

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	----------------------------------------------------------------------

INVESTITOR: TRADEUNIQE CG doo Budva

OBJEKAT: MJEŠOVITA NAMJENA
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA: PUP Opštine Kotor,
kat.par. 112 KO Vranovići, Kotor

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA: Ivana Milošević, d.i.a.

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

ODGOVORNO LICE: Anka Milačić

VODEĆI PROJEKTANT: Mr Željko Bogdanović d.i.a., UPI 09-332/25-1690/2

UGOVOR

o izradi tehničke dokumentacije

Zaključen u Kotoru, između:

1. "TRADEUNIQE CG" doo Budva (u daljem tekstu: Naručilac), TQ Plaza, Mediteranska 53, Budva koga zastupa Živko Čosić i
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 objekta mješovite namjene kat.par. 112 KO Vranovići - Kotor u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.

Član 2.

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

OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE

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
- Glavni projekat saobraćaja i saobraćajne signalizacije
- Glavni konzervatorski projekat
- Zaštita od požara

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:

Iznosu od 50% ponuđene vrijednosti u roku od 7 dana po dobijenoj saglasnosti državnog arhitekta na idejni projekat.

- **ostatak** konačne vrijednosti neposredno pred uručivanje kompletne 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.

5. TIRAŽ

Član 6.

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

6. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 7.

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.

7. AUTORSKA PRAVA

Član 8.

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 9.

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

Član 10.

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.

8. RASKID UGOVORA

Član 11.

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

Član 12.

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 13.

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.

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

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 sporazumno rješavaće nadležni sud u Kotoru.

Član 15.

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

UGOVORNE STRANE:

ZA PROJEKTANTA

Mr. Željko Bogdanović



ZA NARUČIOCA

"TREDEUNIQUE" doo Budva





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 tehničko 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



Izvršni direktor:

Ovlašćeni zastupnik:

SAŠA MILAČIĆ
MB/JMBG/BR. PASOŠA: 1511953210256
Adresa: CRNOGORSKIH SERDARA BR.47 PODGORICA
Udio: 100%
ANKA MILAČIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 0708955215217
Adresa: CRNOGORSKIH SERDARA 47 PODGORICA CRNA
GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno
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, 40/11).

Sam. savjetnik III

Marija Mičković



Načelnik

Milo Paunović
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

(Matični broj)

922

(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.



PORESKI INSPEKTOR I
Nataša Damjanović
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 09-332/25-1691/2
Podgorica, 01.08. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva, DRUŠTVO ZA KONSALTING, INŽENJERING I PROJEKTOVANJE „KOTOR ARH“ DOO KOTOR, broj UPI 09-332/25-1691/1 od 14.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu, DRUŠTVO ZA KONSALTING, INŽENJERING I PROJEKTOVANJE „KOTOR ARH“ DOO KOTOR, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1691/1 od 14.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DRUŠTVO ZA KONSALTING, INŽENJERING I PROJEKTOVANJE „KOTOR ARH“ DOO KOTOR, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.godine, **mr Željku Bogdanoviću, dipl. inž. arhitekture, iz Kotora**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu, sa Željkom Bogdanovićem, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0752827/ 001.

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

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

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

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



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 posljednje 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 ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

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

POLISA: POL-00288686

Datum štampe: 18.03.2025 15:59

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

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 1 od 2

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 računске 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

Datum štampe: 18.03.2025 15:59

Strana 2 od 2

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: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-1690/2

Podgorica, 31.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Željka Bogdanovića, broj UPI 09-332/25-1690/1 od 14.06.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitektu, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, ("Službeni list Crne Gore", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25) člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25), Stručnog uputstva br.06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

mr Željku Bogdanoviću, dipl. inž. arhitekture, iz Kotora, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1690/1 od 14.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Željko Bogdanović, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitekta. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi:

- rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-512/2 od 26.03.2018. godine, kojim se mr Željku Bogdanoviću, dipl. inž. arhitekture, iz Kotora izdaje Licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta;
- potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-324 od 15.01.2025. godine;
- fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u Rješenje zavedeno pod brojem UPI 107/7-512/2 od 26.03.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani

arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

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

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

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



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



Ljiljana Vulić



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 08-332/23-8195/7-2023

Podgorica, 24.01.2024. godine

„TRADEUNIQUE CG“ DOO

BUDVA
13. Jul, zgrada BSP


Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-8195/7-2023 od 24.01.2024. godine, za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji katastarske parcele broj 112 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.

