA	4.20
05 TERASA	3.77
	64.19

A.122	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.13
02 SPAVAĆA SOBA	12.00
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	5.64
	51.02

A.123	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.86
02 SPAVAĆA SOBA	12.00
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	5.62
	49.73

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**23**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**Σ 1270.32m²**

B TURISTIČKI APARTMANI BLOK

B.101	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	37.88
02 SPAVAĆA SOBA	14.16
03 KUPATILO	5.67
04 TERASA	6.31
	64.02

B.102	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.76
02 SPAVAĆA SOBA	16.26
03 KUPATILO	6.81
04 TERASA	6.50
	57.33

B.103	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.40
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.57
	45.03

B.104	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.84
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	5.90
	44.47

B.105	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.68
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	5.90
	44.67

B.106	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.25
04 TERASA	5.90
	44.69

B.107	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.85
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.25
04 TERASA	6.00
	44.60

B.108	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.39
03 KUPATILO	4.25
04 TERASA	6.74
	45.26

B.109	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	29.29
02 SPAVAĆA SOBA	11.21
03 SPAVAĆA SOBA	10.84
04 KUPATILO	5.64
05 KUPATILO	4.51
06 TERASA	5.64
	67.13

B.110	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.94
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.03

B.111	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.15
02 SPAVAĆA SOBA	11.74
03 KUPATILO	5.08
04 TERASA	6.00
	50.97

B.112	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	49.06
02 SPAVAĆA SOBA	14.84
03 SPAVAĆA SOBA	11.28
04 KUPATILO	4.50
05 KUPATILO	5.00
06 TERASA	9.60
	94.28

B.113	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	51.44
02 SPAVAĆA SOBA	12.27
03 SPAVAĆA SOBA	16.00
04 KUPATILO	5.52
05 TERASA	8.16
	93.39

B.114	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.86
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.75

B.115	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.82
02 SPAVAĆA SOBA	11.39
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.44

B.116	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.82
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.55

B.117	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.40
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.51

B.118	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.72

B.119	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.40
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	7.44
	45.90

B.120	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.56

B.121	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.65
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.71

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**21**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**Σ 1105.01m²**
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - PRVI SPRAT	**44**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - PRVI SPRAT	**Σ 2375.33m²**

ZAJEDNIČKI PROSTORIJE

HORIZONTALNA KOMUNIKACIJA	m²
H 01 HODNIK	84.95
H 02 HODNIK	111.25
H 03 HODNIK	127.55
	323.75

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	m²		m²
L 01 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 01 STEPENIŠTE	14.50
L 02 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 02 STEPENIŠTE	15.00
L 03 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 03 STEPENIŠTE	15.00
L 04 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 04 STEPENIŠTE	14.50
L 05 SERVISNI LIFT	3.50		**79.70**

SERVISNE PROSTORIJE	m²
S 01 OSTAVA	7.80
S 02 OSTAVA	11.60
	19.40

UKUPNO NETO PRVI SPRAT - ZAJEDNIČKI PROSTORI	**422.85**
UKUPNO NETO PRVI SPRAT	**Σ 2798.18m²**

B R U T O P O V R Š I N E

UKUPNO BGP PRVI SPRAT	**3353.83**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRVI SPRAT	**3353.83**

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART d.o.o.
Trg Luke Kaboga 1, Podgorica 152, t.racun_ekan 410
Tel: (+382 20) 664-611, 067 664-611, 067 664-612
bart@t-com.me, office.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.ing.arh, Goran Prijević, ing.arh, Uroš Micić, mast.ing.arh, Dalibor Knežević, mast.ing.arh.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Prilog:
OSNOVA 1. SPRATA
kota +3.30 (931.30 mnv)

Broj priloga:
1

Broj strana:
06

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizija i M.P



LAYOUT 1:2000/864

NETO POVRŠINE

A BLOK TURISTIČKI APARTMANI

A.201	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.95
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.04

A.202	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.55
02 SPAVAĆA SOBA	11.71
03 KUPATILO	5.10
04 TERASA	6.00
	49.36

A.203	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.54
02 SPAVAĆA SOBA	11.77
03 KUPATILO	5.30
04 TERASA	6.00
	49.61

A.204	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.16
02 SPAVAĆA SOBA	11.77
03 KUPATILO	5.08
04 TERASA	6.00
	51.01

A.205	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.93
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.02

A.206	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.92
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.01

A.207	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.96
02 SPAVAĆA SOBA	11.80
03 KUPATILO	5.08
04 TERASA	6.00
	50.84

A.208	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	34.70
02 SPAVAĆA SOBA	12.50
03 SPAVAĆA SOBA	11.78
04 KUPATILO	4.24
05 KUPATILO	3.96
06 TERASA	4.93
	72.11

A.209	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	36.82
02 SPAVAĆA SOBA	12.23
03 SPAVAĆA SOBA	11.54
04 KUPATILO	4.24
05 KUPATILO	3.96
06 TERASA	3.76
07 TERASA	4.29
	76.84

A.210	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.96
02 SPAVAĆA SOBA	11.82
03 KUPATILO	5.03
04 TERASA	6.00
	50.81

A.211	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.50
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.59

A.212	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	29.06
02 SPAVAĆA SOBA	16.87
03 KUPATILO	5.85
04 TERASA	6.00
	57.78

A.213	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.35
02 SPAVAĆA SOBA	11.74
03 KUPATILO	5.30
04 TERASA	6.00
	49.39

A.214	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.55
02 SPAVAĆA SOBA	11.64
03 KUPATILO	5.10
04 TERASA	6.00
	49.29

A.215	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	50.97

A.216	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	50.97

A.217	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.95
02 SPAVAĆA SOBA	11.74
03 KUPATILO	5.05
04 TERASA	6.00
	50.74

A.218	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.56
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	50.65

