OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdabvanje građevinske dozvole
Digitally signed by Željko Bogdanović Date: 2025.06.17 11:07:45 +02'00'		

INVESTITOR:	PEGASUS DOO
OBJEKAT:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT MJEŠOVITA NAMJENA FAZE 1, 2 i 3
LOKACIJA:	PUP Opštine Kotor, Dio kat. par. 435 Sutvara, Kotor
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA:	Mr Željko Bogdanović d.i.a., UPI 107/7-512/2 Mr Sofija Ljumović Gazivoda d.i.a.
PROJEKTANT:	"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor
ODGOVORNO LICE:	Anka Milačić
VODEĆI PROJEKTANT:	Mr Željko Bogdanović d.i.a., UPI 107/7-512/2

U G O V O R

o izradi tehničke dokumentacije

Zaključen u Kotoru, između:

1. PEGASUS DOO (Veljko Željko Gazivoda)

2. Mr.Željko Bogdanović, d.i.a. („KOTOR ARH")
(u daljem tekstu: Projektant)

1. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije idejnog rješenja i glavnog projekta stambenog objekta kat.par. 435 KO Sutvara - Kotor u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.

Član 2.

Pod tehničkom dokumentacijom iz člana 1. ovog Ugovora podrazumijeva se izrada sljedeće dokumentacije:

STAMBENI OBJEKAT

Glavni projekat podrazumijeva izradu sledećih grafičkih i tekstualnih priloga:

- Idejno rješenje arhitekture
- Glavni projekta arhitekture
- Glavni projekat konstrukcije
- Glavni projekat vodovoda i kanalizacije
- Glavni projekat slabe i jake struje
- Glavni projekat mašinskih instalacija

2. PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE

Član 3.

Podloge za projektovanje predstavljaju:

- Projektni zadatak
- Urbanističko tehnički uslovi
- Geodetski snimak

Podloge za projektovanje obezbjeđuje Naručilac

3. CIJENA I USLOVI PLAĆANJA

Član 4.

a) cijena izrade dokumentacije

Cijena izrade dokumentacije je prema prihvaćenoj ponudi.

Ugovorena vrijednost ne sadrži Porez na dodatu vrijednost, koji se posebno obračunava prilikom fakturisanja usluga izrade tehničke dokumentacije, po stopi koja se bude primjenjivala na dan fakturisanja.

b) uslovi plaćanja

Plaćanje izrade tehničke dokumentacije će se vršiti po sljedećoj dinamici:

- **avans u iznosu od 50%** ponuđene vrijednosti u roku od 7 dana od dana potpisivanja ugovora
- **ostatak** konačne vrijednosti neposredno pred uručivanje tehničke dokumentacije

4. ROKOVI IZRADE

Član 5.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi maksimum 2 mjeseca nakon uplate avansa i obezbjeđenja podloga za projektovanje.

Danom uvođenja u posao smatra se prvi naredni dan od dana uplate avansa i obezbjeđenja podloga za projektovanje.

Rokovi iz prethodnog stava mogu biti produženi u slučaju vanrednih okolnosti i na osnovu saglasnosti ugovornih strana.

3. TIRAŽ

Član 7.

Tehnička dokumentacija iz predmeta ovog ugovora se izrađuje u tiražu od po 3 štampana primjerka i 7 primjeraka u zaštićenoj digitalnoj formi (CD).

4. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 8.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br.: 51/08), tehničkim propisima i standardima koji se primjenjuju u projektovanju ove vrste objekata.

5. AUTORSKA PRAVA

Član 9.

Projektant zadržava sva prava po osnovu autorstva i intelektualne svojine na tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora, u skladu sa važećim zakonima i međunarodnim standardima.

Član 10.

Shodno članu 9. ovog ugovora, predmetna tehnička dokumentacija se može koristiti samo za izgradnju objekta iz člana 1. ugovora.

Član 11.

Naručilac ne može, bez saglasnosti Projektanta, koristiti predmetnu tehničku dokumentaciju za izgradnju nekog drugog objekta, niti može vršiti njene izmjene ili dopune kojima bi se ugrozila autorska prava Projektanta.

6. RASKID UGOVORA

Član 12.

Ovaj ugovor može biti raskinut sporazumno ili na zahtjev jedne od ugovornih strana.

Član 13.

Ugovor se sporazumno može raskinuti u slučaju kada jedna od ugovornih strana nema objektivnih mogućnosti za dalju realizaciju ugovora (odustajanje od realizacije projekta; nemogućnost obezbjeđenja neophodnih dozvola i saglasnosti za projektovanje i izgradnju objekta; više sile i sl.).

U slučaju iz prethodnog stava ugovorne strane će utvrditi međusobne obaveze i potraživanja na dan raskida ugovora i utvrditi dinamiku njihovog izvršavanja.

Član 14.

Ugovor može biti raskinut i na zahtjev jedne od ugovornih strana u slučaju kada druga strana bez opravdanih razloga ne izvršava svoje ugovorene obaveze.

U slučaju raskida ugovora iz prethodnog stava ugovorna strana čijom krivicom je došlo do raskida ugovora je dužna da drugoj strani nadoknadi štetu koju je po tom osnovu pretrpjela.

7. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

Ugovorne strane su se saglasile da će sve eventualne sporove po ovom ugovoru rješavati sporazumno i u duhu dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.

Sporove koje ne budu mogli riješiti sporazmno rješavaće nadležni sud u Kotoru.

Član 16.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka

UGOVORNE STRANE:

ZA PROJEKTANTA	**ZA NARUČIOCA**
Mr. Željko Bogdanović	PEGASUS DOO (Veljko Željko Gazivoda)
----------	----------

CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
Broj: 5 - 0752827 / 001
U Podgorici, dana 05.02.2016.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO ZA KONSALTING, INŽINJERING I PROJEKTOVANJE "KOTOR ARH" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KOTOR, broj 233548 podnijetoj dana 05.02.2016 u 13:31:02, preko

Ime i prezime: ANKA MILAČIĆ
JMBG ili br.pasoša: 0708955215217
Adresa: CRNOGORSKIH SERDARA 47 PODGORICA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO ZA KONSALTING, INŽINJERING I PROJEKTOVANJE "KOTOR ARH" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KOTOR sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	KOTOR ARH
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	50752827
PIB:	03078019
Datum statuta:	04.02.2016.
Datum ugovora:	04.02.2016.
Adresa uprave - sjedište:	PLAGENTI BR.82 STAN 11 KOTOR
Adresa za prijem službene pošte:	PLAGENTI BR.82 STAN 11 KOTOR
Adresa glavnog mjesta poslovanja	PLAGENTI BR.82 STAN 11 KOTOR
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Eur Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Bez oznake porijekla kapitala
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač:

SAŠA MILAČIĆ
MB/JMBG/BR. PASOŠA: 1511953210256
Adresa: CRNOGORSKIH SERDARA BR.47 PODGORICA
Udio: 100%

Izvršni direktor:

ANKA MILAČIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 0708955215217
Adresa: CRNOGORSKIH SERDARA 47 PODGORICA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik:

ŽELJKO BOGDANOVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 0104976230078
Adresa: PLAGENTI BR.82 KOTOR CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 05.02.2016 u 13:31:02 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću KOTOR ARH. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list" br.17/07 i 40/11).

Sam. savjetnik III

Marija Ilićković

M.P.

Načelnik

Milo Paunović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161-26-Administrativna taksa.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Budva - Ekspozitura Kotor
Broj: 92-01-02378-2
KOTOR, 08.02.2016. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 i 28/12) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", br. 60/03 i "Sl.list CG", br. 32/11) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO ZA KONSALTING, INŽINJERING I PROJEKTOVANJE "KOTOR ARH" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU - KOTOR

KOTOR

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03078019 922

(Matični broj) (Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 08.02.2016. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 - Administrativna taksa.

M.P.

PORESKI INSPEKTOR I

Nataša Damjanović

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-349/2

Podgorica, 19.03.2024.godine

DOO "KOTOR ARH"

KOTOR
SV.VRAČA, Ul. A. St.10, ZGR.RD 29. OKTOBAR

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

M I N I S T A R

Janko Odović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-349/2

Podgorica, 19.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "KOTOR ARH" KOTOR broj UPI 16-332/24-349/1 od 12.03.2024. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu DOO **"KOTOR ARH" KOTOR** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 16-332/24-349/1 od 12.03.2024. godine, ovom Ministarstvu obratilo se privredno društvo DOO "KOTOR ARH" KOTOR pretežna djelatnost – 7112 – Postavljanje električnih instalacija, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-3650/2 od 12.09.2018.godine, kojim je **Srđani Hajtnik, spec.sci. arhitekture,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) ugovor o radu sa Srđanom Hajtnik od 01.01.2019. godine na neodređeno vrijeme;
3) rješenje broj UPI 107/7-512/2 od 26.03.2018.godine, kojim je **Željku Bogdanoviću, diplomirani inženjer arhitekture,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
4) ugovor o radu broj 119/22 sa Željkom Bogdanovićem od 29.04.2022. godine na neodređeno vrijeme;
5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0752827 / 003.

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

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

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

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

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

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

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

MINISTAR

Janko Odović

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00247939	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-011491/25

POLISA - RAČUN POL-00288686

Zastupnik:	Begović Nikola, 80-084		
Ugovarač			
Naziv	KOTOR ARH DOO	MB	03078019
Adresa	PLAGENTI 82, 85330 KOTOR_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	19.03.2025 (24:00) - 19.03.2026 (24:00)	Period obračuna	19.03.2025 - 19.03.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI-107/7-120-2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja: arhitektonsko projektovanje
Planirani godišnji prihod:50.000,00 eura

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	KOTOR ARH DOO	MB	03078019
Adresa	PLAGENTI 82, 85330 KOTOR_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

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

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa kljucnim informacija na sajtu drustva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).

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

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

SAVA OSIGURANJE

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

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

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

Podružnica Tivat, Podružnica Tivat, 18.03.2025

POLISA: POL-00288686

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-512/2
Podgorica, 26.03.2018. godine

ŽELJKO BOGDANOVIĆ

Rakite II 3/9
KOTOR

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-512/2
Podgorica, 26.03.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE Magistru ŽELJKU BOGDANOVIĆU, dipl.inž. arhitekture, iz Kotora, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br. UPI 107/7-512/1 od 12.02.2018.godine, Magistar ŽELJKO BOGDANOVIĆ, dipl.inž. arhitekture, iz Kotora, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma o stečenom visokom obrazovanju Univziteta u Prištini Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, br.28 od 06.06.2002.godine;
- Rješenje o nostrifikaciji inostrane diplome izdato od strane Univerziteta Crne Gore br.01-1726/1 od 05.07.2005.godine(ovjerena fotokopija);
- Ovlašćenje za rukovođenje građenjem izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore kojim se Master Željko I. Bogdanović ovlašćuje za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima, enterijera uređaja slobodnih prostora, Registarski broj AR 02797 0150 od 27.03.2007.godine,
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj kojim se Bogdanović Željku izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora, br. 03-4122/1 od 01.06.2009.godine;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj kojim se Bogdanović Željku izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima i rukvođenje izvođenjem enterijera i uređenja slobodnih prostora, br. 03-4122/2 od 01.06.2009.godine;
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore kojim se Master Željku I. Bogdanoviću izdaje licenca za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.01-635/2 od 11.08.2013.godine;
- Uvjerenje Osnovnog suda u Kotoru Ku 192/2018 od 07.02.2018.godine, da se protiv Bogdanović Željka ne vodi krivični postupak;
- Radna knižica (ovjerena fotokopija);

- Uvjerenje Ministarstva pravde od 23.03.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 269; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-324

Podgorica, 15.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ŽELJKO I. BOGDANOVIĆ, magistar inženjer arhitekture, prebivalište KOTOR,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 1609

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE PODGORICA

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**OPŠTINA KOTOR** Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora **Broj, 03-333/23-21656** **Kotor, 17.11.2023.g.**	

2. Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva Gazivoda Veljko (izvršni direktor "PEGASUS" d.o.o. Cetinje) izdaje:

3. **URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**
za izradu tehničke dokumentacije

4. **za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara,** u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br. 95/20).

5. **PODNOSILAC ZAHTJEVA:** **"PEGASUS" d.o.o. Cetinje**

6. **POSTOJEĆE STANJE**

Uvidom u LN br. 381 utvrđeno je sljedeće:
-kat. parc.435 KO Sutvara se vodi kao vinograd 2. klase u površini od 1948 m2

7. **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Namjena predmetne lokacije je **naselje (N),** u odmaku od 1000 + m, van cezure.

Na zahtjev investitora, predmetna lokacija je **mješovita namjena (MN).**

U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 07a. „Plan namjene površina" - PUP Opštine Kotor) moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekta, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu).
U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.
U **zoni mješovite namjene (MN)** dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem

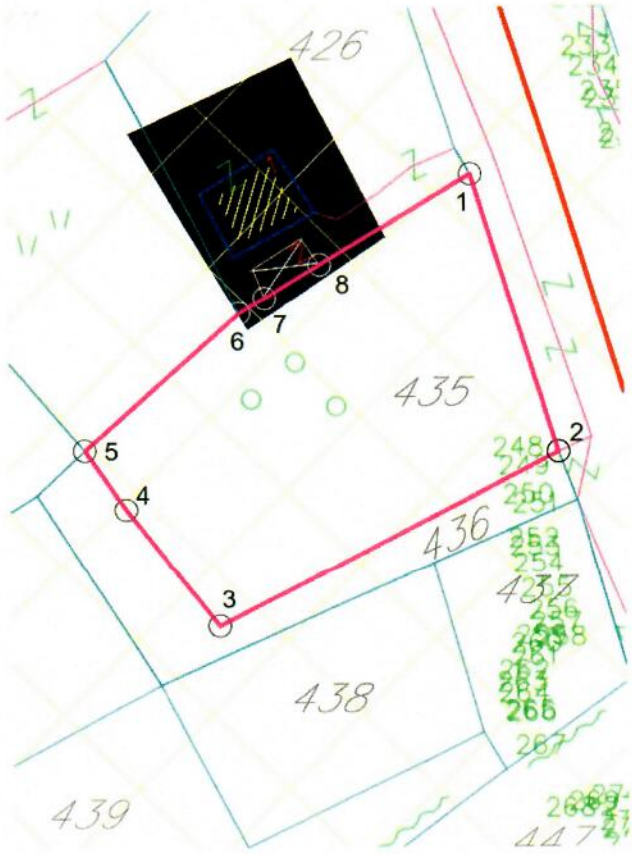
	sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Predmetnu lokaciju čini kat.parc. 435 KO Sutvara u površini od 1948 m2. **Čl.53** Zakona o planiranju prostora i izgradnji oblekata ("Službeni Ilist CG", br. 64/17, 44/18, 63/18; 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je **lokacija za građenje:** "Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokaciia) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. **Lokacija može biti dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.** Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko - tehničkim uslovima, smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije. Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom." Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu: **- indeks zauzetosti 0.4 : P= 779,2 m2** **- indeks izgrađenosti 1.0 : P= 1948 m2** **- maksimalna spratnost P+2** **Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25% - 30%.** **Vertikalni gabarit** Dozvoljena spratnost je **P+2**, maksimalna visina novih objekata je tri etaže bez obzira da li su to npr. suteren + 2 etaže ili prizemlje + 2 etaže. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum **(Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. - Prizemlje **(P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je **(1 do N)** svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje **(Pk)** može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaza **(Ps)**, maximalna 80% površine etaže ispod. Gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps. **Visina etaže** Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za stambene podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za hotelske podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.5 m; - za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m; - za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko -

tehničkim uslovima.
Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Horizontalni gabariti
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavenju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.
Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.
Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m2, a za dvojne objekte 600 m2.