Dostavljeno:

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



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-8195/7-2023 Podgorica, 24.01.2024. godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „TRADEUNIQUE CG“ d.o.o. Budva, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji katastarske parcele broj 112 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„TRADEUNIQUE CG“ d.o.o. Budva	
6.	POSTOJEĆE STANJE	Uvidom u zvančne vertikalne i kose orto-foto snimke kao i Geoportal Uprave za katastar i državnu imovinu konstatuje se da se na katastarskoj parceli broj 112 KO Vranovići nalazi postrojenje za pravljenje betona (betonjerka). Prema listu nepokretnosti 254 – prepis, katastarska parcela broj 112 KO Vranovići je pašnjak 2 klase, površine 3408 m ² .	
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, katastarska parcela broj 112 KO Vranovići nalazi se u Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 4), a u okviru Planske Jedinice Vranovići. U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće: Planska cjelina – Zona 4 - Trgovine i usluga, centar razvoja privrede; - Razvoj poslovnih zona i slobodnih zona; - Žičara povezuje Prijestonicu Crne Gore sa predmetnom zonom; - Industrija i rudarstvo, eksploataciona polja mineralnih sirovina;		

- Etno i gastroturizam, poljoprivreda kao pokretač razvoja i revitalizacije ruralnih zona;
- Sport i rekreacija;
- Razvoj zdravstva;
- Razvoj društvenih djelatnosti;
- Razvoj novih urbanih naselja;

Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a.

Prema grafičkom prilogu broj 07a „Plan namjene površina“ iz PUP-a Opštine Kotor, predmetna katastarska parcela nalazi se u zoni **naselja** u odmaku od 1000+m, van cezure.

U tekstualnom dijelu plana navedeno je sljedeće:

Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane. Ostale namjene iz kategorije detaljnih namjena su planom prikazane kao izdvojene cjeline koje se nalaze van ili na obodu površina naselja/industrija i proizvodnja, eksploatacija mineralnih sirovina.

U okviru PUP-a Kotora, za centar naselja je urađen GUR / Generalna urbanistička razrada/ sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost.

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/.

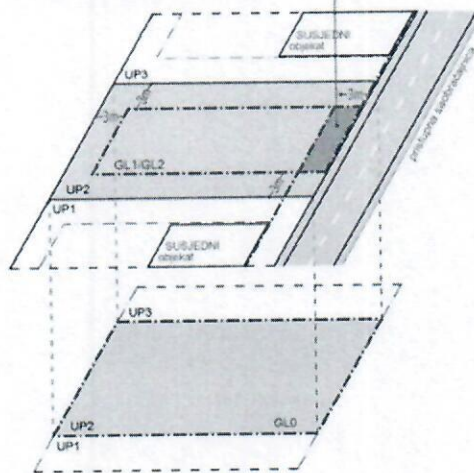
Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR-a

Urbanističko-tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

	<p>Na površinama mješovite namjene 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.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Katastarske parcela broj 112 KO Vranovići nalaze si u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.</p> <p>Uslovi parcelacije i regulacije</p> <p>U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.</p> <p>Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).</p> <p>Lokacija za gradnju može biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela. <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. <p>Oblik i veličina parcele</p> <p>Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.</p> <p>Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m².</p> <p>Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.</p> <p>Pravila parcelacije i regulacije</p> <p>Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;</p> <p>Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.</p> <p>Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija; 4) građevinska linija; 5) vertikalni gabarit;

	<p>6) horizontalni gabariti; 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; 8) uslovi za energetska efikasnost objekata; 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> <p>Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a/ pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta.</p> <p>Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od katastarske parcele broj 112 KO Vranovići, čija površina iznosi 3408 m².</p> <p>Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure, namjene naselja. Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu MN su: Indeks zauzetosti 0,4 P=1363,2 m² Indeks izgrađenosti 1,0 P=3408 m² - maksimalna spratnost - P+2</p> <p>Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je za MN 25-30%.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase.</p> <p>Građevinska linija 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 3m 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 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.</p>

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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 čine 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.

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 obezbjeđivanje 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.