A.219	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	34.06
02 SPAVAĆA SOBA	12.82
03 KUPATILO	5.05
04 TERASA	4.22
	56.15

A.220	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	36.42
02 SPAVAĆA SOBA	21.32
03 GARDEROBER	5.13
04 KUPATILO	6.20
05 KUPATILO	4.70
06 TERASA	4.85
07 TERASA	5.88
	84.50

A.221	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	30.96
02 SPAVAĆA SOBA	20.25
03 KUPATILO	5.01
04 TERASA	4.20
05 TERASA	3.77
	64.19

A.222	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.13
02 SPAVAĆA SOBA	12.00
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	5.64
	51.02

A.223	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	26.86
02 SPAVAĆA SOBA	12.00
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	5.62
	49.73

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**23**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**Σ 1270.32m²**

B BLOK TURISTIČKI APARTMANI

B.201	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	37.88
02 SPAVAĆA SOBA	14.16
03 KUPATILO	5.67
04 TERASA	6.31
	64.02

B.202	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.76
02 SPAVAĆA SOBA	16.26
03 KUPATILO	6.81
04 TERASA	6.50
	57.33

B.203	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.40
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.57
	45.03

B.204	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.84
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	5.90
	44.47

B.205	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.68
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	5.90
	44.67

B.206	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.25
04 TERASA	5.90
	44.69

B.207	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.85
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.25
04 TERASA	6.00
	44.60

B.208	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.39
03 KUPATILO	4.25
04 TERASA	6.74
	45.26

B.209	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	29.29
02 SPAVAĆA SOBA	11.21
03 SPAVAĆA SOBA	10.84
04 KUPATILO	5.64
05 KUPATILO	4.51
06 TERASA	5.64
	67.13

B.210	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	27.94
02 SPAVAĆA SOBA	11.84
03 KUPATILO	5.25
04 TERASA	6.00
	51.03

B.211	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	28.15
02 SPAVAĆA SOBA	11.74
03 KUPATILO	5.08
04 TERASA	6.00
	50.97

B.212	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	49.06
02 SPAVAĆA SOBA	14.84
03 SPAVAĆA SOBA	11.28
04 KUPATILO	4.50
05 KUPATILO	5.00
06 TERASA	9.60
	94.28

B.213	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	51.44
02 SPAVAĆA SOBA	12.27
03 SPAVAĆA SOBA	16.00
04 KUPATILO	5.52
05 TERASA	8.16
	93.39

B.214	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.86
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.75

B.215	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.82
02 SPAVAĆA SOBA	11.39
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.44

B.216	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.82
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.55

B.217	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.88
02 SPAVAĆA SOBA	11.40
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.51

B.218	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.66
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.72

B.219	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.40
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	7.44
	45.90

B.220	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.50
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.56

B.221	m²
01 DNEVNA SOBA+KUH.	22.83
02 SPAVAĆA SOBA	11.65
03 KUPATILO	4.23
04 TERASA	6.00
	44.71

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**21**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**Σ 1105.01m²**
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - DRUGI SPRAT	**44**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - DRUGI SPRAT	**Σ 2375.33m²**

ZAJEDNIČKI PROSTORI

HORIZONTALNA KOMUNIKACIJA	m²
H 01 HODNIK	84.95
H 02 HODNIK	111.25
H 03 HODNIK	127.55
	323.75

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	m²		m²
L 01 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 01 STEPENIŠTE	14.50
L 02 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 02 STEPENIŠTE	15.00
L 03 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 03 STEPENIŠTE	15.00
L 04 PUTNIČKI LIFT	4.30	ST 04 STEPENIŠTE	14.50
L 05 SERVISNI LIFT	3.50		**79.70**

SERVISNE PROSTORIJE	m²
S 01 OSTAVA	7.80
S 02 OSTAVA	11.60
	19.40

UKUPNO NETO DRUGI SPRAT - ZAJEDNIČKI PROSTORI	**422.85**
UKUPNO NETO DRUGI SPRAT	**Σ 2798.18m²**

BRUTO POVRŠINE

UKUPNO BGP DRUGI SPRAT	**3353.83**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA DRUGI SPRAT	**3353.83**

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART d.o.o. PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Tel: (+382 32) 304 000, (+382 69) 304 000, Fax: (+382 32) 304 001
bart@t-com.me, www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vođeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