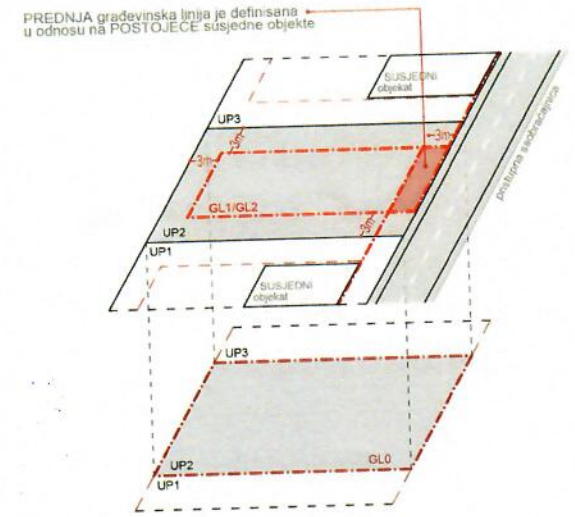
Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6562400.5	4692393.71
2	6562412.02	4692356.2
3	6562365.99	4692332.7
4	6562353.48	4692348.7
5	6562347.97	4692356.7
6	6562368.99	4692375.21
7	6562372.49	4692377.21
8	6562379.99	4692381.71

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora izrađuje se elaborat parcelacije.
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – **jedinica građevinskog zemljišta**.
Shodno čl.13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG", br. 44/18, 43/19) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekta sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (Gl 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje ćine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju;

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnist nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtijevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije,

bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.
Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata.

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br. 30/91).
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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) 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 u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektim zadatkom.

9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br.20/07, „Službeni list CG" br. 47/13, 53/14 i 37/18) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.
Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa

taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podlogama raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.
U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiocionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.
Zelene površine u zoni stanovanja – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m2/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m2/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m2 po stanovniku.
Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovsko zelenilo) se nalazi u okviru stanovanja - S i u okviru mješovite namjene - MN.
Zelenilo oko administrativnih objekata (kulturni centri, objekti banke, pošte i drugi javni objekti) i poslovnih objekata (trgovački centari, poslovni centri i dr.) najčešće su široko dostupni objekti i uglavnom od javnog interesa. Poželjno je da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno - arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Sastavni dio UT uslova je mišljenje o potrebi izrade HIA studije br.05-252/2023-3 od 07.11.2023.god. i Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, br.UP/I-05-930/2023-3 od 07.11.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:
"Mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima;
- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju;
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.);
- Za ruralne sredine sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata;
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.);
- **Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata**;
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova".

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, na kulturnu baštinu **(HIA)**.

	Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 48/13 i 44/15).
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m2.
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	Predmetna lokacija se nalazi u području **zone 1** – Područje zabranjene/strogo ograničene gradnje (neophodna je saglasnost „Agencije za civilno vazduhoplovstvo CG" na tehničku dokumentaciju za sve objekte koji se planiraju graditi u ovoj zoni).
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/

16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a. Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl.list SRJ" br.18/92) na koji je neophodno dobiti saglasnost – mišljenje nadležnog organa.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće lokalne saobraćajnice (kat.parc. 436 KO Sutvara – nekategorisani putevi) ili sa postojeće magistralne saobraćajnice (kat.parc. 1004/1, 1004/3 KO Sutvara – javni putevi), uz uslove nadležnog organa.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me

	Adresa 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**
	Prije izrade projektne dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog intenziteta po MSC. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Sl.list SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br.31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

	Oznaka urbanističke parcele	**N – MN** **Kat.parc. 435 KO Sutvara**
	Površina urbanističke parcele	**površina 1948 m2**
	Maksimalni indeks zauzetosti	**0.4**
	Maksimalni indeks izgrađenosti	**1**
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	**P = 1948 m2**

	Maksimalna spratnost objekata	**P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža.**
	Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vjenca iznosi 11,50 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 13,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina objekta 12 metara. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 13 pm); Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5 pm, maksimalno 18 pm); Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 29 pm);

		Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29 pm, maksimalno 57 pm); Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5 pm, maksimalno 14 pm); Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25 pm, maksimalno 143 pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. **Opšti uslovi za izgradnju novih objekata** - da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim

		površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti		Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaća s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m2 energije za grijanje, standardno izolovane kuce ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m2 i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća. U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju

toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodora toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišcenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema;
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konsktrukciju objekta.

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne

		sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave građenja, investitor treba da riješi imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

21. **DOSTAVLJENO:**
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- urbanističko - građevinskoj inspekciji
- arhivi

22.	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh.	**SAMOSTALNA SAVJETNICA II** Jelena Samardžić, dipl.prav.
23.	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	**SEKRETARKA** Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24.	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25.	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

95000000337
106-919-9577/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

CRNA GORA

Broj: 106-919-9577/2023
Datum: 05.09.2023.
KO: SUTVARA

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 SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM 03-333/23-21656, KOTOR , za potrebe GRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 381 - PREPIS

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
435		3 9	08/07/2019	SOLINA DUBRAVA	Vinograd 2. klase KUPOVINA		1948	55.52
							1948	55.52

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002739208 0	PEGASUS DOO ZAGRABLJE BB,CETINJE CETINJE 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
435			1	Vinograd 2. klase	10/10/2019 12:26	Hipoteka U IZNOSU OD 155.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA 69 MJESECI, GRACE PERIOD 3 MJESECA, KRAJNJI ROK OTPLATE 30.09.2025.GOD. HIPOTEKARNOG ZALOZNOG POVJERIOCAINVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD, NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU BR. 05-13011-6398-19/1 OD 16.09.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 950/2019 OD 02.10.2019.GOD. NOTARA POLOVIC IRENE IZ BUDVE.
435			2	Vinograd 2. klase	10/10/2019 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ BR. 950/2019 OD 02.10.2019.GOD.
435			3	Vinograd 2. klase	10/10/2019 12:28	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA -UZZ BR. 950/2019 OD 02.10.2019.GOD.
435			4	Vinograd 2. klase	30/11/2022 8:10	Hipoteka U IZNOSU OD 80.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA 60 MJESECI, GRACE PERIOD 3 MJESECA, KRAJNJI ROK OTPLATE 29.02.2028.GOD. HIPOTEKARNOG (ZALOZNOG) POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1948/2022 OD 17.11.2022.GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.

Datum i vrijeme: 05.09.2023. 12:28:19

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
435			5	Vinograd 2. klase	30/11/2022 8:12	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD UZZ BR. 1948/2022 OD 17.11.2022. GOD.
435			6	Vinograd 2. klase	30/11/2022 8:13	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 1948/2022 OD 17.11.2022.GOD

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).

Načelnik:

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 05.09.2023. 12:28:20

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1774/23
Datum: 08.09.2023.

Katastarska opština: SUTVARA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 435

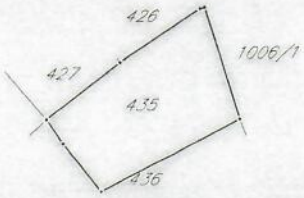
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4 692 500 6 562 250

4 692 500 6 562 500

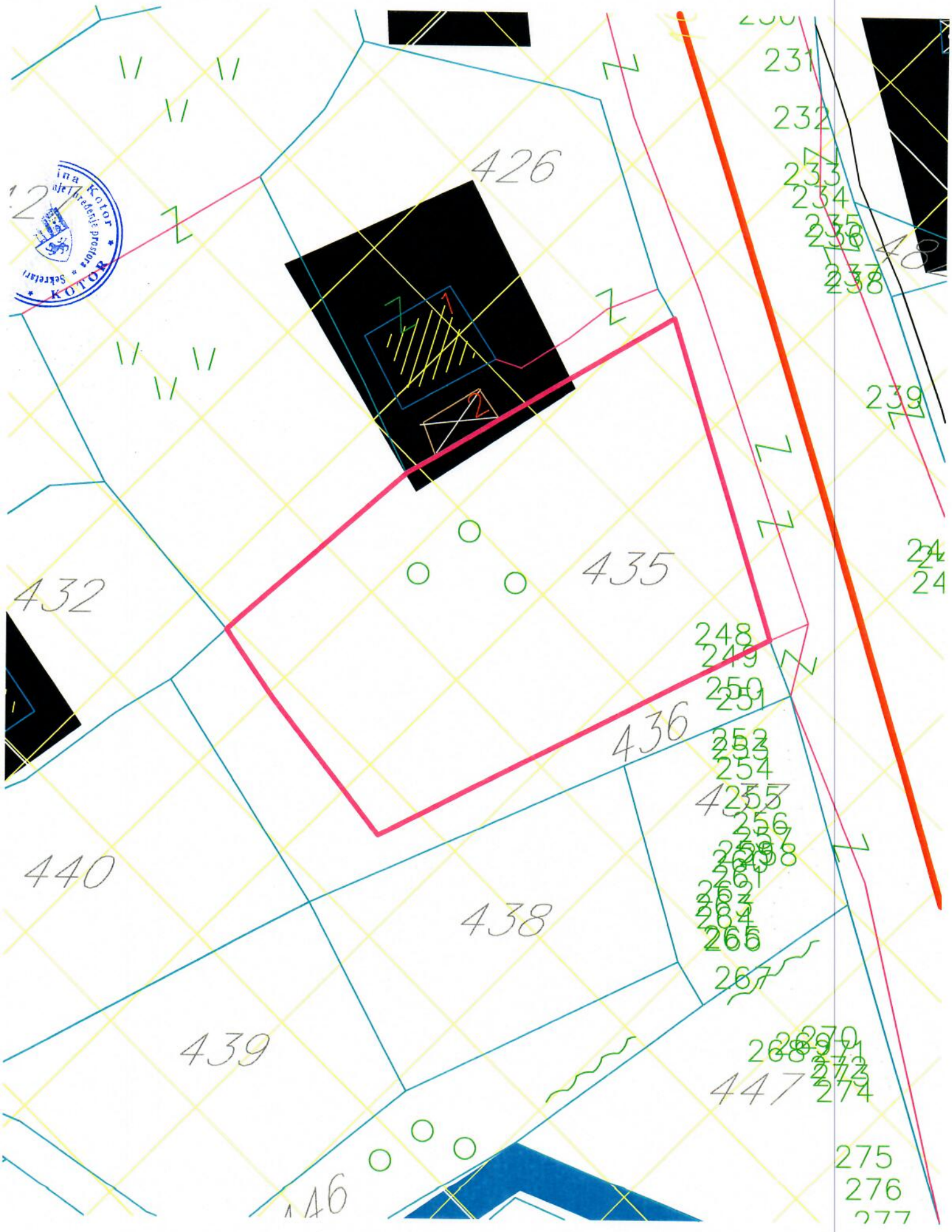


4 692 250 6 562 250

4 692 250 6 562 500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:


426
435
432
436
440
438
439
446
447
231
232
233
234
235
236
237
238
239
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
1
2

LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (N) NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
  - (T1) HOTELI
  - (T2) TURISTIČKA NASELJA
  - (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  - (T4) ETNO SELA
  - (U) UGOSTITELJSTVO
- (IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (IO) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (Š) ŠUME
- (ZP) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (SR) SPORT I REKREACIJA
- (GT) GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- (VU) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (VT) POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- (TIO) POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- (TIS) POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- (KP) KONCESIONA PODRUČJA
- (MS) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA

- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
- MEDJUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

- (NP) NACIONALNI PARK LOVĆEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

- D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO 8
- ŽIČARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALANA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- KRUZER TERMINAL
- TRAJEKT
- SVJETIONIK
- GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- HELIODROM

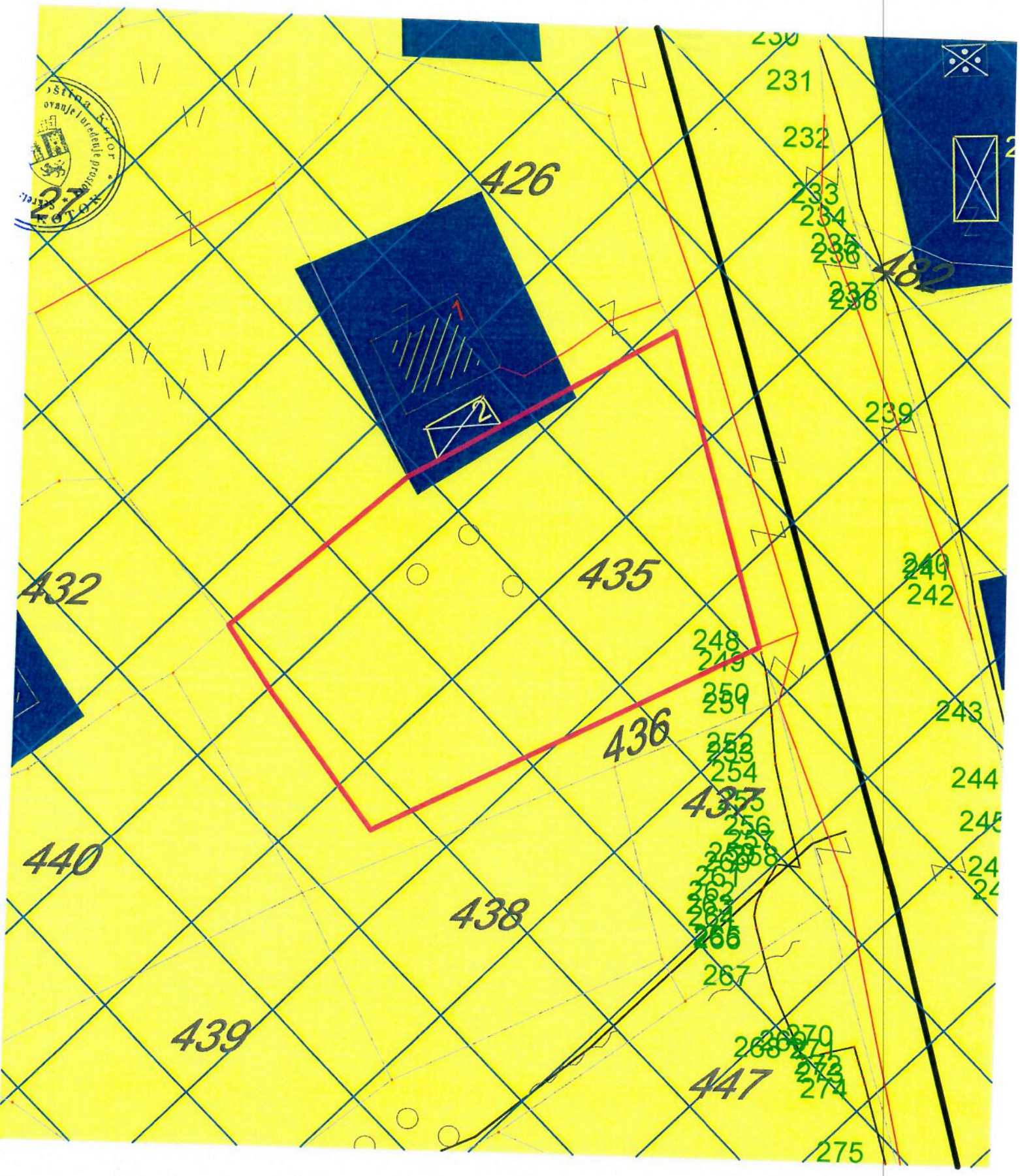
LEGENDA AERODROMA TIVAT

1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M.M.S.L.
4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M.M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proletersike brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG" br. 82/18 Odluka broj: 07-6051 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	„Sl. list CG" br. 95/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.09.2020 Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a