Najmanja udaljenost u slučajevima interpolacije na potezima povijesnog urbaniteta, isključivo na područjima povijesnih sredina Kotora i Perasta, u već izgrađenim dijelovima i prilikom interpolacija u postojećoj strukturi, gdje se objekti mogu prisloniti uz regulacijski pravac, pa istaknuti dijelovi objekta ne smiju ulaziti u gabarit kolovoza, te ako se i planiraju trebaju biti na visini od najmanje 4,5 m iznad kote javne saobraćajnice (javnog prostora).

Vertikalni gabarit

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 etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili prizemlje +2 etaže.

Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

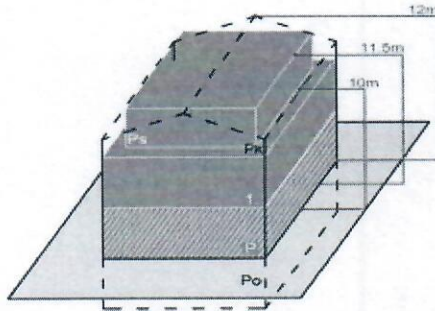
Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 metara, a visina do vijenca 15,50 metara.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

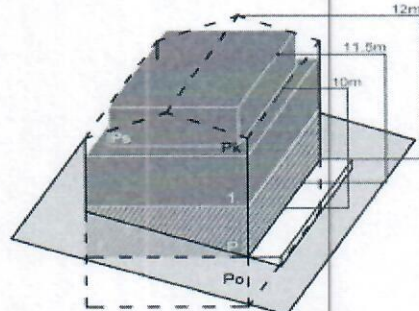
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod

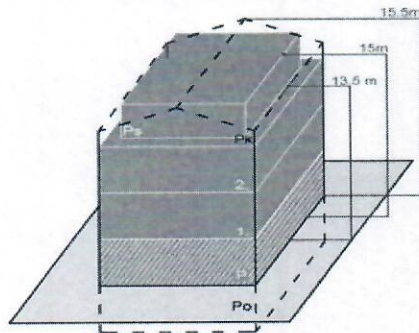


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

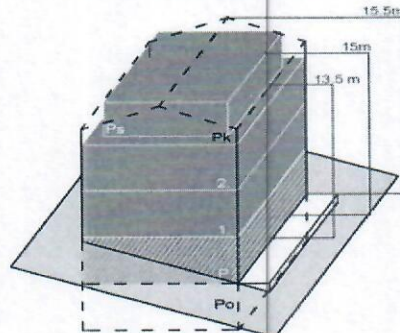


P+2+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih 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 poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 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 poluetazama, 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 savladavanju 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.

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;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehoničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehoničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- 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 postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- 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 navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorski standard MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. •Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18); •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 i 113/23). <p>Procedure izrade tehničko-investigacione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>	
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>	
	<p>Seizmičke i seizmotektonske karakteristike</p> <p>Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. 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).</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list</p>	

RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)
Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Klima i reljef

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. To je umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura vazduha najhladnijeg mjeseca u Kotoru je veća od -3°C, a manja od 18°C.. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C. Srednja godišnja temperatura vazduha je u arealu od oko 14°C, minimalna ≈5,7°C, maksimalna 27,3°C, a srednja statistička 15,6°C.

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{max} \geq 30^\circ\text{C}$ je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{min} \leq 0^\circ\text{C}$ je u

decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t > 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $< 2/10$) 18, a najmanji u februaru i decembru 1. Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava. Prema srednjoj godišnjoj dužini sijanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%.

Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

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

Zaštita vazduha

Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.

Zaštita i unapređenje zemljišta

Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.

- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;
- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;
- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.

Zaštita voda

U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.

Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje.

Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.

U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.

Zaštita od buke

Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.

Zaštita i očuvanje kvaliteta mora

Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-4285/2 od 04.01.2024. godine.

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 podloga 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 tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

Kategorija zelenila	minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele
Zelenilo stambenih objekata i blokova	25 - 30%
Zelenilo individualnih stambenih objekata	40%
Zelenilo administrativnih objekata	20%
Zelenilo poslovnih objekata	20%
Zelenilo vjerskih objekata	25-30%
Sportsko rekreativne površine	35-50%
Zelenilo objekata prosvjete (škole, vrtići)	30-40% (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima)
Zelenilo objekata zdravstva (doma zdravlja i drugih zdravstvenih ustanova)	30-40%
Zelenilo za turizam (hoteli)	30-40%
Zelenilo turističkih naselja	30-40%
Zelenilo oko objekata nautičkog turizma	10%