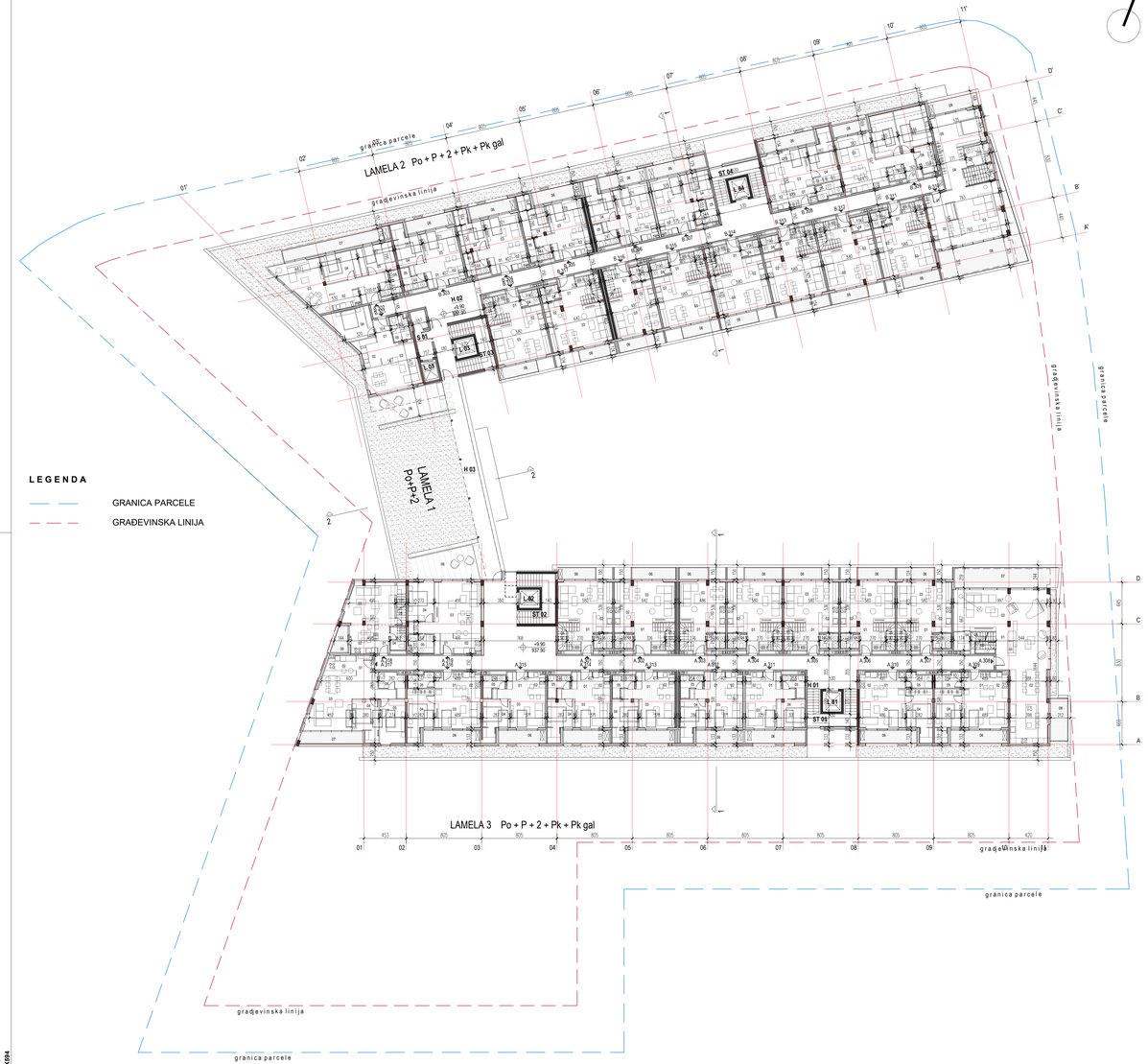
Prilog:
OSNOVA 2. SPRATA
kota +6.60 (934.60 mnv)

Broj priloga: 1

Broj strana: 07

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizija i M.P



LAYOUT
1:200/864

NETO POVRŠINE

A TURISTIČKI APARTMANI BLOK

A.301		m²
01	HODNIK	7.04
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	20
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.39
06	TERASA	4.85
07	HODNIK	2.32
08	SPAVAĆA SOBA	12.18
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	14.59
11	KUPATILO	3.7
		84.49

A.302		m²
01	HODNIK	8.86
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	22.68
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.57
06	TERASA	5.66
07	HODNIK	3.22
08	SPAVAĆA SOBA	14.5
09	KUPATILO	5.31
10	MASTER SOBA	16.36
11	KUPATILO	4.15
		95.45

A.303		m²
01	HODNIK	5.45
02	KUHINJA	5.88
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	17.21
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	3.63
06	TERASA	3.74
07	HODNIK	3.17
08	SPAVAĆA SOBA	14.64
09	SPAVAĆA SOBA	6.30
10	KUPATILO	7.28
		70.41

A.304		m²
01	HODNIK	7.04
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	20
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.39
06	TERASA	4.85
07	HODNIK	2.32
08	SPAVAĆA SOBA	12.18
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	14.59
11	KUPATILO	3.7
		84.49

A.305		m²
01	HODNIK	7.04
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	20
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.39
06	TERASA	4.85
07	HODNIK	2.32
08	SPAVAĆA SOBA	12.18
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	14.59
11	KUPATILO	3.7
		84.49

A.306		m²
01	HODNIK	7.04
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	20
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.39
06	TERASA	4.85
07	HODNIK	2.32
08	SPAVAĆA SOBA	12.18
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	14.59
11	KUPATILO	3.7
		84.49

A.307		m²
01	HODNIK	7.04
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	20
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.39
06	TERASA	4.85
07	HODNIK	2.32
08	SPAVAĆA SOBA	12.18
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	14.59
11	KUPATILO	3.7
		84.49

A.308		m²
01	ULAZNI HOL	28.74
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	30.84
03	DNEVNA SOBA	38.64
04	OSTAVA	3.33
05	TOALET	2.54
06	STEPENIŠTE	4.64
07	TERASA 1	23.5
08	TERASA 2	8.26
09	HODNIK	3.93
10	MASTER SOBA	24.77
11	KUPATILO	5.36
12	MASTER SOBA	16.9
13	KUPATILO	4.3
14	SPAVAĆA SOBA	12.8
15	KUPATILO	5.92
		214.47

A.309		m²
01	HODNIK	5.01
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.7
03	DNEVNA SOBA	17.55
04	SPAVAĆA SOBA	13.8
05	KUPATILO	4.1
06	TERASA	8.02
		54.18

A.310		m²
01	HODNIK	5.01
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.7
03	DNEVNA SOBA	17.5
04	SPAVAĆA SOBA	13.8
05	KUPATILO	4.1
06	TERASA	8.02
		54.13

A.311		m²
01	HODNIK	6.92
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.15
03	DNEVNA SOBA	10.1
04	SPAVAĆA SOBA	8.78
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	8.57
		43.78

A.312		m²
01	HODNIK	7.79
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.2
03	DNEVNA SOBA	11.42
04	SPAVAĆA SOBA	10.65
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	6.65
		45.97