426
435
432
436
437
440
438
439
447
482
1
2
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275

LEGENDA

- GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
- Mjere V - Privredno uslužna zona
- Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost novogradnji
- Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)

Opština Kotor
Uređenje prostora
Sekret
KOTOR

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE
Cav.Dott.Arch. Mladen Krekic	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
Područje: Grbalj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklop sa planiranim građevinskim površinama	1:25000 08b3

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad
85330 Kotor, Crna Gora
Tel: +38 32 302 572
e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor
Primljeno: 09. 11. 2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/23 -	21656		

Broj:UP/I-05-930/2023-3
Datum: 07.11.2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-21656 od 20.09.2023. godine, dostavljenog 21.09.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-930/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E NJ E
o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
3. Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
4. Proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko betonskih i/ili zidova ozidanih savremenim materijalima), već

autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;

7. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-21656 od 20.09.2023. godine, dostavljenog 21.09.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-930/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u jugo - zapadnom dijelu katastarske opštine Sutvara i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni N – naselje. Na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara površine 1 948 m2, planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1.0 i spratnost P+2.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *obradivo zemljište (terasasta imanja, udoline, vrtače) i autentične ruralne cjeline.*

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*

MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
- *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradile:

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog

V.D. DIREKTORA

Balša Petrović

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 09. 11. 2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/23	21656		

Br: 05-252/2023-3

07. 11. 2023. godine

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 03-333/23-21656 od 20.09.2023. godine, dostavljen 21.09.2023. godine i zaveden pod brojem 05-252/2023-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u jugo - zapadnom dijelu katastarske opštine Sutvara i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni N – naselje. Na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara površine 1 948 m2, planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1.0 i spratnost P+2.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *obradivo zemljište (terasasta imanja, udoline, vrtače) i autentične ruralne cjeline.*
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*

MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*

- *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 435 KO Sutvara, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradile:

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog

V.D. DIREKTORA
Balša Perović

"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 6193/1

Kotor: 28.11.23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/23-21656 od 17.11.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 6023 od 20.11.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora" Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 435 KO Sutvara, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG", broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja u zimskom periodu je sa izvorišta Simiš, a u ljetnjem periodu se snabdijevanje vrši iz regionalnog vodovoda. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2bara.
2. Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod je prikazano na skici u prilogu.
3. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebne za gašenje požara. Zbog toga ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru. Rezervoar I uređaj za povećanje pritiska predstavljaju dio internih instalacija.
   U toku je priprema projekta stavljanja u funkciju rezervoara Stara fortica pa je potrebno prilikom izgradnje objekta obratiti se ovom Preduzeću za informaciju da li je rezervoar stavljen u funkciju, jer u tom slučaju neće biti potreban rezervoar sa uređajem za podizanje vode.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Za sanitarne vodomjere sa prirubnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom, osim ako sanitarni i protivpožarni vodomjeri nijesu istih dimenzija. U tom slučaju dovoljan je jedan zajednički vodomjer.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele I taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.

"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

9. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

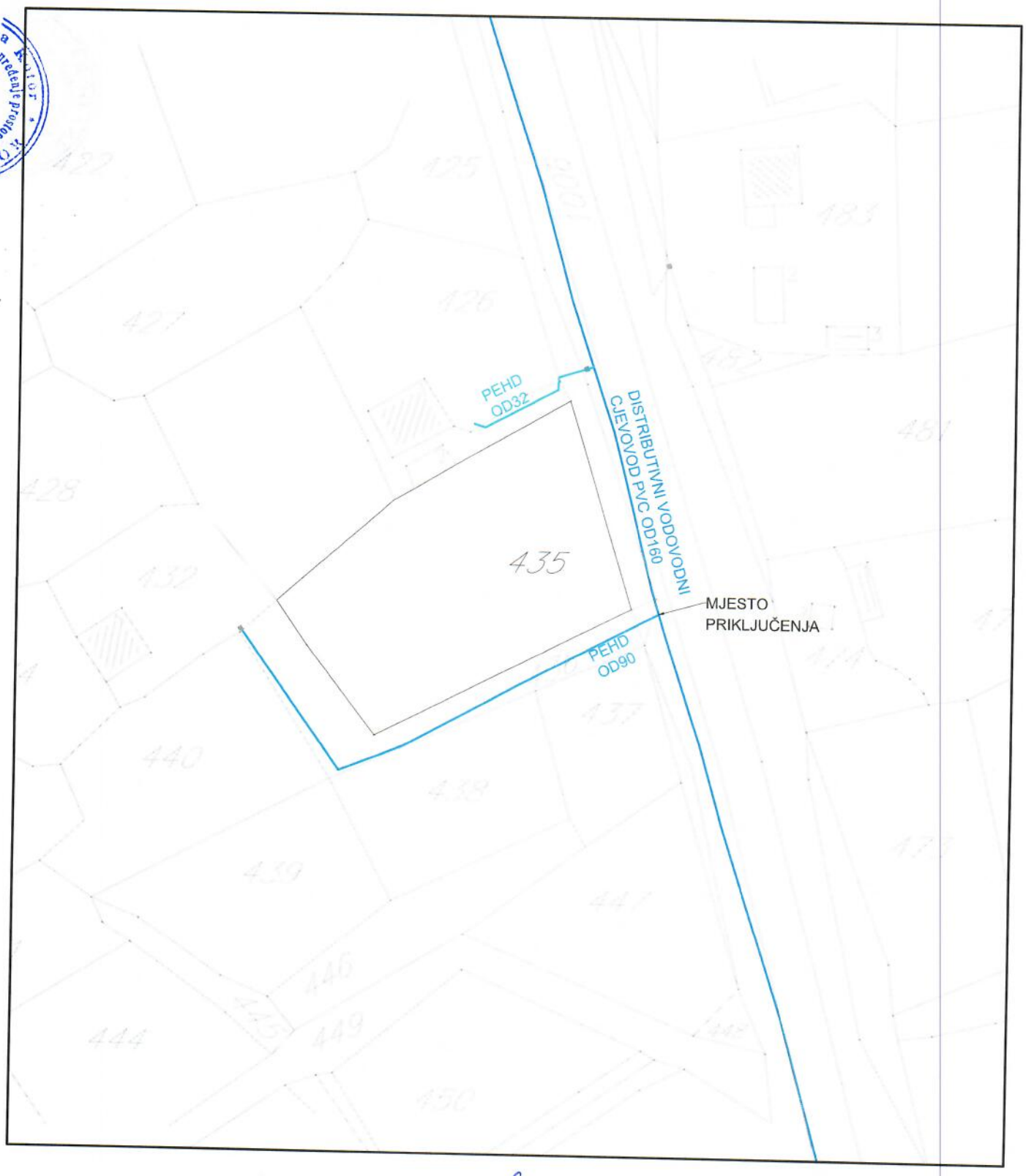
KANALIZACIJA

11. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
12. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
13. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

14. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
15. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
16. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
17. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola/prijava gradnje i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir

Društvo sa ograničenom odgovornošću
"VODOVOD I KANALIZACIJA"
KOTOR

Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:
- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor
- Arhivi

Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

UP/I Br: 1606-341/23-2910

Kotor, 22.11.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl.list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 435 KO Sutvara, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
   - Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak.13pm);
   - Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
   - Fakulteti (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
   - Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
   - Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
   - Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
   - Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
   - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30^0, 45^0, 60^0, 90^0) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-2910 od 21.11.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 435 KO Sutvara, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/23-21656 od 17.11.2023. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 3,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

SEKRETARKA

Suzana Radulović, dipl.ecc.

Dostavljeno:

1. Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-12146/2
Podgorica, 01.12.2023.godine

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 11-12-2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/-23	21656		

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

PREDMET: „PEGASUS" d.o.o. Cetinje – katastarska parcela br.435 KO Sutvara

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor - **Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora** br.03-333/22-21656 od 17.11.2023.godine za potrebe Investitora „**PEGASUS" d.o.o. Cetinje,** zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-12146/1 od 23.11.2023.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova (dostavljanje linije eksproprijacije sa kordinatama, regulacionu i građevinsku linije) za lokaciju koju čini katastarska parcela br. **br.435 KO Sutvara**, a shono članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 – ispravka 82/20) i člana 18 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. **Opšti saobraćajno – tehnički uslovi**

Uprava za saobraćaj izvršila je uvid u Elaborat eksproprijacije nepokretnosti radi rekonstrukcije dionice magistralnog puta M-1 i utvdila da Elaboratom eksproprijacije nepokretnosti nije obuhvaćena katastarska parcela br.435 KO Sutvara, opština Kotor.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je linija Eksproprijacije, u konkretnom slučaju granica katastarske parcele i putne parcele.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se planira na minimum 10m od regulacione linije iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

Da bi se u budućnosti mogli odraditi neophodni sadržaji (trotar, biciklistička staza, servisna saobraćajnica i si.) neophodno je sačuvati definisani prostor.

2. **Posebni saobraćajno – tehnički uslovi**

Budući da se predmetna parcela naslanja na magistralni put M-1 dionica Tivat - Budva koja je predmet rekonstrukcije neophodno je projektnu dokumentaciju po pitanju saobraćajne povezanosti uraditi u skladu sa revidovanim glavnim projektom rekonstrukcije (izgradnja bulevara).

Da bi se odobrio priključak na budući bulevar moraju se zadovoljiti uslovi po pitanju bezbjednosti kao što su neophodna preglednost, neophodna širina prilaza u odnosu na mjerodavno vozilo, neophodnu saobraćajnu signalizaciju, kao i sve ostale parametre u skladu sa važećim propisima i standardima.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) definisati regulacionu liniju prema magistralnom putu, kao i definisanu građevinsku liniju.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.
Marko Spahić, građ.teh.

DOSTAVLJENO;
-Naslovu x2
-U spise predmeta
-Arhivi

Direktor,
Radomir Vuksanović

Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/23-2911

Kotor, 22.11.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje I uredjenje prostora, u ime **Pegasus DOO** za gradnju objekta na kat par **435 K.O.Sutvara,**donosi:

R J E Š E N J E

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **435 K.O.Sutvara** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent (":Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam,stanovanje i uredjenje prostora,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-2911** od 21.11.**2023.** godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na **kat par 435 K.O.Sutvara** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/23-21656 od 17.11 .2023 .** godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1.INVESTITORU
2.Vodnoj knizi
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

PROJEKTNI ZADATAK
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT (MN)

Objekat: Stambeno poslovni objekti (MN) - Lamele A i B - FAZE 1, 2 i 3

Lokacija: PUP Opštine Kotor,
k.p.435, K.O. Sutvara - Kotor

Investitor: PEGASUS DOO

Idejno rešenje raditi na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, projektnog zadatka investitora, urbanističko-tehničkih uslova br.03-333/23-3219 od 03.04.2023.godine izdatih od strane Seketarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje.

Ovaj projekat treba da obrađuje objekat koji se nalazi na k.p.435 KO Sutvara . Objekat koje obrađuje ovaj projekat koristi urbanističke parametre koji su namijenjeni katastarskoj parceli 435 KO Sutvara, a koje su u vlasništvu investitora.

Predvidjeti faznu gradnju objekta u 3 faze i to:

- Faza 1 treba da predviđa izgradnju podrumske garaže
- Faza 2 treba da predviđa izgradnju objekta B
- Faza 3 treba da predviđa izgradnju objekta A

Idejnim rešenjem tretirati stambeno poslovni objekat. Objekat treba da je postavljen unutar građevinskih linija. Parcela je na sjevernoj strani situirana uz saobraćajnicu.

Investitor izgradnje objekta je Pegasus DOO.

Lokacija, pozicioniranje objekata i prilazi

Objekat treba da je planiran na k.p. 435 KO Sutvara. Objekat treba da je postavljen unutar građevinskih linija. Parcela se sa sjevero-istočne strane naslanja na magistralni put Tivat-Budva. Sa pristupne saobraćajnice organizovati pristup objektu kao i njegovoj garaži.

Teren je u padu od istoka ka zapadu, odnosno od donje kote parcele pa do gornje visinska razlika iznosi cca 2.4m n.v.

Parcela je naslonjena na magistralni put Tivat-Budva. Prilazi stambenom dijelu objekta treba da su organizovani sa sjeverne strane, dok prilazi poslovnom dijelu objekta treba biti organizovan sa južne strane. Prilaz podrumskoj garaži objekta treba da je organizovan sa zapadne strane uz konekciju sa magistrale na sporednu saobraćajnicu.

Objekat, koji se sastoji iz dvije cjeline, treba da je smješten u centralnom dijelu urbanističke parcele. Kolski prilaz parkinzima i garaži treba da je organizovan sa postojeće saobraćajnice. Pješački pristup objektima treba da je organizovan sa južne strane. Objekti treba da imaju ukupno 3 vidljive nadzemne etaže ko i jednu podzemnu garažu i to Po+P+2.

Ulaz u objekat treba da je organizovan na etaži prizemlja.

Objekat treba da je propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa planskim uslovima.

Arhitektonski program objekata

Objekat treba da ima 3 vidljive nadzemne etaže, i to prizemlje, sprat i povučeni sprat kao i podrumsku garažu, i to Po+P+2.