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Smjernice i mjere zaštite područja u okviru zaštićene okoline svjetske baštine Kotora i izvan njenih granica (Grbalj, Kavač, Mirac, Krivošije, Ledenice, Gornji Orahovac, Zalazi)</p> <p style="text-align: center;">Opšte mjere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sačuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, postojeću strukturu naselja i ruralnih cjelina i mrežu puteva koji ih povezuju, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, i dr 2. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ove prostore, komplekse i objekte neophodno sačuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, i isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor. 3. Ne planirati intervencije koje mogu da dovedu do devastacije arheoloških lokaliteta i objekata (tumuli, i sl.), kao i fortifikacionih kompleksa i objekata. 4. Obnova i revitalizacija autentičnih ruralnih cjelina može se vršiti na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije. Za pojedinačne objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova. 5. Očuvati i obnoviti obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište. 6. Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja i očuvanja biološke raznovrsnosti, očuvanja prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema 7. Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog, ruralnog, sportskog, i dr. 8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica. <p>U grafičkom prilogu 08b3 Plan područja Kotora-mjere zaštite predmetna lokacija, planirana je u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa <i>Mjerama I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom.</i></p> <p style="text-align: center;">SMJERNICE I MJERE ZAŠTITE ZA GRBALJ, KAVAČ, MIRAC POSEBNE MJERE</p> <p>Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom</p> <p>- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.) - 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.) - 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. <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/-05-1279/2023-3 od 10.01.2024. godine.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/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 i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p> <p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Na parcelama gdje se grade stambeni objekti moguća je izgradnja pomoćnih objekata.</p> <p>Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat (garaža, ljetnja kuhinja, ostava..) je P-prizemlje, a visina 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti građevinske linije. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene</p>

	građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30m ² .
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Akt Vodovod i kanalizacija Kotor d.o.o., broj 19 od 09.01.2024. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Predmetna lokacija ima obezbjeđen pristup na javni put preko katastarske parcele broj 111 KO Vranovići, do katastarske parcele broj 1474 KO Vranovići upisane u LN 72 – prepis kao nekategorisani putevi, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Kotor. Prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I br. 1606-341/23-3169 od 28.12.2024. godine.

17.4	<p>Površine za skladištenje otpada</p> <p>Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o.</p> <p>Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištnje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalivski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.</p>
17.5	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geološka građa</p> <p>Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od</p>

krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave

Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozija je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozija se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.

Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavno radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

Hidrološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimentata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimentata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje”), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

Površinske vode

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka na teritoriji opštine, što kao posljedicu ima ugroženost okoline od plavljenja i erozije. Neki od ovih tokova su regulisani, uglavnom u dijelu koji prolazi kroz urbano tkivo (donji tok).

Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Katorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđeneih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

Bujični kanali

U Katorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične potoke ispod magistralnog puta.

Pedološke karakteristike

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.

	<p>Pogodnost za urbanizaciju</p> <p>Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nagib terena; - Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode; - Stabilnost terena; - Nosivost terena; - Seizmičnost. <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela broj 112 KO Vranovići
	Površina urbanističke parcele (m ²)	3408 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	3408 m ²
	Spratnost	P+2
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	

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 8pm, maksimalno 13pm);
- Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);
- Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);
- Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 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)

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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Energetska efikasnost

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 potrošaca 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. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Obnovljivi izvori energije

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. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

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 prodor 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 korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikoroziivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju 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.

Fotonaponski sistemi

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobradivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.

Savremene tehnologije - Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je 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.

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

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove
- U spise predmeta
- a/a

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-
TEHNIČKIH USLOVA:

Olja Femić
Nataša Đuknić

[Handwritten signature]
Znamo & A.



MINISTAR
Janko Odović

PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Kopija plana i List nepokretnosti
- Akt Vodovod i kanalizacija Kotor d.o.o., broj 19 od 09.01.2024. godine;
- Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I br. 1606-341/23-3169 od 28.12.2024. godine;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-4285/2 od 04.01.2024. godine;
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/-05-1279/2023-3 od 10.01.2024.godine.