A.313		m²
01	HODNIK	7.94
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.2
03	DNEVNA SOBA	11.49
04	SPAVAĆA SOBA	10.43
05	KUPATILO	4.14
06	TERASA	6.60
		45.80

A.314		m²
01	HODNIK	7.94
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.2
03	DNEVNA SOBA	11.32
04	SPAVAĆA SOBA	10.63
05	KUPATILO	4.15
06	TERASA	6.60
		45.84

A.315		m²
01	HODNIK	7.78
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.2
03	DNEVNA SOBA	11.29
04	SPAVAĆA SOBA	10.74
05	KUPATILO	4.31
06	TERASA	6.60
		45.92

A.316		m²
01	HODNIK	5.01
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.7
03	DNEVNA SOBA	17.55
04	SPAVAĆA SOBA	13.8
05	KUPATILO	4.1
06	TERASA	8.02
		54.18

A.317		m²
01	HODNIK	10.23
02	KUHINJA	6.65
03	DNEVNA S. + TRPEZ.	27.29
04	SPAVAĆA SOBA	11.12
05	SPAVAĆA SOBA	12.67
06	KUPATILO	4.56
07	TERASA	7.99
		80.51

A.318		m²
01	HODNIK	3.53
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	8.67
03	DNEVNA SOBA	22.53
04	KUPATILO	4.04
05	STEPENIŠTE	4.67
06	TERASA	3.86
07	HODNIK	7.64
08	SPAVAĆA SOBA	15.37
09	KUPATILO	4.16
10	MASTER SOBA	18.63
11	KUPATILO	4.84
		97.94

A.319		m²
01	HODNIK	9.12
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	6.06
03	DNEVNA SOBA	25.35
04	SPAVAĆA SOBA	11.24
05	KUPATILO	5.08
06	TERASA	20.98
		77.83

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**19**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - A BLOK	**Σ 1448.86m²**

B TURISTIČKI APARTMANI BLOK

B.301		m²
01	HODNIK	4.69
02	KUHINJA	6.25
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.27
04	SPAVAĆA SOBA	13.34
05	KUPATILO	4.83
06	TERASA	22.93
		75.31

B.302		m²
01	HODNIK	10.69
02	KUHINJA	5.07
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.02
04	SPAVAĆA SOBA	11.42
05	SOBA	11.24
06	KUPATILO	4.06
07	TERASA	13.98
		77.48

B.303		m²
01	HODNIK	7.81
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	5.21
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	11.29
04	SPAVAĆA SOBA	10.76
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	6.00
		45.33

B.304		m²
01	HODNIK	7.81
02	KUHINJA	5.21
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	11.29
04	SPAVAĆA SOBA	10.76
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	6.00
		45.33

B.305		m²
01	HODNIK	7.81
02	KUHINJA	5.21
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	11.29
04	SPAVAĆA SOBA	10.76
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	6.00
		45.33

B.306		m²
01	HODNIK	7.81
02	KUHINJA	5.21
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	11.29
04	SPAVAĆA SOBA	10.76
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	6.00
		45.33

B.307		m²
01	HODNIK	6.87
02	KUHINJA	5.20
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	9.9
04	SPAVAĆA SOBA	8.67
05	KUPATILO	4.26
06	TERASA	8.26
		43.16

B.308		m²
01	HODNIK	4.51
02	KUHINJA	5.22
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	17.6
04	SPAVAĆA SOBA	13.79
05	KUPATILO	4.09
06	TERASA	8.07
		53.28

B.309		m²
01	HODNIK	6.90
02	KUHINJA	8.29
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	15.85
04	SPAVAĆA SOBA	12.33
05	SPAVAĆA SOBA	14.70
06	KUPATILO	5.66
07	KUPATILO	2.61
08	TERASA	4.55
		70.89

B.310		m²
01	HODNIK	3.83
02	KUHINJA I TRPEZARIJA	13.34
03	DNEVNA SOBA	29.37
04	HODNIK	10.54
05	SPAVAĆA SOBA	18.71
06	KUPATILO	5.21
07	STEPENIŠTE	5.55
08	TERASA	27.55
09	TERASA	7.31
10	HODNIK	12.54
11	MASTER SOBA	15.75
12	KUPATILO	3.65
13	SPAVAĆA SOBA	13.46
14	KUPATILO	5.73
15	OSTAVA	2.62
		175.46

B.316		m²
01	HODNIK	5.01
02	KUHINJA	5.82
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	16.71
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	3.46
06	TERASA	4.7
07	HODNIK	3.17
08	MASTER SOBA	14.66
09	KUPATILO	7.28
10	SPAVAĆA SOBA	6.06
11	KUPATILO	5.28
		75.26

B.317		m²
01	HODNIK	9.34
02	KUHINJA	10.64
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.53
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.47
06	TERASA	4.7
07	HODNIK	3.11
08	SPAVAĆA SOBA	14.47
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	16.18
11	KUPATILO	4.18
		94.01

B.311, 312, 313, 314, 315, 318		m²
01	HODNIK	7.04
02	KUHINJA	7.03
03	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	20
04	KUPATILO	3.11
05	STEPENIŠTE	4.39
06	TERASA	4.85
07	HODNIK	2.32
08	SPAVAĆA SOBA	12.18
09	KUPATILO	5.28
10	MASTER SOBA	14.59
11	KUPATILO	3.7
		84.49

UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**18**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTMANA - B BLOK	**Σ 1353.11m²**
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH APARTAMANA - POKTROVLJE + GALERIJA	**37**
UKUPNO NETO TURISTIČKIH APARTAMANA - POKTROVLJE + GALERIJA	**Σ 2801.97m²**