U objektu treba da je organizovano ukupno 20 stambenih jedinica, po 10 stana po etaži situiranih po 5 u jednom dijelu i 5 u drugom dijelu objekta. U garaži treba da je smješteno 22 parking mjesta dok će mogućnost parkiranja i ispred objekta biti obezbijeđena.

Stambene jedinice treba da su smjestene u 2 nadzemne etaže, na prvom i drugom spratu. Prilazi prizemlju objekta treba da su organizovani odvojeno za poslovne i stambene jedinice. Sa istočne strane treba biti obezbijeđen prilaz stambenom dijelu, dok prilaz poslovnim prostorima treba biti obezbijeđen sa južne strane. Pristup podrumskoj garaži treba da je organizovan sa zapadne strane objekta.

U okviru parcele treba da je predviđena izgradnja zelenih površina kao i pješačke komunikacije do ulaza objekta. U okviru parcele treba da je obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta. Pristup garaži treba da je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice.

Konstrukcija i materijalizacija objekata i tehničko – tehnološki elementi izgradnje

Konstrukcija i materijalizacija objekata treba da su planirane tako da:

- odgovori na relevantne zakonske propise i standarde, posebno imajući u vidu rizik seizmičkog hazarda
- odgovori na zahtjeve postavljene savremenim stanovanjem,
- obezbjedi konformno korišćenje unutrašnjih i spoljašnjih prostora
- omogući dugotrajnost objekata, ekonomsku isplativost eksploatacije objekata i jednostavno održavanje objekata i prostora oko njih,
- omogući eksploataciju objekata u skladu sa principima energetske efikasnosti,
- onemogući degradaciju okoline, dakle kako samog prostora oko objekata, tako i neizgrađenih prostora koji se nalaze oko objekata,
- omogući vizuelno i funkcionalno uklapanje u nasleđeno ili planirano prirodno i stvoreno okruženje.

Konstrukcija objekata treba da je skeletna, armirano – betonska, sa ispunama zidova od giter blokova. Zidna platna, ukopani dijelovi konstrukcije, stubovi, serklaži, međuspratne tavanice, kose stepenišne ploče i grede objekata treba da su armirano – betonski. Zidovi treba da su debljine 30 cm, od bloka, a pregradni debljine 12 cm od bloka ili gips kartonskih ploča. Temeljenje treba da je izvršeno na temeljnoj ploči debljine d=50cm.

Hidroizolacija treba da se predviđa u svim ukopanim djelovima objekta, podovima na

tlu, trotoarima neposredno uz objekat, terasama i u okviru slojeva ravnog krova. Termoizolacija treba da se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, u okviru slojeva fasade i ravnog krova. Zvučna izolacija treba da se predviđa u okviru slojeva podova spratova i prizemlja.

Unutrašnja vrata treba da se rade kao stolarija, dok se spoljni otvori (prozori i vrata) rade od aluminijskih profila. Balkonska vrata, ulazna vrata lokala i svi prozori, treba da su opremljena spoljnim aluminijskim roletnama.

Ograde treba da su od kovanog gvožđa.

Krov treba da je ravan, dvovodan, nagiba 3^0 i pokriven sa šljunkom.

Fasada na cijelom objektu treba da se radi kao demit u kombinaciji sa kamenim pločama na pojedinim djelovima fasade sa prednje i sa bočnih strana. Osnovna fasada treba da je bijele boje. Grede balkona i a.b oluci treba da se bojaju zagasito bijelom bojom. Sve boje korišćene za fasadu treba da su svijetle i prigušene u skladu sa podnebljem.

Unutrašnji zidovi treba da se malterišu i boje, osim zidova kupatila, toaleta, perionice i kuhinje koji se oblažu keramikom do visine definisane projektom. Završena obrada podova treba da je parket ili keramika, u zavisnosti od namjene prostorije i potreba Investitora. Podovi terasa i hodnika treba da se oblažu protiv kliznom keramikom.

Uređenje terena oko objekta i tretman slobodnih površina

Sa ulazne strane objekata planirati slobodne i prilazne površine. Prilazne površine treba da predstavljaju kolski prilazi i staze. Pješačkom stazom treba da se stiže do platoa sa kojeg je organizovan glavni ulazi u poslovni kao i stambeni dio objekta. Ostale površine treba da su tretirane kao slobodne, namjenjene zelenilu i rekreaciji. Kaskadirati ih u skladu sa konfiguracijom terena podzidama ili potpornim zidovima.

Uslovi korišćenja lica sa otežanim kretanjem ili invaliditetom

Uslovi za prilaz svim djelovima placa lica sa invaliditetom treba da su obezbjeđeni za etaže prizemlja. Predvidjeti ugradnju kosih podiznih rampi kako bi se omogućio pristup platoima i pristupnim stazama.

ZA NARUČIOCA

PEGASUS DOO (Veljko Željko Gazivoda)



IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE
STAMBENO POSLOVNIH OBJEKATA (MN) – LAMELE A i B
FAZE 1, 2 I 3

IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE - SADRŽAJ

Objekat: Stambeno poslovni objekti (MN) - Lamele A i B - FAZE 1, 2 i 3

Lokacija: PUP Opštine Kotor,
k.p.435, K.O. Sutvara - Kotor

Investitor: PEGASUS DOO

IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ

- TEHNIČKI OPIS
- GRAFIČKI PRILOZI

- Geodetska podloga	1:200
- Situacioni prikaz - širi	1:500
- Situacioni prikaz	1:200
- Osnova podruma/garaže	1: 50
- Osnova prizemlja	1: 50
- Osnova sprata 1	1: 50
- Osnova sprata 2	1: 50
- Osnova krova	1: 50
- Presjek 1-1	1: 50
- Presjek 2-2	1: 50
- Presjek 3-3	1: 50
- Zapadna fasada	1: 50
- Istočna fasada	1: 50
- Južna fasada	1: 50
- Sjevena fasada	1: 50

- 3D prikaz

TEHNIČKI OPIS
STAMBENI OBJEKAT

Objekat: Stambeno poslovni objekti (MN) - Lamele A i B - FAZE 1, 2 I 3

Lokacija: PUP Opštine Kotor,
k.p.435, K.O. Sutvara - Kotor

Investitor: PEGASUS DOO

Idejno rešenje je rađeno na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, projektnog zadatka investitora, urbanističko-tehničkih uslova br.03-333/23-3219 od 03.04.2023.godine izdatih od strane Seketarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje.

Ovaj projekat obrađuje objekte koji se nalazi na k.p. 435 KO Sutvara. Objekti koje obrađuje ovaj projekat koriste urbanističke parametre koji su namijenjeni katastarskim parcelama 435 KO Sutvara, a koje su u vlasništvu investitora.

Predviđa se fazna gradnja objekta u 3 faze i to:

- **Faza 1 predviđa izgradnju podrumske garaže i infrastrukture**
- **Faza 2 predviđa izgradnju objekta B**
- **Faza 3 predviđa izgradnju objekta A**

Idejnim rešenjem tretiran je stambeno poslovni objekti – Lamele A i B. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija. Parcela se na sjevernoj strani naslanja na pristupnu saobraćajnicu.

Investitor izgradnje objekta je Pegasus DOO.

Lokacija, pozicioniranje objekata i prilazi

Objekti su planirani na k.p. 435 KO Sutvara. Objekti su postavljen unutar građevinskih linija. Parcela se sa sjevero-istočne strane naslanja na magistralni put Tivat-Budva. Sa pristupne saobraćajnice organizovan je pristup objektu kao i garaži.

Teren je u blagom padu od sjevero-istoka ka jugo-zapadu, odnosno od donje kote parcele pa do gornje visinska razlika iznosi cca 0,6 m n.v.

Parcela je naslonjena na magistralni put Tivat-Budva odnosno na budući bulevar Tivat-Jaz i na lokalni put koji je povezan sa magistralnim putem. Pristup parceli je organizovan sa lokalnog puta. Prilazi stambenom dijelu objekta su organizovani sa sjevero-zapadne strane, dok prilazi poslovnom dijelu objekta su organizovan sa jugo-istočne strane. Prilaz podumskoj garaži objekta je organizovan sa lokalnog puta i smješten je na sjevero-zapadnoj strani.

Kota bulevara u izgradnji u dijelu ispred saobraćajnice je 31.10 m.n.v. Kota prizemlja objekata je definisana u odnosu na kotu bulevara i postavljena je na kotu 31.30 m.n.v.

Objekat je smješten u centralnom dijelu urbanističke parcele. Kolski prilaz parkinzima i garaži je organizovan sa postojeće lokalne saobraćajnice. Pješački pristup objektima je organizovan sa platoa na kome su organizovani i parkinzi. Objekti Lamele A i B, imaju ukupno po 3 vidljive nadzemne etaže koje su međusobno povezane podzemnom garažom i to Po+P+2. Ulaz u objekat je organizovan na etaži prizemlja.

Objekat je propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa planskim uslovima.

Osnovni urbanistički parametri i uslovi rješavanja mirujućeg saobraćaja

Navedeni su podaci za predmetne objekte

Objekti– osnovni podaci

Namjena objekta	Stambeno poslovni objekti – Lamele A i B	
Spratnost	Po+P+2	
Broj stanova	• Prizemlje – Lamela A	0
	• Prizemlje – Lamela B	0
	• Sprat 1 – Lamela A	5
	• Sprat 1 – Lamela B	5
	• Sprat 2 – Lamela A	5
	• Sprat 2 – Lamela B	5
	Ukupno:	**20**
Broj poslovnih prostora	• Prizemlje – Lamela A	1
	• Prizemlje – Lamela B	1
	• Sprat 1 – Lamela A	0
	• Sprat 1 – Lamela B	0
	• Sprat 2 – Lamela A	0
	• Sprat 2 – Lamela B	0
	Ukupno:	**2**

PREGLED BRUTO NADZEMNIH ETAŽA OBJEKTA

		BRUTO RAZVIJENE GRAĐ. POVRŠINE – LAMELA A		**BRUTO RAZVIJENE GRAĐ. POVRŠINE – LAMELA B**	
PRIZEMLJE	objekat	324,63 m2	**324,63 m2**	324,63 m2	**324,63 m2**
	terase	0,00 m2		0,00 m2	
SRAT 1	objekat	292,90 m2	**324,63 m2**	292,90 m2	**324,63 m2**
	terase	31,73 m2		31,73 m2	
SPRAT 2	objekat	292,90 m2	**324,63 m2**	292,90 m2	**324,63 m2**
	terase	31,73 m2		31,73 m2	
		BRGP A:	**973,89m2**	**BRGP B:**	**973,89 m2**
		BRGP UKUPNO A i B:	**1.947,78 m2**		

PREGLED NETO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA OBJEKTA

		NETO – LAMELA A		NETO – LAMELA B	
PRIZEMLJE	objekat	290,04 m2	**290,04m2**	290,04 m2	**290,04m2**
	terase	0,00 m2		0,00 m2	
SRAT 1	objekat	246,74 m2	**275,19m2**	246,86 m2	**275,31m2**
	terase	28,45 m2		28,45 m2	
SPRAT 2	objekat	246,74 m2	**275,19m2**	246,86 m2	**275,31m2**
	terase	28,45 m2		28,45 m2	
		NETO POVRŠINE:	**840,42m2**	**NETO POVRŠINE:**	**840,66m2**
		NETO UKUPNO A i B:	**1.681,08m2**		

PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA ETAŽE GARAŽE

	BRUTO RAZVIJENE GRAĐ. POVRŠINE		NETO POVRŠINE	
PODRUM		**1 400,92m2**		**1 300,52m2**
	ne ulazi u obračun BRGP:	**1 400,92m2**	**NETO POVRŠINE:**	**1 300,52m2**

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Broj parking mjesta	• na otvorenom	0PM
	• u garaži	41PM
	Ukupno:	41PM

Arhitektonski program objekata

Objekti A i B imaju 3 vidljive nadzemne etaže, i to prizemlje, prvi i drugi sprat, kao i podrumsku garažu, i to Po+P+2. Objekti su međusobmno povezani podzemnom garažom.

U objektima je organizovano ukupno 20 stambenih jedinica i to po 10 stanova po objektu. U zajedničkoj garaži je smješteno 41 parking mjesta.

Stambene jedinice smjestene su u 2 nadzemne etaže, naime prvom i drugom spratu. Prilazi prizemlju objekta organizovan su sa sjeverne strane za stambeni dio i sa južne strane za poslovni dio objekta. Prilaz podrumskoj garaži organizovan je sa zapadne strane.

U **prizemlju lamela A i B** su organizovana dva poslovna prostora i to:

Poslovni prostor 1 je površine P=252,45m2
Poslovni prostor 1 je površine P=252,45m2

Na **prvom spratu lamela A i B** je organizovano deset stambenih jedinica i to:

Stan A1 je studio površine P=35,82m2
Stan A2 je jednosoban površine P=55,35m2
Stan A3 je studio površine P=51,34m2
Stan A4 je jednosoban površine P=51,21m2
Stan A5 je jednosoban površine P=48,79m2

Stan B1 je studio površine P=35,82m2
Stan B2 je jednosoban površine P=55,35m2
Stan B3 je studio površine P=51,34m2
Stan B4 je jednosoban površine P=51,21m2
Stan B5 je jednosoban površine P=48,79m2

Na **drugom spratu lamela A i B** je organizovano deset stambenih jedinica i to:

Stan A6 je studio površine P=35,82m2
Stan A7 je jednosoban površine P=55,35m2
Stan A8 je studio površine P=51,34m2
Stan A9 je jednosoban površine P=51,21m2
Stan A10 je jednosoban površine P=48,79m2

Stan B6 je studio površine P=35,82m2
Stan B7 je jednosoban površine P=55,35m2
Stan B8 je studio površine P=51,34m2
Stan B9 je jednosoban površine P=51,21m2
Stan B10 je jednosoban površine P=48,79m2

U okviru parcele predviđena je izgradnja zelenih površine kao i pješačke komunikacije do ulaza objekta. U okviru parcele je obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta. Pristup garaži je obezbijeđen sa zapadne strane objekta kroz saobraćajnisu koja je direktno povezana na magistralni put Tivat-Budva.

Konstrukcija i materijalizacija objekata i tehničko – tehnološki elementi izgradnje

Konstrukcija i materijalizacija objekata su planirane tako da:

- odgovori na relevantne zakonske propise i standarde, posebno imajući u vidu rizik seizmičkog hazarda
- odgovori na zahtjeve postavljene savremenim stanovanjem,
- obezbjedi konformno korišćenje unutrašnjih i spoljašnjih prostora
- omogući dugotrajnost objekata, ekonomsku isplativost eksploatacije objekata i jednostavno održavanje objekata i prostora oko njih,
- omogući eksploataciju objekata u skladu sa principima energetske efikasnosti,
- onemogući degradaciju okoline, dakle kako samog prostora oko objekata, tako i neizgrađenih prostora koji se nalaze oko objekata,
- omogući vizuelno i funkcionalno uklapanje u nasleđeno ili planirano prirodno i stvoreno okruženje.