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Dinijeno: 11.01.2024				
Org. jed.	Upr. znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
08	332/23	8195/3		

Podgorica, 04.01.2024.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4285/2

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

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4285/1 od 28.12.2023.godine

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

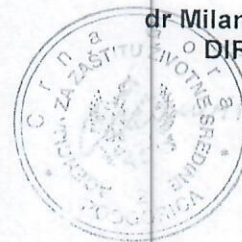
Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-8195/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji katastarske parcele broj 112 KO Vranovići, Opština Kotor, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Primijeno:	10.01.2024			
Org. jed.	Projekat	Red. broj	Prilog	Vrijednost
	08-332	/23-	8195	/2



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: 1606-341/23-3169

Kotor, 28.12.2023.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 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO vranovići 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 raskršnicu, 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° , 45° , 60° , 90°) 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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-3169 od 27.12.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO vranovići PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 08-332/23-8195/3 od 18.12.2023. 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
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno: 17. 01. 2024				
Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
08-332	/23-	8195	/5	

Br: UP/I-05-1279/2023-3

10. januar 2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-8195/5 od 18.12.2023. godine, dostavljenog 29.12.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1279/2023, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO Vranovići, 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:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO Vranovići, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Arhitektonski izraz planiranih objekata zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, u skladu sa namjenom objekta.
3. Razmotriti postavljanje više objekata manjih gabarita, budući da nesrazmjerno veliki gabariti odudaraju od naslijeđenog mjerila volumena tradicionalnih objekata;
4. Materijali za gradnju mogu biti savremeni, a proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama planirati u skladu sa ambijentom.
5. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i 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;
6. Na slobodnim površinama lokacije planirati formiranje visoke koncentracije zelenila.

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.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-8195/5 od 18.12.2023. godine, dostavljenog 29.12.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1279/2023, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO Vranovići, prema PUP-u Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Prema nacrtu Urbanističko-tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja objekta unutar dozvoljenih namjena za zonu naselja, spratnosti P+2, ukupne BRGP 3408 m².

Predmetna lokacija nalazi se u sjeveroistočnom dijelu katastarske opštine KO Vranovići, i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *autentične ruralne cjeline*.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, za predmetni prostor su predviđene

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.

S obzirom na suštinsku izmjenu karaktera kontaktnog prostora lokacije, koji poslednjih decenija definiše industrijska arhitektura i centralne djelatnosti, za konkretnu lokaciju se mogu primijeniti **mjere koje važe za savremenu urbanizaciju**.

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO Vranovići, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini zaštićenu okolinu 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.

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh. konz.



Balša Perović

v. d. Direktor



“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: 19

Kotor: 09 01 24

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-8195/4 od 18.12.2023. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 6730 od 27.12.2023. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 112 KO Vranovići, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

Primljeno: 15. 01. 2024				
Org. jed.	Jed. k'as znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		08-332/23-8195/		

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 2 bara.
2. Mjesto priključenja na planirani vodovodni cjevovod je definisano na skici u prilogu. Potrebno je izgraditi novi ulični cjevovod do predmetne parcele, jer postojeći nema dovoljno kapaciteta. Izgradnja planiranog uličnog vodovodnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor.
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 privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. 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.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno 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.
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.



“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

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 separatan 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 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. Projektne 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

Teodora Čavor
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir
Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-14000/2023

Datum: 29.12.2023.

KO: VRANOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, PODGORICA, za potrebe PREDMETA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 254 - 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
111			1 3	30/01/2019	GAMBINE	Zemljište uz vanprivr. zgradu NASLJEDE		8480	0.00
111		1	1 3	30/01/2019	GAMBINE	Poslovne zgrade u vanprivredi NASLJEDE		1312	0.00
111		2	1 3	30/01/2019	GAMBINE	Poslovne zgrade u vanprivredi NASLJEDE		221	0.00
111		3	1 3	30/01/2019	GAMBINE	Poslovne zgrade u vanprivredi NASLJEDE		370	0.00
111		4	1 3	30/01/2019	GAMBINE	Poslovne zgrade u vanprivredi NASLJEDE		1523	0.00
111		5	1 3	30/01/2019	GAMBINE	Poslovne zgrade u vanprivredi NASLJEDE		298	0.00
112			1 3		GAMBINE	Pašnjak 2. klase NASLJEDE		3408	2.04
								15612	2.04