ZAJEDNIČKI PROSTORI

HORIZONTALNA KOMUNIKACIJA

		m²
H 01	HODNIK	156.70
H 02	HODNIK	130.50
H 03	OTVORENI HODNIK	37.40
		310.36

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA

		m²			
L 01	PUTNIČKI LIFT	4.35	ST 01	STEPENIŠTE	14.50
L 02	PUTNIČKI LIFT	4.35	ST 02	STEPENIŠTE	14.90
L 03	PUTNIČKI LIFT	4.35	ST 03	STEPENIŠTE	14.90
L 04	PUTNIČKI LIFT	4.35	ST 04	STEPENIŠTE	14.50
L 05	SERVISNI LIFT	3.52			**79.72**

SERVISNE PROSTORIJE

		m²
S 01	OSTAVA	8.07
		8.07

UKUPNO NETO POTKROVLJA - ZAJEDNIČKI PROSTORI	**398.15**
UKUPNO NETO GALERIJE - ZAJEDNIČKI PROSTORI	**252.10**
UKUPNO NETO POTKROVLJE + GALERIJA	**Σ 3452.22m²**

BRUTO POVRŠINE

UKUPNO BGP POTKROVLJE + GALERIJA	**2849.34 + 1137.95 = 3987.29**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POTKROVLJE + GALERIJA	**2889.43 + 1301.68 = 4191.11**

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART d.o.o. PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Tel: (+382 32) 304 000, (+382 69) 304 000, Fax: (+382 32) 304 001
e-mail: info@businessart.me www.businessart.me

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Micić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

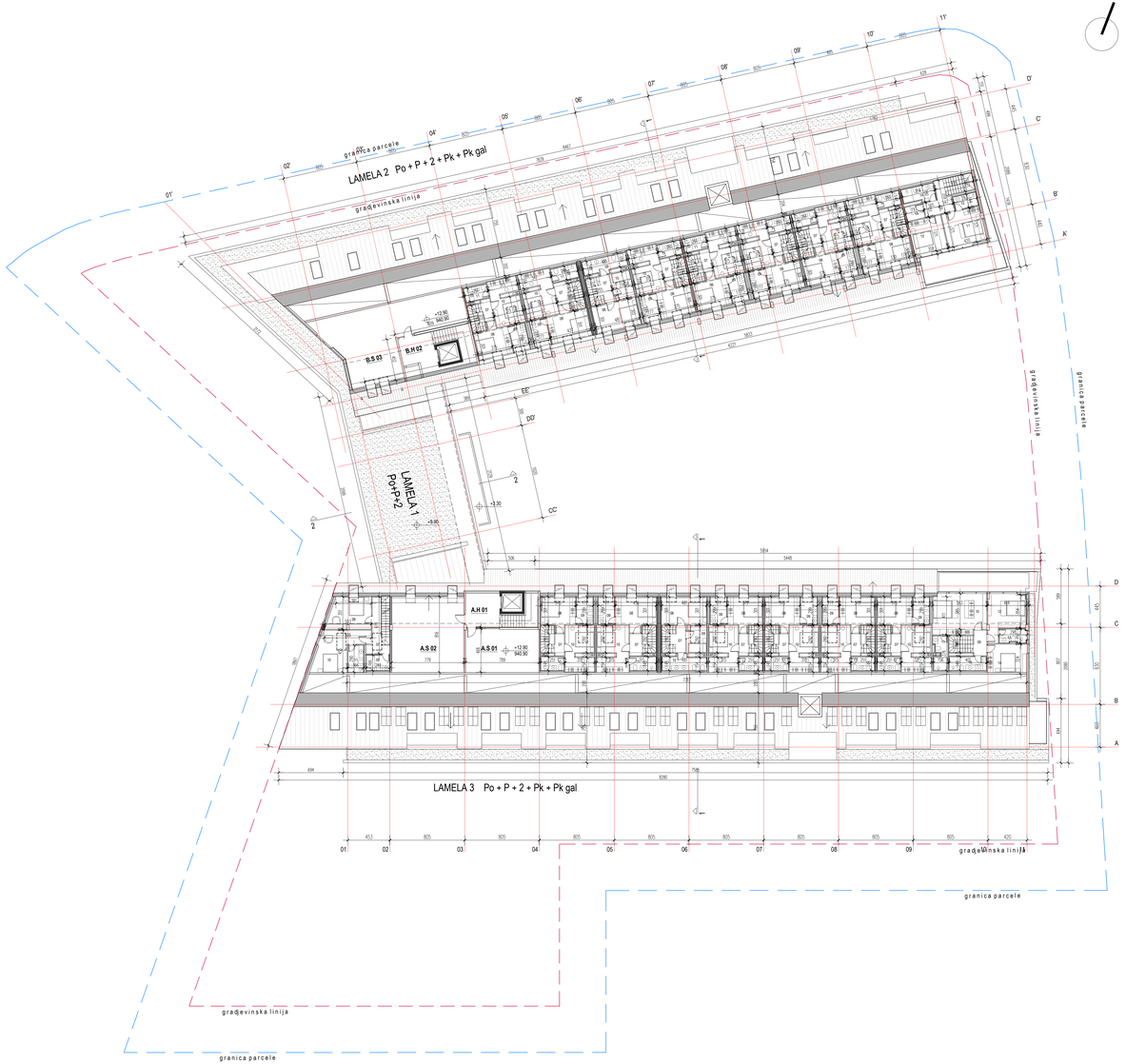
Razmjera:
1:200

Prilog:
OSNOVA POTKROVLJA kota +9.90 (937.90 mnv)

Broj priloga:
1

Broj strana:
08

Datum revizija i M.P



POVRŠINE TURISTIČKIH APARTMANA OBRAČUNATE SU NA OSNOVI POTKROVLJA
UKUPNE NETO, BRUTO I BGP POVRŠINE ZA POTKROVLJE I ZA GALERIJU POTKROVLJA DATE SU ZBIRNO NA OSNOVI POTKROVLJA