Konstrukcija objekata je skeletna, armirano – betonska, sa ispunama zidova od giter blokova. Zidna platna, ukopani dijelovi konstrukcije, stubovi, serklaži, međuspratne tavanice, kose stepenišne ploče i grede objekata su armirano – betonski. Zidovi su debljine 30cm, od bloka, a pregradni debljine 12cm od bloka ili gips kartonskih ploča. Temeljenje je izvršeno na temeljnoj ploči debljine d=50cm.

Hidroizolacija se predviđa u svim ukopanim djelovima objekta, podovima na tlu, trotoarima neposredno uz objekat, terasama i u okviru slojeva kosog krova. Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, u okviru slojeva fasade i kosog krova. Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova spratova i prizemlja.

Unutrašnja vrata se rade kao stolarija, dok se spoljni otvori (prozori i vrata) rade od aluminijskih profila. Balkonska vrata, ulazna vrata lokala i svi prozori, su opremljena spoljnim aluminijskim roletnama.

Ograde su od kovanog gvožđa.

Krov je ravan.

Fasada na cijelom objektu se radi kao demit u kombinaciji sa kamenim pločama u nivou prizemlja i podjeli prvog i drugo sprata. Osnovna fasada je zagasiti bijel boje RAL 9003 a boja prednjeg dijela spratova je RAL 9018. Djelovi fasade kod ulaza u stambeni dio objekta su bojani RAL 7016. Sve boje korišćene za fasadu su svijetle i prigušene u skladu sa podnebljem.

Unutrašnji zidovi se malterišu i boje, osim zidova kupatila, toaleta, perionice i kuhinje koji se oblažu keramikom do visine definisane projektom. Završena obrada podova je parket ili keramika, u zavisnosti od namjene prostorije i potreba Investitora. Podovi terasa i hodnika se oblažu protiv kliznom keramikom.

Uređenje terena oko objekta i tretman slobodnih površina

Kao važno, ovdje se ističe da su sa ulazne strane objekata planirane slobodne i prilazne površine. Prilazne površine predstavljaju kolski prilazi i staze. Pješačkom stazom stiže se do platoa sa kojeg je organizovan glavni ulazi u objekat. Ostale površine su tretirane kao slobodne, namjenjene zelenilu. Kaskadirane su u skladu sa konfiguracijom terena podzidama ili potpornim zidovima.

Uslovi korišćenja lica sa otežanim kretanjem ili invaliditetom

Uslovi za prilaz svim djelovima placa lica sa invaliditetom obezbjeđeni su za etaže prizemlja. Predviđena je ugradnja kosih podiznih rampi kako bi se omogućio pristup platoima i pristupnim stazama.

REKAPITULACIJA PARAMETARA UZ IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: Stambeno poslovni objekti (MN) - Lamele A i B - FAZE 1, 2 i 3

Lokacija: PUP Opštine Kotor,
k.p.435, K.O. Sutvara - Kotor

Investitor: PEGASUS DOO

Površina urbanističke parcele	1948m2
Površina UP koja se koristi	1948m2
Broj objekata	2
Namjena objekata	Stanovanje i poslovanje
Spratnost objekata	Po+P+2
Ukupno stanova	20
Ukupno poslovnih prostora	2

Bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža objekata	
Objekat	1 947,78m2
Ukupno:	**1 947,78m2**

Neto površina nadzemnih etaža objekata	
Objekat	1 681,08m2
Ukupno:	**1 681,08m2**

Bruto razvijena građevinska površina podrumskih etaža objekata koje ne ulaze u obračun	
Objekat	1 400,92m2
Ukupno:	**1 400,92m2**

Neto površina podzemnih podrumskih etaža objekata koje ne ulaze u obračun	
Objekat	1 300,52m2
Ukupno:	**1 300,52m2**

Zapremina objekta-nadzemno	6 817,24m3
Zapremina objekta-podzemno	4 899,09m3
Indeks izgrađenosti	1,00 (1947,78m2)

Indeks zauzetosti	0,33 (649,26m2)
Indeks izgrađenosti - UTU	1,0 (1948m2)
Indeks zauzetosti - UTU	0,4 (779,20m2)

Mirujući saobraćaj	
Parking mjesta na otvorenom	0
Parking mjesta u garažama	41
Ukupno:	41

Poćetak zida 890+692.54

Kraj zida 890+709.12

Poćetak zida 890+713.15

Kraj zida 890+755.50

Poćetak zida 890+760.68

Kraj zida 890+785.31

435

436

1006/1

2.0 6.5 3.0

31.20

31.10

31.00

30.90

30.80

r=75.0m

r=25.0m

r=8.0m

r=8.0m

A1

A2

LEGENDA

- Visinske tačke-kote terena
- Granica kat.parc.
- Kanal
- Magistralni put
- Betonski zid
- Betonski put
- Ograda
- Stub rasvjete

Koordinate detaljnih tačaka			
Geodetska mreža			
Oznaka	Y(E)	X(N)	Z(H)
A1	6562374.090	4692328.246	29.10
A2	6562421.704	4692350.476	31.16

geodetsko - gmitektonski biro
Jadranska 35, Dobrota, Kotor
mail: geometko@gmail.com
tel: 069/320-629

licenca br: 02-168/2

BROJ: 50/24

SITUACIONI PLAN
B

LOKACIJA: kat.parc. 435 KO Sutvara, Opština Kotor

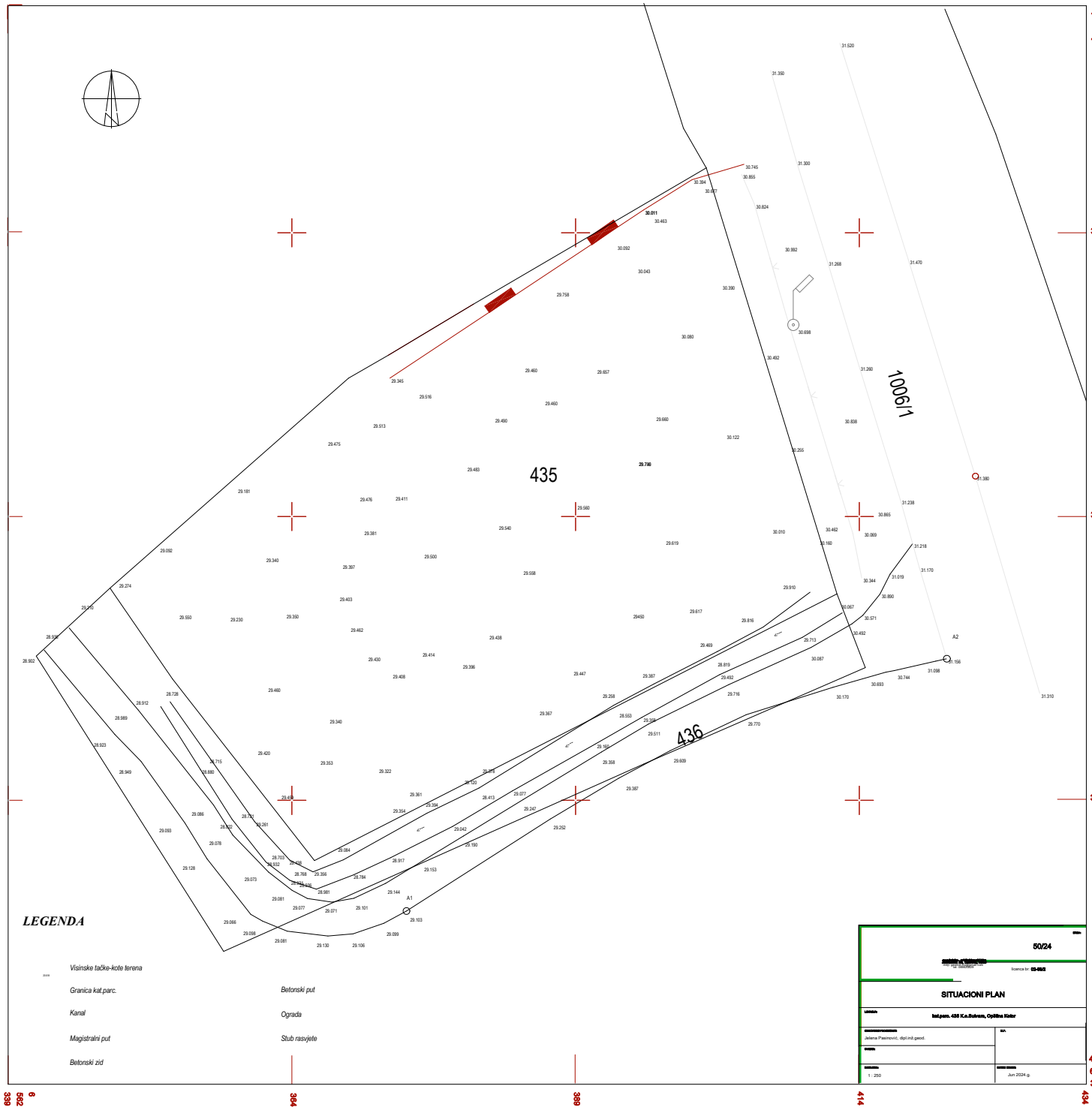
ODGOVORNI PROJEKTANT: Jelena Pašinović, dipl. inž. geod.

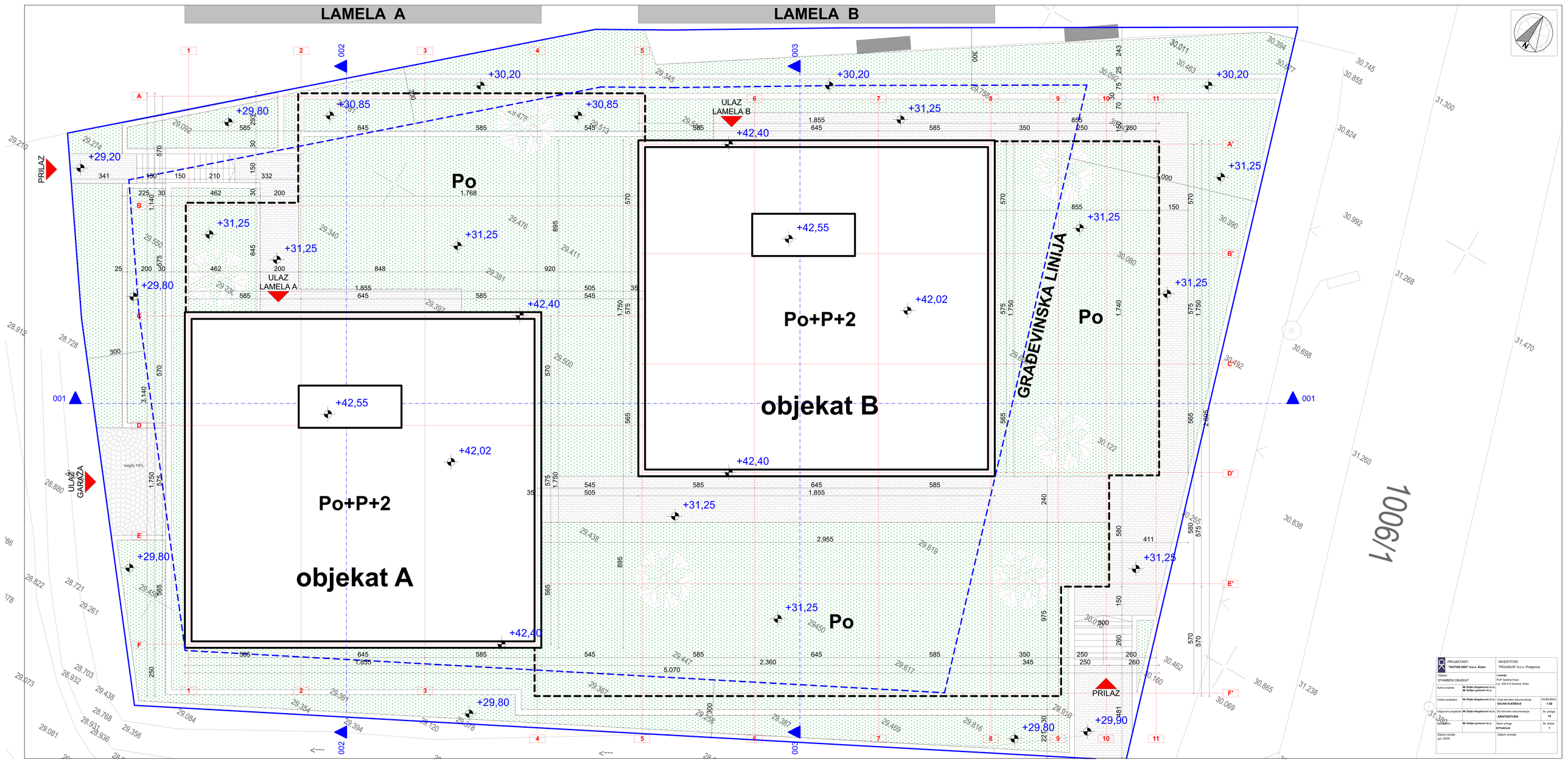
M.P.

OVJERA:

RAZMJERA: 1:250

DATUM IZRADE: Jun 2024.g.


4
692
408
388
363
338
4
692
313
6
562
339
384
389
414
434
435
436
1006/1
A1
A2
LEGENDA
Visinske tačke-kote terena
Granica kat.parc.
Kanal
Magistralni put
Betonski zid
Betonski put
Ograda
Stub rasvjete
50/24
licenca br. 03-0642
SITUACIONI PLAN
kat.par. 436 K.o.Sutvan, Opština Kotor
Jelena Pasinović, dipl.inž.geod.
1 : 250
Jun 2024. g.