N E T O P O V R Š I N E

ZAJEDNIČKI PROSTORI

HORIZONTALNA KOMUNIKACIJA	m²
A.H 01 HODNIK	13.30
B.H 02 HODNIK	14.20
	27.50

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA		m²
L 01	PUTNIČKI LIFT	4.30
L 02	PUTNIČKI LIFT	4.30
ST 01	STEPENIŠTE	14.50
ST 02	STEPENIŠTE	15.00
		38.10

SERVISNE PROSTORIJE		m²
A.S 01	OSTAVA	36.40
A.S 02	TEHNIČKI PROSTOR	65.90
B.S 03	TEHNIČKI PROSTOR	84.20
		186.50

0.00 = 928.00 mnv

UKUPNO NETO POTKROVLJA - ZAJEDNIČKI PROSTORI	252.10

B R U T O P O V R Š I N E

UKUPNO BGP GALERIJE POTKROVLJA	1137.95
UKUPNA BRUTO POVRŠINA GALERIJE POTKROVLJA	1301.68

Projektant:
BUSINESSART d.o.o.
Trg Crnogorske brigade 10/2, I sprat, stan A10
Tel: (+382 67 664 664), 85330 Kotor, Crna Gora
hello@businessart.me www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:
OSNOVA GALERIJE PK
kota +12.90 (940.90 mnv)

Broj priloga:
1

Broj strana:
09

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizija i M.P

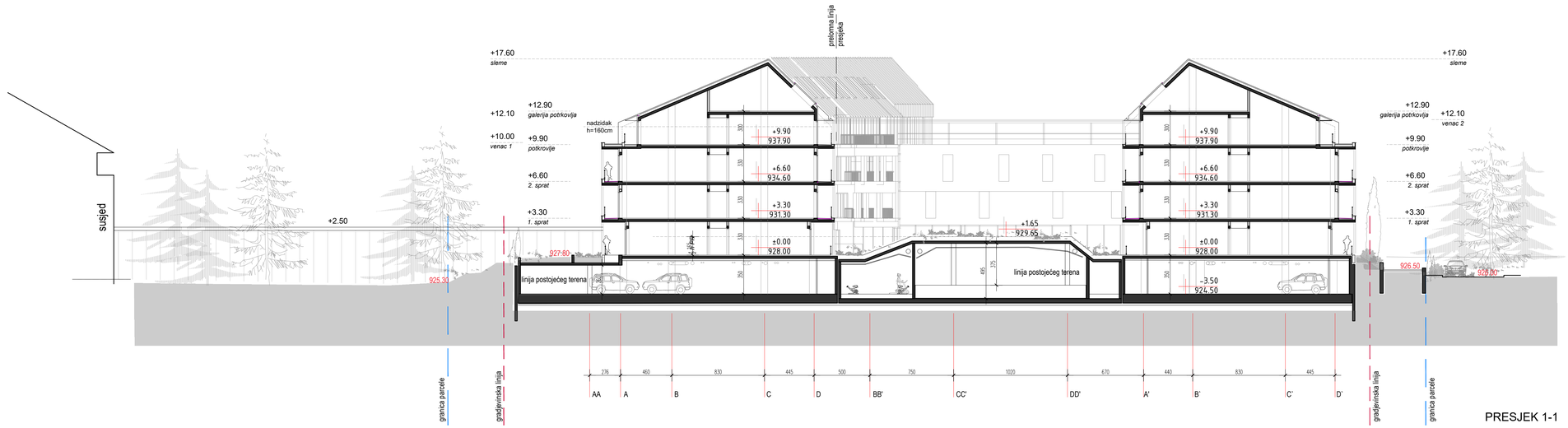
LAYOUT
1320X864



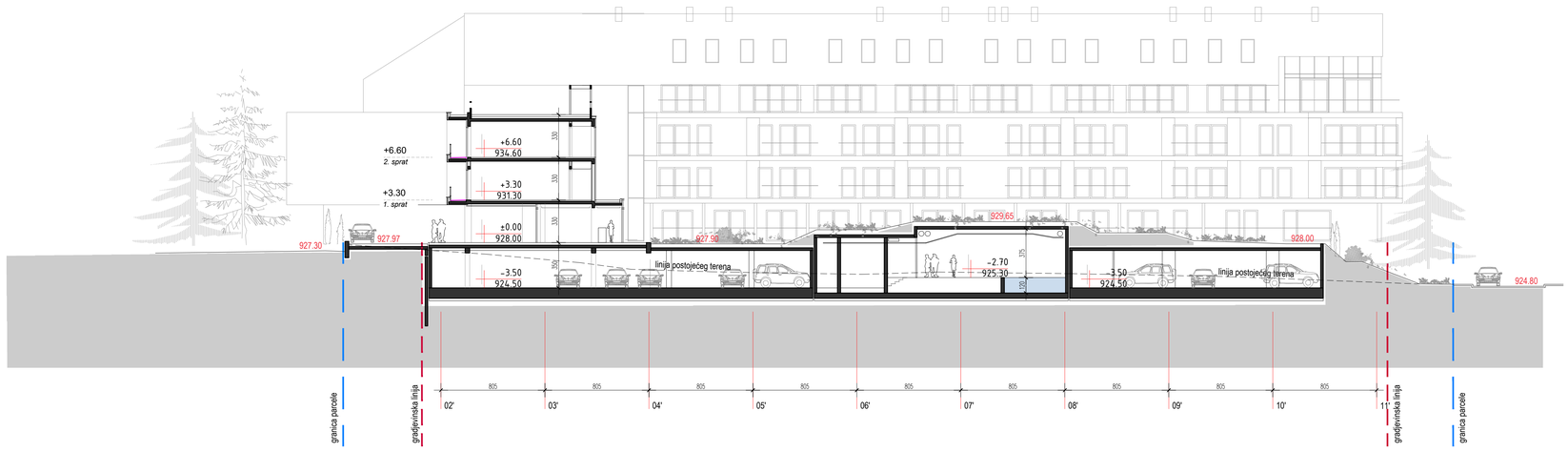
0.00 = 928.00 mnv

Projektant: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING — BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamela, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE barbinfo@businessart.me www.businessart.me	**Investitor:** **RIXTA RIVER D.O.O** PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Objekat: TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK	**Lokacija:** Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)
Autori projekta: Vladimir Lojanica, d.i.a. Mladen Krekić, d.i.a.	**Vrsta Tehničke Dokumentacije:** IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Dio Tehničke Dokumentacije:** ARHITEKTURA — **Razmjera:** 1:200
Saradnici: Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.	**Prilog:** OSNOVA KROVA — **Broj priloga:** 1 — **Broj strane:** 10
Datum izrade i M.P septembar 2026. god.	**Datum revizije i M.P**

LAYOUT
9502594



PRESJEK 1-1

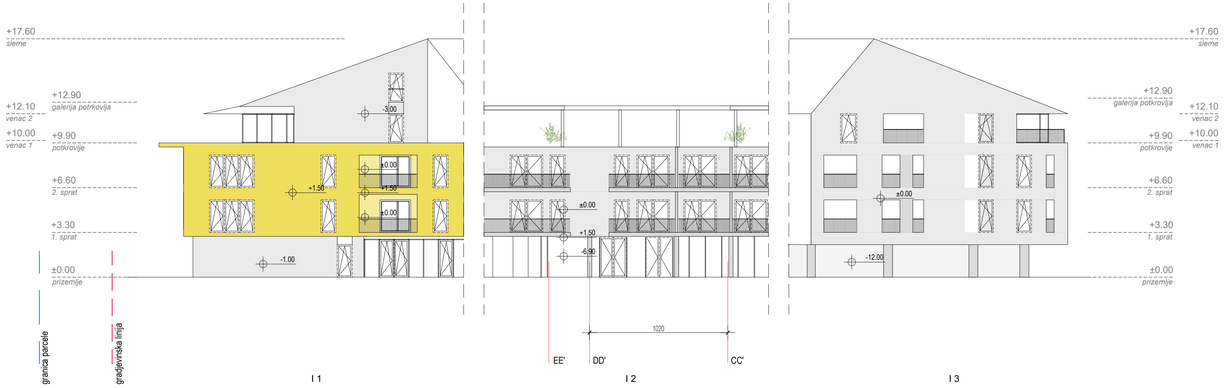


PRESJEK 2-2

0.00 = 928.00 mnv

Projektant: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING. BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE barbinfo@businessart.me www.businessart.me	**Investitor:** **RIXTA RIVER D.O.O** PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Objekat: TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK	**Lokacija:** Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)
Autori projekta: Vladimir Lojanica, d.i.a. Mladen Krekić, d.i.a.	**Vrsta Tehničke Dokumentacije:** IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Dio Tehničke Dokumentacije:** ARHITEKTURA — **Razmjera:** 1:200
Saradnici: Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.	**Prilog:** PRESJEK 1-1 i PRESJEK 2-2 — **Broj priloga:** 1 — **Broj strane:** 11
Datum izrade i M.P septembar 2026. god.	**Datum revizije i M.P**

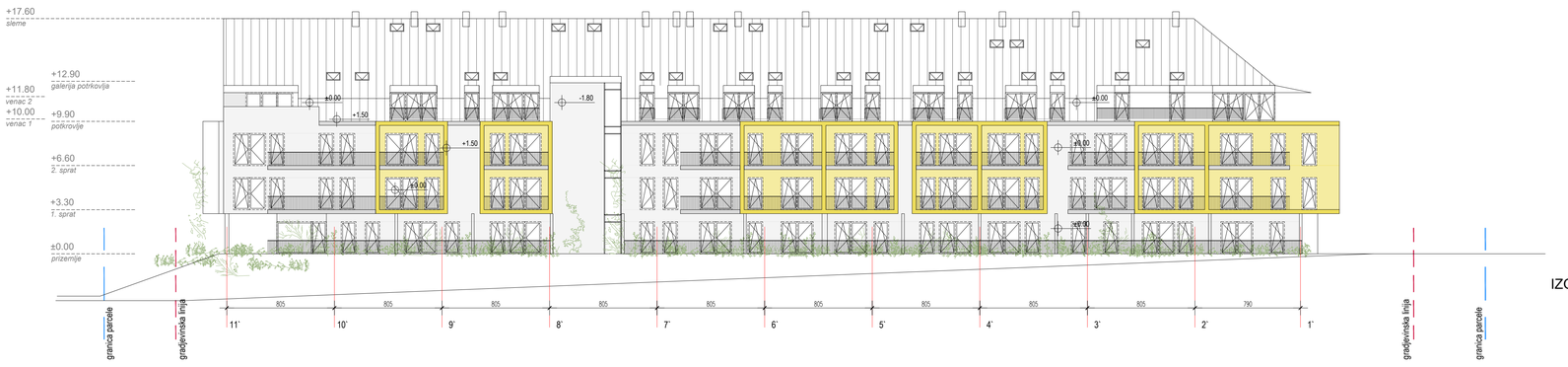
LAYOUT
9502594



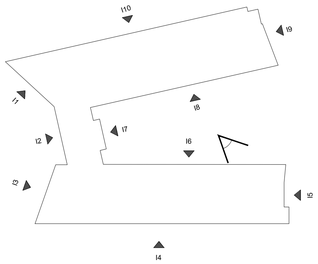
IZGLED 1, 2, 3



IZGLED 4



IZGLED 10



DEMIT FASADA - TAMNO SIVA

DEMIT FASADA - SVETLO SIVA

DRVENI PANELI

KROVNI POKRIVAČ - LIM

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamela, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
barbrifa@businessart.me www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh,
Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:
IZGLEDI