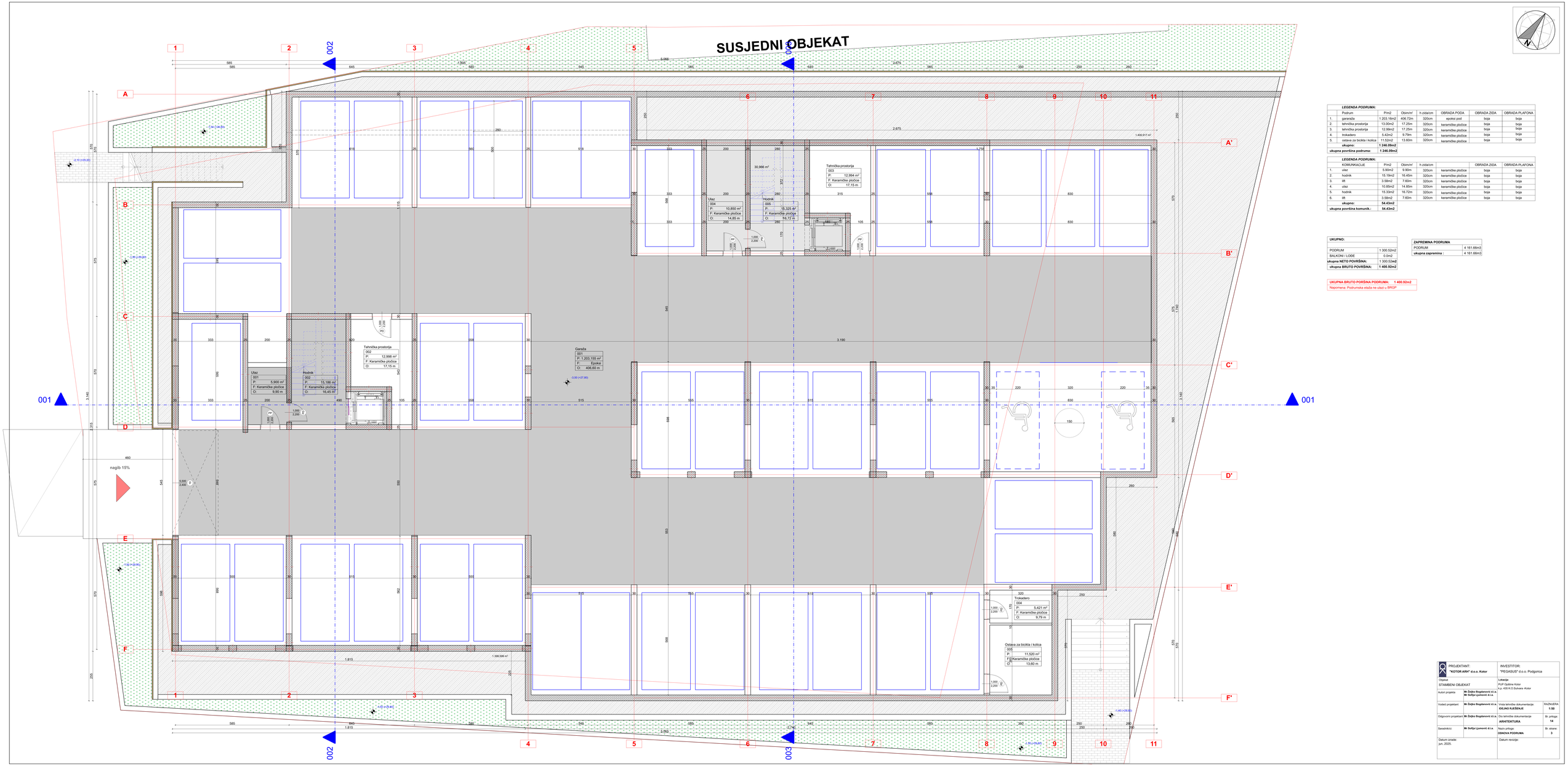


PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor
Autori projekta: Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO KAŠNJENJE
Vodeći projektant: Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Broj: RAZMJERA 1:50
Odgovorni projektant: Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnici: Mr Sofija Ljumović d.i.a.	Naziv priloga: SITUACIJA
Datum izrade: jun, 2025.	Datum revizije:



PROJEKTANT: "KOTOR ARP" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 488 K.O.Sutvara-Kotor
Autori projekta: Mr Žarko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.	
Vodeći projektant: Mr Žarko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mr Žarko Bogdanović d.i.a.	Faza tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik/ci: Mr Sofija Ljumović d.i.a.	Naziv crteža: SITUACIJA SIRA
Datum izrade: jun 2020.	Datum revizije:

RAZMJERA: 1: 500	
Br. priloga: 14	
Br. crteža: 2	



LEGENDA PODRUMA:

	Podrum	P/m2	Obim/m'	h.zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1.	garaža	1 203.16m2	406.72m	320cm	epoksi pod	boja	boja
2.	tehnička prostorija	13.00m2	17.25m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
3.	tehnička prostorija	12.99m2	17.25m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
4.	trokadero	5.42m2	9.79m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
5.	ostava za bicikla i kolica	11.52m2	13.60m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
	ukupno:	**1 246.09m2**					
	ukupna površina podruma:	**1 246.09m2**					

LEGENDA PODRUMA:

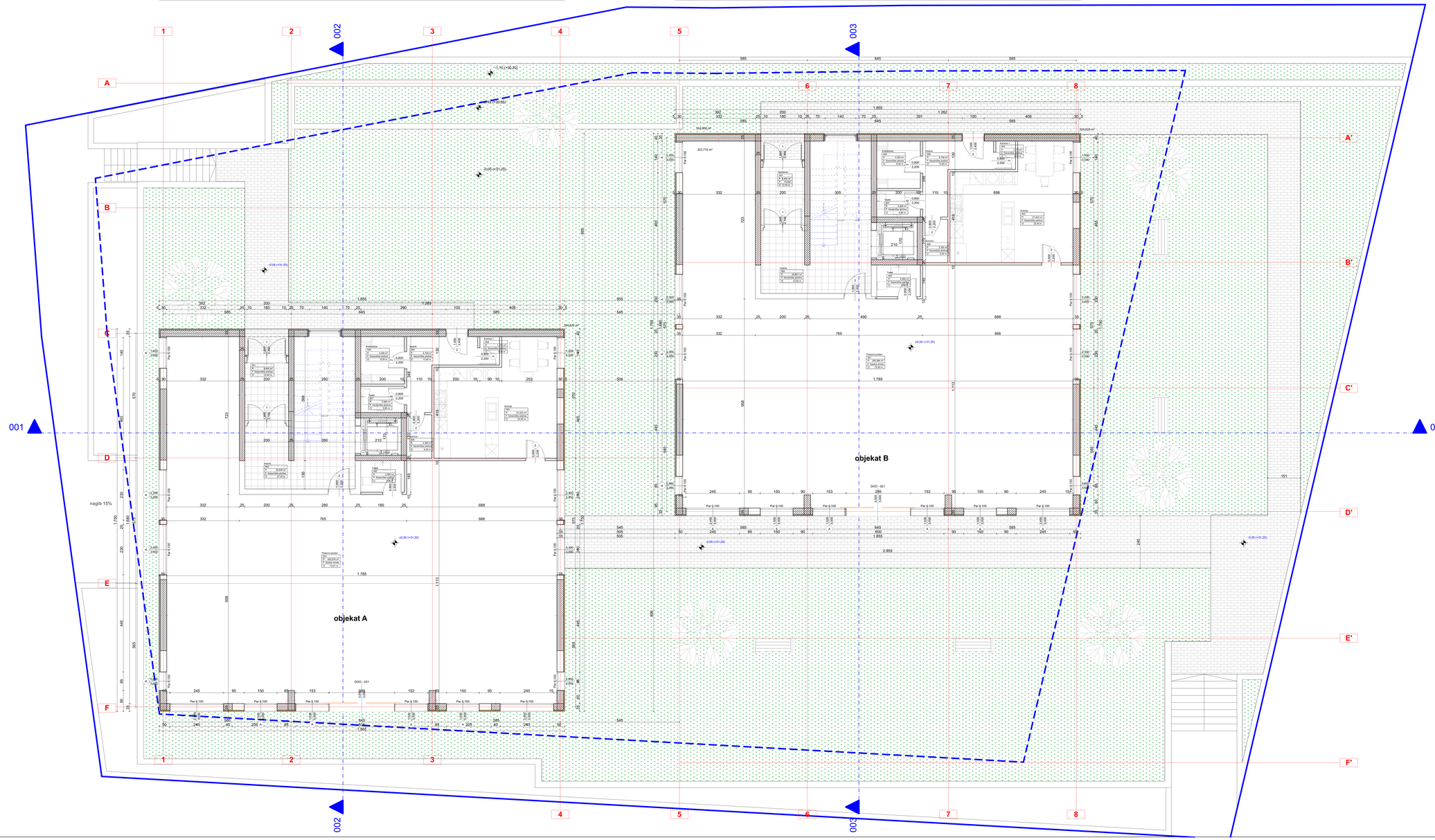
	KOMUNIKACIJE	P/m2	Obim/m'	h.zida/cm		OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1.	ulaz	5.90m2	9.90m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
2.	hodnik	15.19m2	16.45m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
3.	lift	3.58m2	7.60m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
4.	ulaz	10.85m2	14.85m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
5.	hodnik	15.33m2	16.72m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
6.	lift	3.58m2	7.60m	320cm	keramičke pločice	boja	boja
	ukupno:	**54.43m2**					
	ukupna površina komunik.:	**54.43m2**					

UKUPNO:	
PODRUM	1 300.52m2
BALKONI / LODJE	0.0m2
ukupna NETO POVRŠINA:	1 300.52m2
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**1 400.92m2**

ZAPREMNINA PODRUMA	
PODRUM	4 161.66m3
ukupna zapremina :	4 161.66m3

UKUPNA BRUTO POŠIŠINA PODRUMA: 1 400.92m2
Napomena: Podrumska etaža ne ulazi u BRGP

PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor	
Autori projekta:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA: **1:50**
Odgovorni projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **14**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **OSNOVA PODRUMA**	Br. ateljea: **3**
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	



LEGENDA LAMELA A:

	Prizemlje lamela A	Prim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1.	poslovni prostor	205.58m2	72.41m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
2.	toalet	2.90m2	6.90m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
3.	kuhinja	27.02m2	22.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
4.	komora +	1.17m2	4.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
5.	hodnik	6.73m2	13.55m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
6.	komora -	2.30m2	6.30m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
7.	toalet	2.40m2	6.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
8.	svlačonica	4.35m2	8.35m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
	ukupno:	**252.45m2**					
ukupna površina prizemlja A:		**252.45m2**					

LEGENDA LAMELA A:

	KOMUNIKACIJE	Prim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1.	vjetrobran	8.40m2	12.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
2.	hodnik i stepenište	25.61m2	27.20m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
3.	lift	3.58m2	7.60m				
ukupna površina komunik.:		**37.59m2**					

LEGENDA LAMELA B:

	Prizemlje lamela B	Prim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1.	poslovni prostor	205.58m2	72.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
2.	toalet	2.90m2	6.90m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
3.	kuhinja	27.02m2	22.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
4.	komora +	1.17m2	4.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
5.	hodnik	6.73m2	13.55m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
6.	komora -	2.30m2	6.30m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
7.	toalet	2.40m2	6.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
8.	svlačonica	4.35m2	8.35m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
	ukupno:	**252.45m2**					
ukupna površina prizemlja B:		**252.45m2**					

LEGENDA LAMELA B:

	KOMUNIKACIJE	Prim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1.	vjetrobran	8.40m2	12.40m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
2.	hodnik i stepenište	25.61m2	27.20m	370cm	keramičke pločice	boja	boja
3.	lift	3.58m2	7.60m				
ukupna površina komunik.:		**37.59m2**					

UKUPNO:	
UKUPNO LAMELA A	
PRIZEMLJE	290.04m2
BALKONI / LODE	0.0m2
ukupna NETO POVRŠINA:	**290.04m2**
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**324.63m2**
UKUPNO LAMELA B	
PRIZEMLJE	290.04m2
BALKONI / LODE	0.0m2
ukupna NETO POVRŠINA:	**290.04m2**
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**324.63m2**

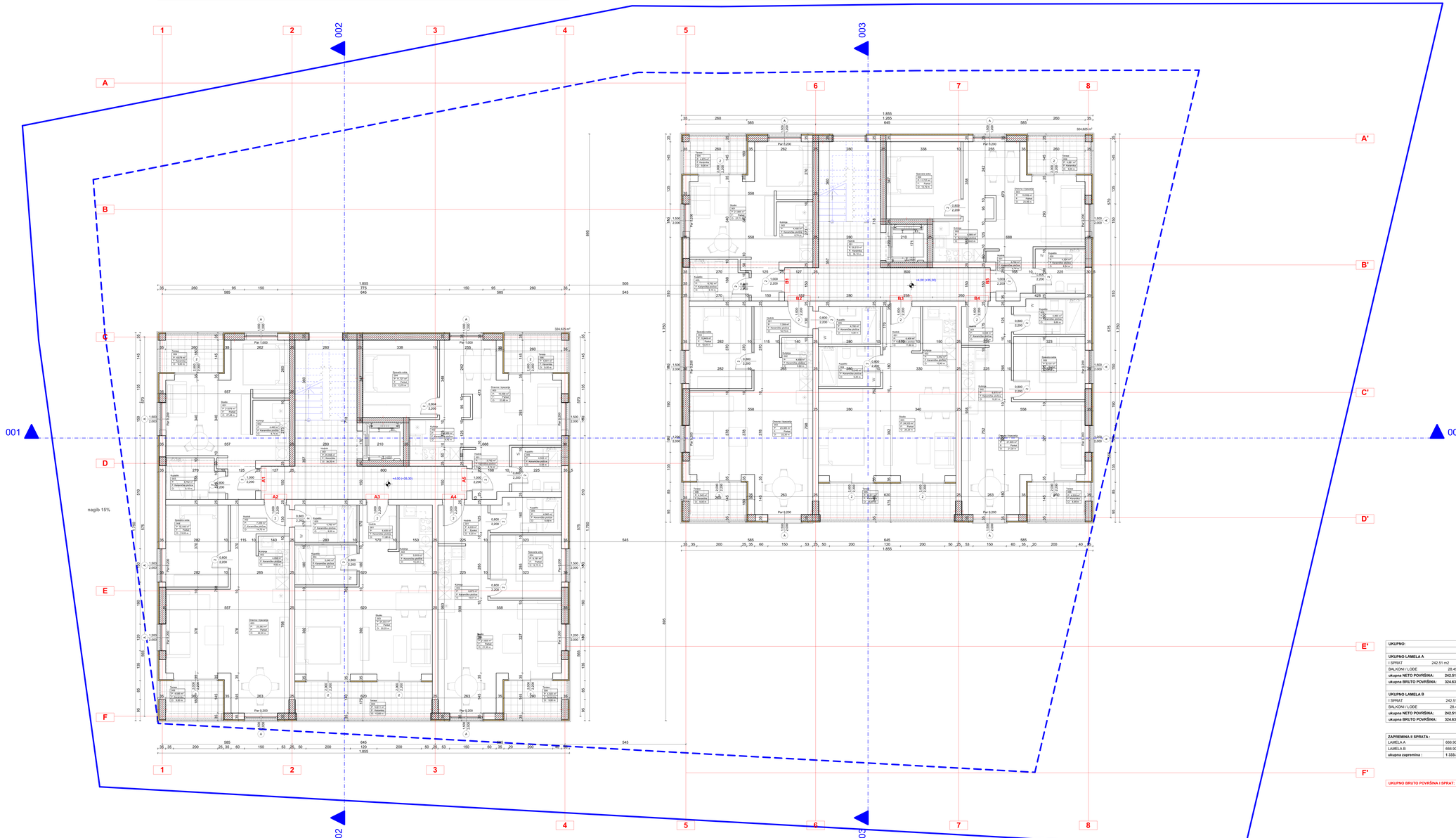
ZAPREMINA PRIZEMLJA :	
LAMELA A	1 073.15m3
LAMELA B	1 073.15m3
ukupna zapremina :	**2 146.30m3**

UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 649.26 m2

PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor	
Autori projekta:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA: **1:100**
Odgovorni projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **14**
Saradnik(ci):	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **OSNOVA PRIZEMLJA**	Br. ateljea: **4**
Datum izrade: jun, 2020.		Datum revizije:	

LAMELA A

LAMELA B



LEGENDA LAMELA A:

GARSONJERA A-1	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. studio	21.88m2	27.68m	275cm	parket	boja	boja
2. kuhinja	4.48m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. kupatilo	4.78m2	9.15m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**31.14m2**					
4. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-1:	**35.82m2**					

JEDNOSOBAN A-2	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	7.36m2	14.70m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.86m2	9.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	23.38m2	22.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	10.45m2	13.05m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.76m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**50.81m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-2:	**55.35m2**					

GARSONJERA A-3	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	6.41m2	11.80m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	5.55m2	10.40m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. studio	24.33m2	20.25m	275cm	parket	boja	boja
4. kupatilo	5.04m2	9.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**41.33m2**					
6. terasa	10.01m2	15.65m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-3:	**51.34m2**					

JEDNOSOBAN A-4	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	4.04m2	8.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	6.87m2	10.61m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	21.61m2	21.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	9.19m2	12.15m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.96m2	9.69m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**46.67m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-4:	**51.21m2**					

JEDNOSOBAN A-5	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	3.79m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.99m2	9.42m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	19.10m2	23.95m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	11.73m2	13.70m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.50m2	8.54m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**44.11m2**					
6. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-5:	**48.79m2**					

LEGENDA LAMELA B:

GARSONJERA B-1	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. studio	21.88m2	27.68m	275cm	parket	boja	boja
2. kuhinja	4.48m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. kupatilo	4.78m2	9.15m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**31.14m2**					
4. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-1:	**35.82m2**					

JEDNOSOBAN B-2	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	7.36m2	14.70m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.86m2	9.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	23.38m2	22.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	10.45m2	13.05m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.76m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**50.81m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina zona J-4:	**55.35m2**					

GARSONJERA B-3	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	6.41m2	11.80m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	5.55m2	10.40m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. studio	24.33m2	20.25m	275cm	parket	boja	boja
4. kupatilo	5.04m2	9.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**41.33m2**					
6. terasa	10.01m2	15.65m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-3:	**51.34m2**					

JEDNOSOBAN B-4	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	4.04m2	8.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	6.87m2	10.61m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	21.61m2	21.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	9.19m2	12.15m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.96m2	9.69m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**46.67m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-4:	**51.21m2**					

JEDNOSOBAN B-5	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	3.79m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.99m2	9.42m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	19.10m2	23.95m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	11.73m2	13.70m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.50m2	8.54m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**44.11m2**					
6. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-5:	**48.79m2**					

LEGENDA LAMELA A:

KOMUNIKACIJE	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik i stepenište	29.10m2	38.10m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. lift	3.58m2	7.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**32.68m2**					
ukupna površina :	**32.68m2**					

LEGENDA LAMELA B:

KOMUNIKACIJE	Prn2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik i stepenište	29.22m2	38.10m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. lift	3.58m2	7.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**32.80m2**					
ukupna površina :	**32.80m2**					

UKUPNO:	
UKUPNO LAMELA A	
I SPRAT	242.51 m2
BALKONI / LODJE	28.45m2
ukupna NETO POVRŠINA:	**242.51m2**
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**324.63m2**
UKUPNO LAMELA B	
I SPRAT	242.51m2
BALKONI / LODJE	28.45m2
ukupna NETO POVRŠINA:	**242.51m2**
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**324.63m2**

ZAPREMINA 8 SPRATA :	
LAMELA A	666.90m3
LAMELA B	666.90m3
ukupna zapremina :	**1 333.81m3**

UKUPNO BRUTO POVRŠINA I SPRAT: 649.26 m2

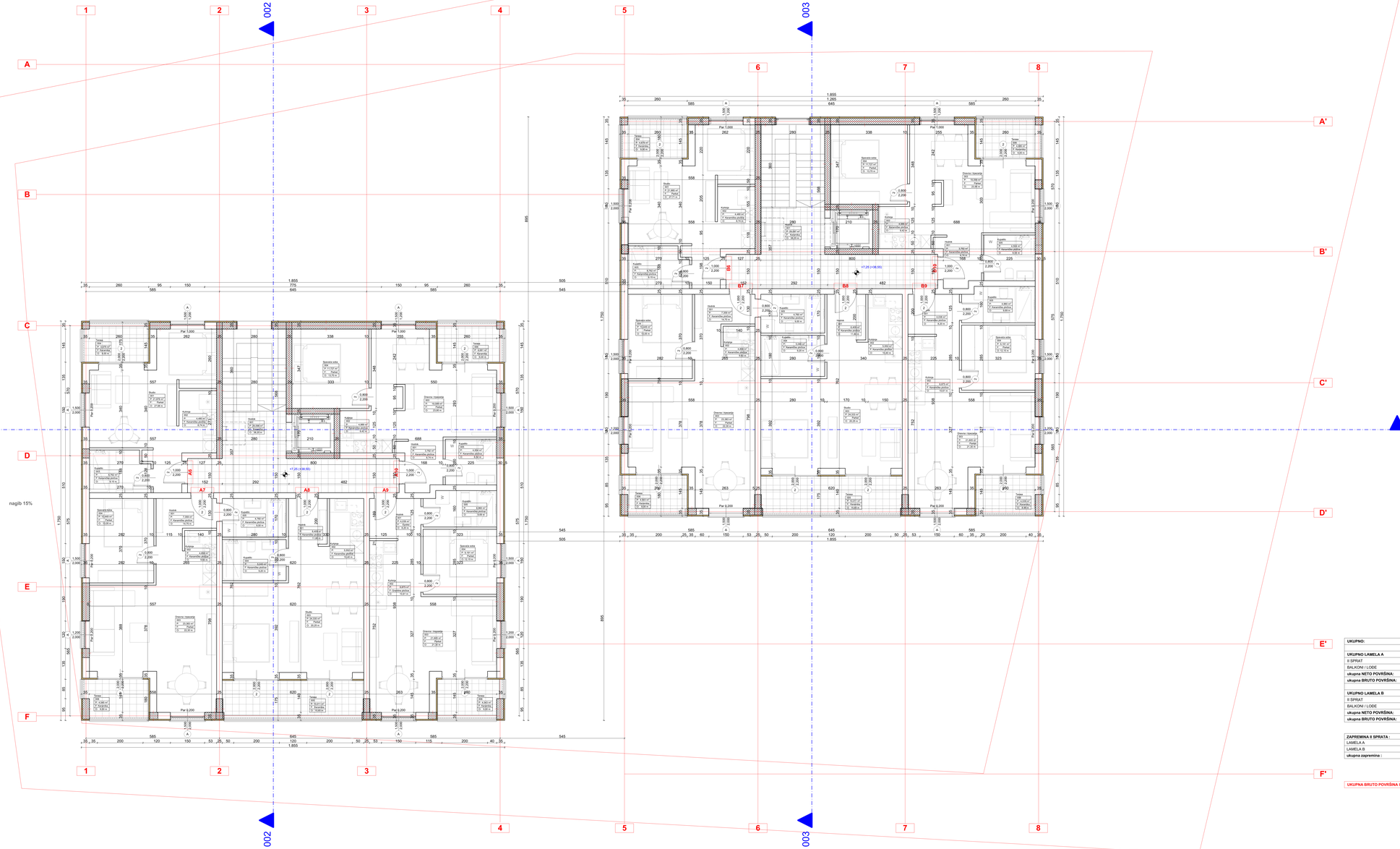
PROJEKTANT:
"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor

INVESTITOR:
"PEGASUS" d.o.o. Podgorica

Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor
Autori projekta: **Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE** RAZMJERA **1:50**
Vodeći projektant: **Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Broj tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA** Br. priloga: **14**
Odgovorni projektant: **Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Naziv priloga: **OSNOVA 1. SPRATA** Br. strane: **5**
Saradnik/ci: **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	
Datum izrade: jun, 2025.	Datum revizije:

LAMELA A

LAMELA B



LEGENDA LAMELA A:						
GARSONJERA A-6	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. studio	21.88m2	27.68m	275cm	parket	boja	boja
2. kuhinja	4.46m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. kupatilo	4.78m2	9.15m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**31.14m2**					
4. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-6:	**35.82m2**					
JEDNOSOBAN A-7	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	7.36m2	14.70m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.86m2	9.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	23.38m2	22.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	10.45m2	13.05m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.76m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**50.81m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-7:	**55.35m2**					
GARSONJERA A-8	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	6.41m2	11.80m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	5.55m2	10.40m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. studio	24.33m2	20.25m	275cm	parket	boja	boja
4. kupatilo	5.04m2	9.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**41.33m2**					
6. terasa	10.01m2	15.65m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-8:	**51.34m2**					
JEDNOSOBAN A-9	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	4.04m2	8.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	6.87m2	10.61m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	21.61m2	21.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	9.19m2	12.15m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.96m2	9.69m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**46.67m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-9:	**51.21m2**					
JEDNOSOBAN A-10	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	3.79m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.99m2	9.42m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	19.10m2	23.95m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	11.73m2	13.70m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.50m2	8.54m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**44.11m2**					
6. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana A-10:	**48.79m2**					

LEGENDA LAMELA B:						
GARSONJERA B-6	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. studio	21.88m2	27.68m	275cm	parket	boja	boja
2. kuhinja	4.46m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. kupatilo	4.78m2	9.15m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**31.14m2**					
4. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-6:	**35.82m2**					
JEDNOSOBAN B-7	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	7.36m2	14.70m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.86m2	9.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	23.38m2	22.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	10.45m2	13.05m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.76m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**50.81m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-7:	**55.35m2**					
GARSONJERA B-8	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	6.41m2	11.80m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	5.55m2	10.40m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. studio	24.33m2	20.25m	275cm	parket	boja	boja
4. kupatilo	5.04m2	9.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**41.33m2**					
6. terasa	10.01m2	15.65m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-8:	**51.34m2**					
JEDNOSOBAN B-9	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	4.04m2	8.20m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	6.87m2	10.61m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	21.61m2	21.30m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	9.19m2	12.15m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.96m2	9.69m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**46.67m2**					
6. terasa	4.54m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-9:	**51.21m2**					
JEDNOSOBAN B-10	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik	3.79m2	8.74m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. kuhinja	4.99m2	9.42m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
3. dnevna i trpezarija	19.10m2	23.95m	275cm	parket	boja	boja
4. spavaća soba	11.73m2	13.70m	275cm	parket	boja	boja
5. kupatilo	4.50m2	8.54m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**44.11m2**					
6. terasa	4.68m2	9.00m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupna površina stana B-10:	**48.79m2**					

LEGENDA LAMELA A:						
KOMUNIKACIJE	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik i stepenište	29.10m2	38.10m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. lift	3.58m2	7.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**32.68m2**					
ukupna površina :	**32.68m2**					

LEGENDA LAMELA B:						
KOMUNIKACIJE	Pim2	Obim/m'	h zida/cm	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1. hodnik i stepenište	29.10m2	38.10m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
2. lift	3.58m2	7.60m	275cm	keramičke pločice	boja	boja
ukupno:	**32.68m2**					
ukupna površina :	**32.68m2**					

UKUPNO:	
UKUPNO LAMELA A	
II SPRAT	242.51 m2
BALKONI / LODJE	28.45m2
ukupna NETO POVRŠINA:	**242.51m2**
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**324.63m2**
UKUPNO LAMELA B	
II SPRAT	242.51m2
BALKONI / LODJE	28.45m2
ukupna NETO POVRŠINA:	**242.51m2**
ukupna BRUTO POVRŠINA:	**324.63m2**

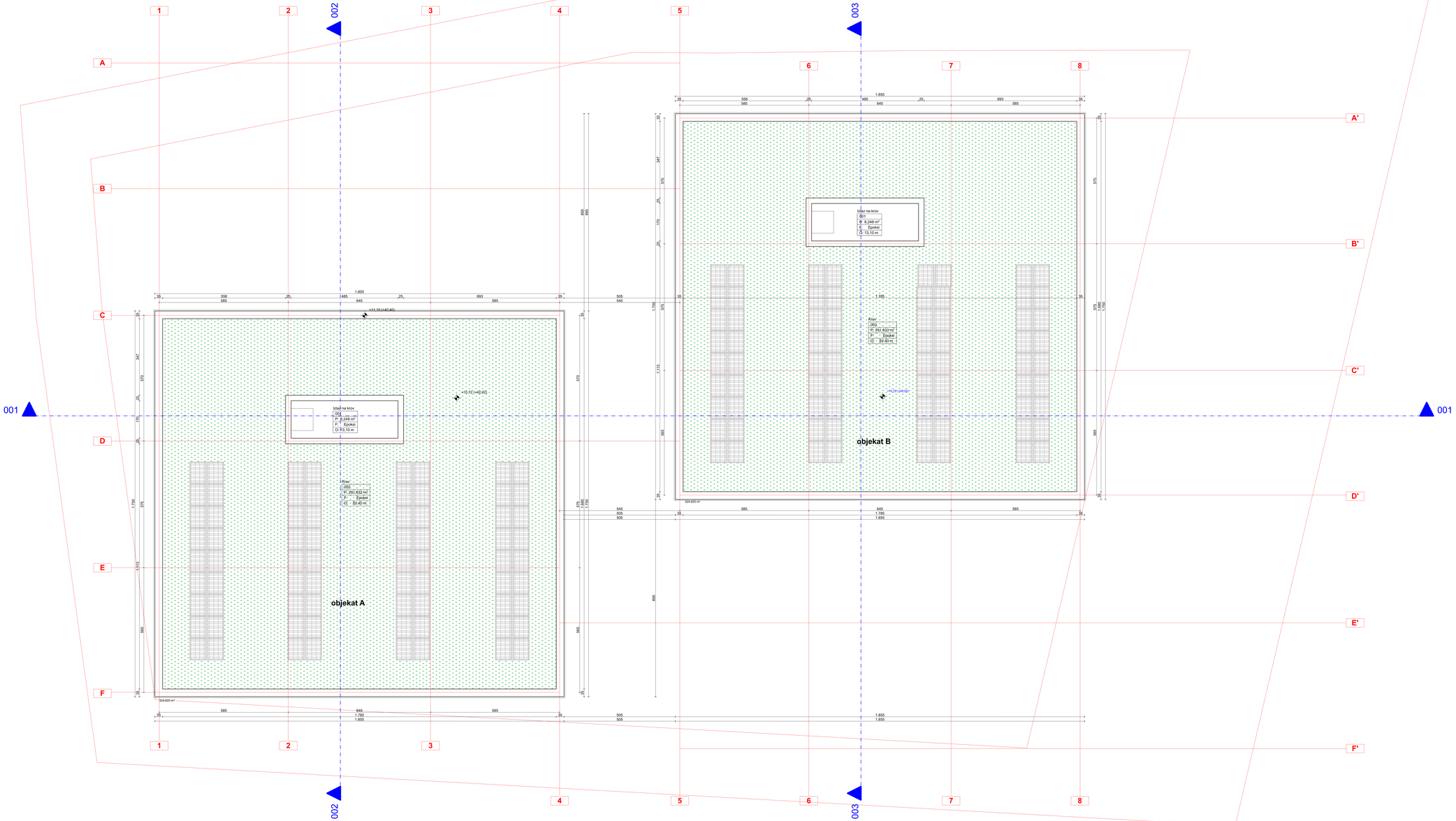
ZAPREMINA II SPRATA :	
LAMELA A	666.90m3
LAMELA B	666.90m3
ukupna zapremina :	**1 333.81m3**