Broj priloga:
1

Broj strane:
12

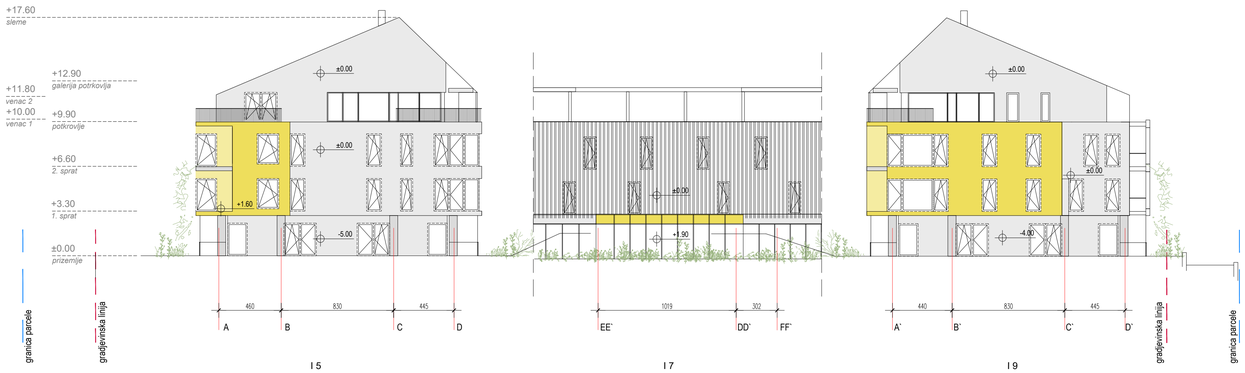
Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
9502594



IZGLED 6

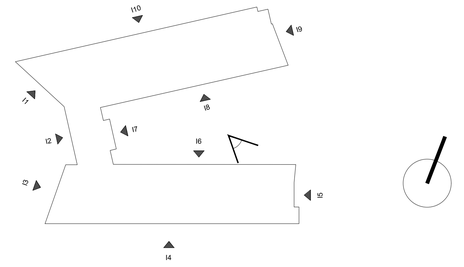


I 5 I 7 I 9

IZGLED 5, 7, 9



IZGLED 8



DEMIT FASADA - TAMNO SIVA

DEMIT FASADA - SVETLO SIVA

DRVENI PANELI

KROVNI POKRIVAČ - LIM

0.00 = 928.00 mnv

Projektant:
BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
BUSINESSART d.o.o
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamela, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
barbi99@businessart.me www.businessart.me

Investitor:
RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:
TURISTIČKO -APARTMANSKI BLOK

Lokacija:
Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:
Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:200

Saradnici:
Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog: IZGLEDI

Broj priloga: 1

Broj strane: 13

Datum izrade i M.P
septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
9500594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamel, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
barbhb@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

23

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
9500594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bpartcrta@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza"
(„Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

22

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
950X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin,
Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela
UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza"
(„Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh,
Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

21

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
950X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 122, I sprat, stan A19
Tel/fax: 020/ 672 884, 020/ 672 885
banthic@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

20

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
960X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 122, I sprat, stan A19
Blok 40 Konik 1, 81000 Podgorica, Crna Gora
banchik@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza"
(„Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh,
Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

19

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
960X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING BUSINESSART d.o.o. Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	**Investitor:** **RIXTA RIVER D.O.O** PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Objekat: TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK	**Lokacija:** Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)
Autori projekta: Vladimir Lojanica, d.i.a. Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Vrsta Tehničke Dokumentacije:** IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Dio Tehničke Dokumentacije:** ARHITEKTURA **Razmjera:**
Saradnici: Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Micić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.	**Prilog:** 3D prikaz **Broj priloga:** **Broj strane:** 18
Datum izrade i M.P septembar 2026. god.	**Datum revizije i M.P**

LAYOUT
950X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Revolucije Crnogorske 102, I lamel, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinlit@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

17

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
950X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING BUSINESSART d.o.o. Bulevar Ivana Crnojevića 102, I lamel, stan A19 Podgorica 81000, Crna Gora barinfo@businessart.me www.businessart.me	**Investitor:** **RIXTA RIVER D.O.O** PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
Objekat: TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK	**Lokacija:** Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)
Autori projekta: Vladimir Lojanica, d.i.a. Mladen Krekić, d.i.a.	**Vrsta Tehničke Dokumentacije:** IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	**Dio Tehničke Dokumentacije:** ARHITEKTURA **Razmjera:**
Saradnici: Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.	**Prilog:** 3D prikaz **Broj priloga:** **Broj strane:** 16
Datum izrade i M.P septembar 2026. god.	**Datum revizije i M.P**

LAYOUT
950X594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Oslobođenja Valdanjona 102, I lamela, stan A19
Tuzi Capital Khalifa Plaza, Podgorica, Montenegro
barch@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:	**Broj priloga:**	**Broj strane:**
3D prikaz		15

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
9502594



0.00 = 928.00 mnv

Projektant:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I lamel, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
barbinfo@businessart.me www.businessart.me

Investitor:

RIXTA RIVER D.O.O PC Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora

Objekat:

TURISTIČKO-APARTMANSKI BLOK

Lokacija:

Kat. parcele 1089/2 i 1089/17, K.O. Kolašin, Opština Kolašin, na dijelovima urbanističkih parcela UP275 i UP277, u obuhvatu DUP „Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/11)

Autori projekta:

Vladimir Lojanica, d.i.a.

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta Tehničke Dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio Tehničke Dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

Saradnici:

Sonja Pešterac, dipl.inž.arh, Goran Prijević, inž.arh, Uroš Mićić, mast.inž.arh, Dalibor Knežević, mast.inž.arh.

Prilog:

3D prikaz

Broj priloga:

Broj strane:

14

Datum izrade i M.P

septembar 2026. god.

Datum revizije i M.P

LAYOUT
9500X594