UKUPNA BRUTO POVRŠINA II SPRAT: 649.26 m2

PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**	INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor
Autori projekta: **Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE** RAZMJERA **1:50**
Vodeći projektant: **Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Broj tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA** Br. priloga **14**
Odgovorni projektant: **Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Naziv priloga: **OSNOVA 2. SPRATA** Br. strane **6**
Saradnik/ci: **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	
Datum izrade: jun, 2025.	Datum revizije:

LAMELA A

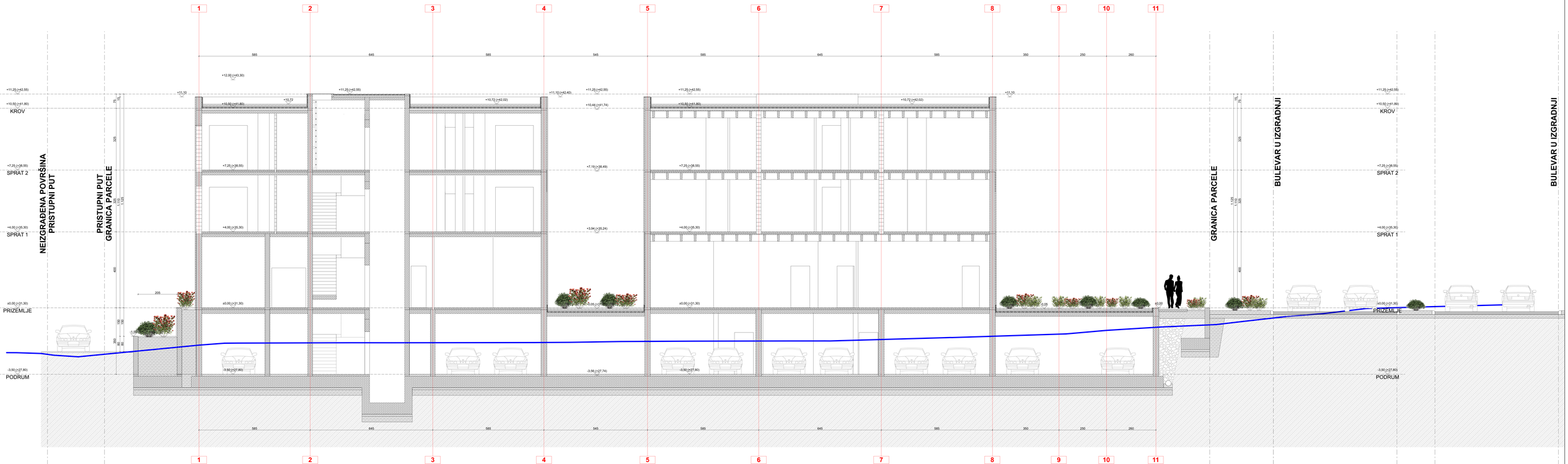
LAMELA B



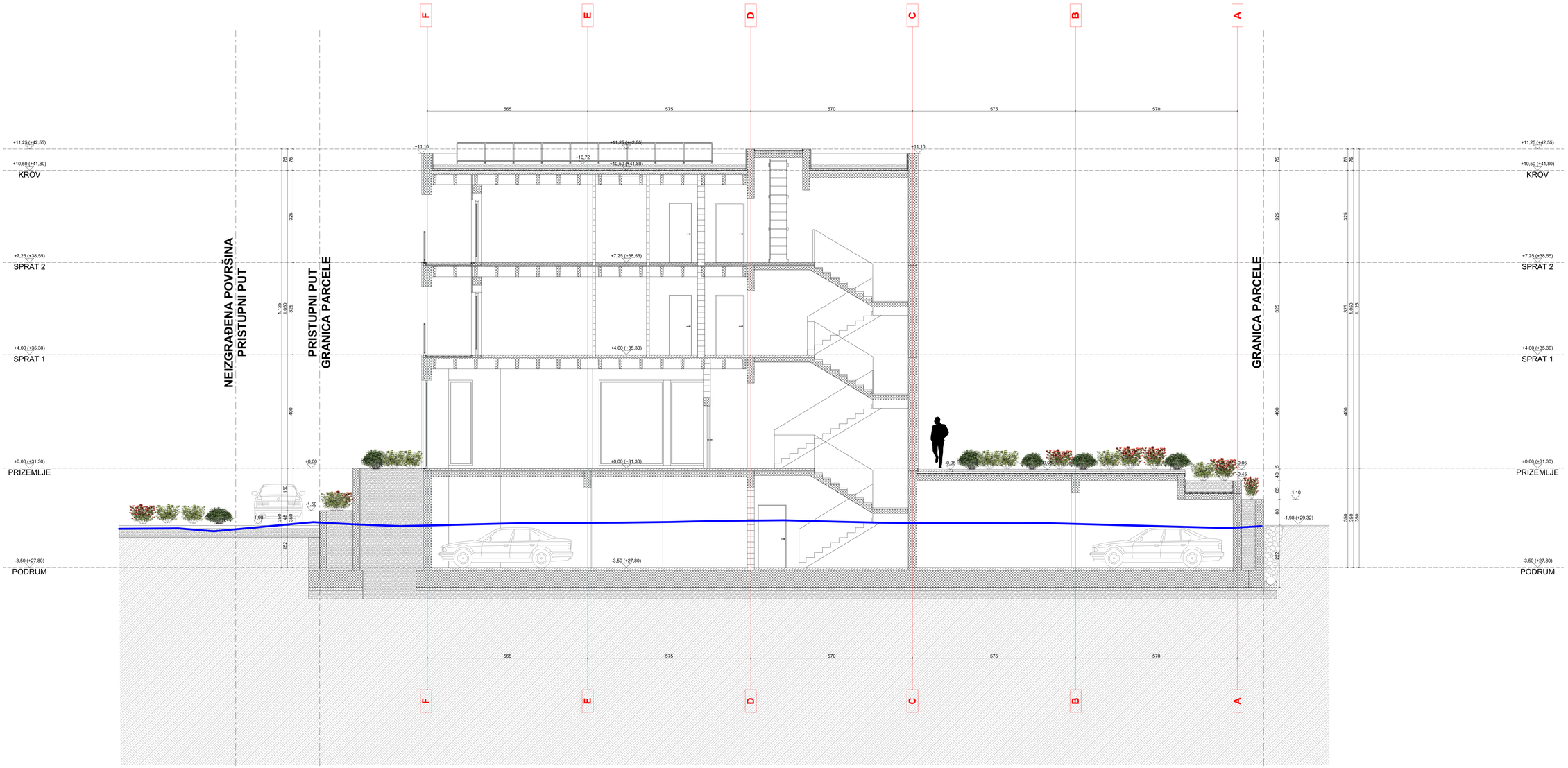
PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor	
Autori projekta:	Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.		
Vodeći projektant:	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO KAŠNJENJE	RAZMJERA 1:50
Odgovorni projektant:	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: 14
Saradnik/ci:	Mr Sofija Ljumović d.i.a.	Naziv priloga: OSNOVA KROVA	Br. strane: 7
Datum izrade: jun, 2020.		Datum revizije:	

LAMELA A

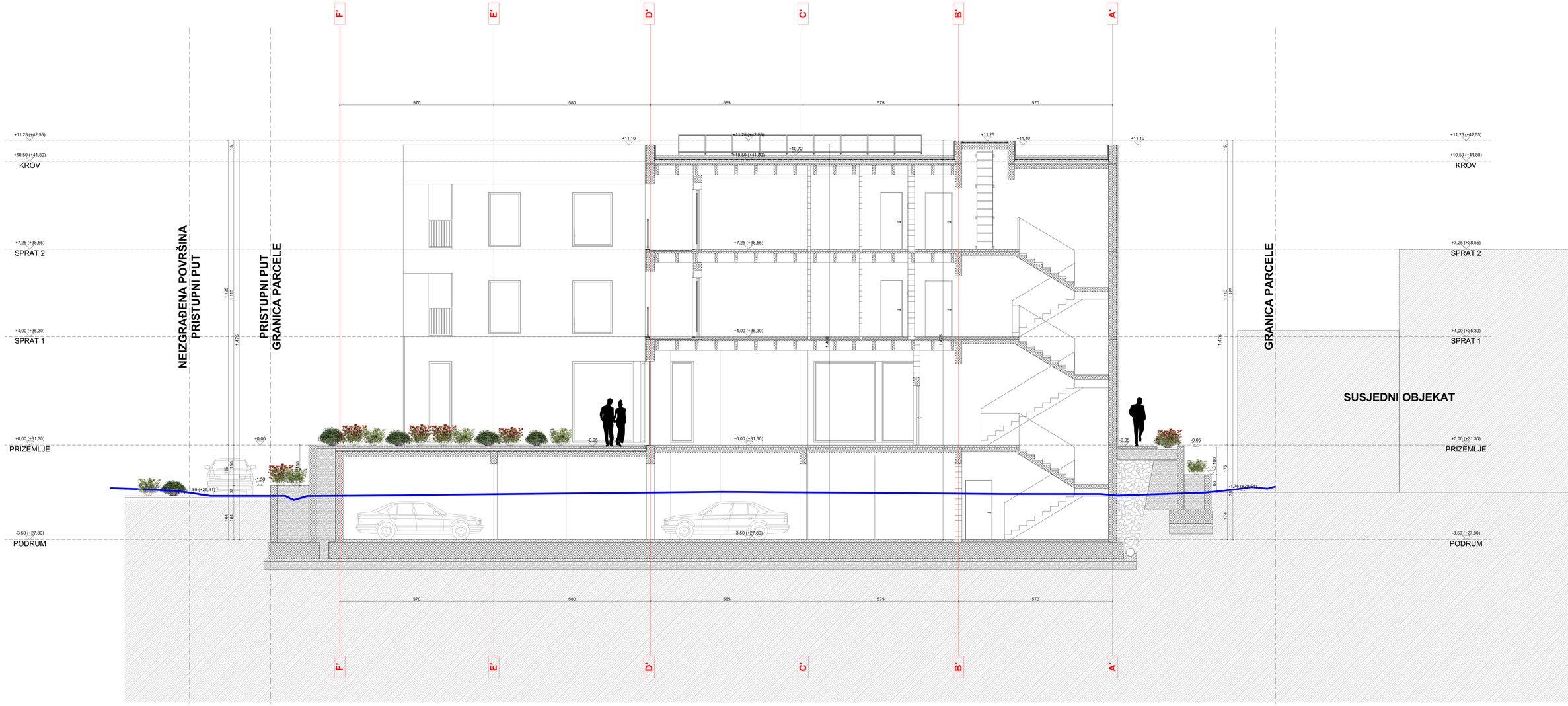
LAMELA B



PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opština Kotor k.p. 435 K.O.Dobrota -Kotor	
Autor projekta:	Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.		
Vodeći projektant:	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEALNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:50
Odgovorni projektant:	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Oz tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga 1/4
Saradnik/ci:	Mr Sofija Ljumović d.i.a.	Naziv priloga: PRESJEK 1-1	Br. strane: 8
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuđvara -Kotor	
Autori projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga **14**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **PRESJEK 2-2**	Br. strane: **9**
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		**Lokacija:** PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor	
Autori projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA: **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **14**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **PRESJEK 3-3**	Br. strane: **10**
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	

LAMELA A

LAMELA B



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opština Kotor k.p. 435 K.O.Šuđvara -Kotor	
Autori projekta:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA **1:50**
Odgovorni projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **14**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **JUŽNA FASADA**	Br. strane: **11**
Datum izrade: Jun, 2020.		Datum revizije:	

LAMELA A | LAMELA B



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuhara -Kotor	
Autori projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA: **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **14**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **ISTOČNA FASADA**	Br. strane: **12**
Datum izrade: jun, 2020.		Datum revizije:	

LAMELA B

LAMELA A



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opština Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor	
Autor projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA: **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **14**
Saradnik(ci):	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **SJEVERNA FASADA**	Br. strane: **13**
Datum izrade: jun, 2020.		Datum revizije:	

LAMELA B | LAMELA A



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opština Kotor k.p. 435 K.O.Sutvara -Kotor	
Autori projekta:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE**	RAZMJERA **1:50**
Odgovorni projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga **14**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **ZAPADNA FASADA**	Br. strane **14**
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opština Kotor k.p. 435 K.O.Šuđvara -Kotor	
Autori projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vrsteći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE**	RAZMJERA **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **5**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **3D - 1**	Br. stranе: **1**
Datum izrade: Jun, 2020.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuđvara -Kotor	
Autori projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vrsteći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	RAZMJERA **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **5**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **3D - 2**	Br. strane: **2**
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	









PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuđvara -Kotor	
Autori projekta:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vrsteži projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO KJEŠENJE**	RAZMJERA 1:50
Odgovorni projektant:	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije **ARHITEKTURA**	Br. priloga: 5
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: 3D - 1	Br. strane: 3
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	









PROJEKTANT: **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuvara -Kotor	
Autori projekta	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.** **Mr Sofija Ljumović d.i.a.**		
Vodeći projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO KAŠENJE**	RAZNUSRA **1:50**
Odgovorni projektant	**Mr Željko Bogdanović d.i.a.**	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Br. priloga: **5**
Saradnik/ci:	**Mr Sofija Ljumović d.i.a.**	Naziv priloga: **3D - 4**	Br. stranе: **4**
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	









PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: "PEGASUS" d.o.o. Podgorica	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 435 K.O.Šuđvara -Kotor	
Autori projekta	Mr Željko Bogdanović d.i.a. Mr Sofija Ljumović d.i.a.		
Vrsteži projektant	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO KAŠENJE	RAZMJERA 1:50
Odgovorni projektant	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 5
Saradnik/ci	Mr Sofija Ljumović d.i.a.	Naziv priloga: 3D - 5	Br. strane: 5
Datum izrade: jun, 2025.		Datum revizije:	