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002398311	PREDU."TRADEUNIQUE CG"D.O.O.BUDVA Kotor	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
111		1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	P 1312	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		1	Garaža kao dio zgrade GRADENJE	1	P 1269	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		2	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	P 221	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		2	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE	1	P 201	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
111		3	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	P 370	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		3	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE	1	P 351	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		4	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	P 1523	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		4	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 359	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		4	Stambeni prostor GRADENJE	2	P 343	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		4	Stambeni prostor GRADENJE	3	P 383	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		4	Stambeni prostor GRADENJE	4	P 316	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		5	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	P 298	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000
111		5	Nestambeni prostor GRADENJE	1	P 284	Svojina TRADEUNIQUE CG D.O.O. BUDVA BUDVA BEČIĆI Budva 1/1 0239831100000

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
111		1	1	1	Garaža kao dio zgrade	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		2	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		2		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		3	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		3		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		4	1	1	Stambeni prostor	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
111		4	1	2	Stambeni prostor	26/08/2019 12:14	Hipoteka U IZNOSU OD 239.861,27 EURA, HIPOTEKARNOG ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR, DIREKCIJA ZA UREDJENJE I IZGRADNJU KOTORA I TO NA OSNOVU UG. O NAKNADI ZA KOMUNALNO OTPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJISTA BR. 02-2583 OD 02.08.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019. GOD. NOTARA KNEŽEVIC VERICE IZ KOTORA.
111		4	1	3	Stambeni prostor	26/08/2019 11:5	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	1	4	Stambeni prostor	26/08/2019 11:6	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	2	1	Stambeni prostor	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		4	2	2	Stambeni prostor	26/08/2019 12:20	Hipoteka U IZNOSU OD 239.861,27 EURA, HIPOTEKARNOG ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR, DIREKCIJA ZA UREDJENJE I IZGRADNJU KOTORA I TO NA OSNOVU UG. O NAKNADI ZA KOMUNALNO OTPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJISTA BR. 02-2583 OD 02.08.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019. GOD. NOTARA KNEŽEVIC VERICE IZ KOTORA.
111		4	2	3	Stambeni prostor	26/08/2019 11:5	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	2	4	Stambeni prostor	26/08/2019 11:6	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	3	1	Stambeni prostor	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		4	3	2	Stambeni prostor	26/08/2019 12:22	Hipoteka U IZNOSU OD 239.861,27 EURA, HIPOTEKARNOG ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR, DIREKCIJA ZA UREDJENJE I IZGRADNJU KOTORA I TO NA OSNOVU UG. O NAKNADI ZA KOMUNALNO OTPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJISTA BR. 02-2583 OD 02.08.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019. GOD. NOTARA KNEŽEVIC VERICE IZ KOTORA.
111		4	3	3	Stambeni prostor	26/08/2019 11:5	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	3	4	Stambeni prostor	26/08/2019 11:6	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	4	1	Stambeni prostor	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
111		4	4	2	Stambeni prostor	26/08/2019 12:22	Hipoteka U IZNOSU OD 239.861,27 EURA, HIPOTEKARNOG ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR, DIREKCIJA ZA UREDJENJE I IZGRADNJU KOTORA I TO NA OSNOVU UG. O NAKNADI ZA KOMUNALNO OTPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJISTA BR. 02-2583 OD 02.08.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019. GOD. NOTARA KNEŽEVIC VERICE IZ KOTORA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
111		4	4	3	Stambeni prostor	26/08/2019 11:5	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4	4	4	Stambeni prostor	26/08/2019 11:6	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
111		4		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	26/08/2019 12:23	Hipoteka U IZNOSU OD 239.861,27 EURA.HIPOTEKARNOG ZALOŽNOG POVJERIOCA OPSTINE KOTOR- DIREKCIJA ZA UREDJENJE I IZGRADNJU KOTORA I TO NA OSNOVU UG. O NAKNADI ZA KOMUNALNO OTPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJISTA BR. 02- 2583 OD 02.08.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019. GOD. NOTARA KNEZEVIĆ VERICE IZ KOTORA.
111		4		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	26/08/2019 11:5	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		4		4	Poslovne zgrade u vanprivredi	26/08/2019 11:6	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA-UZZ BR. 519/2019 OD 16.08.2019.GOD.
111		5	1	1	Nestambeni prostor	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
111		5		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	30/01/2019 9:41	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

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).



Zaovlašćeno lice:

Majda Veselin
MILENČ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2619/23

Datum: 29.12.2023.



Katastarska opština: VRANOVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

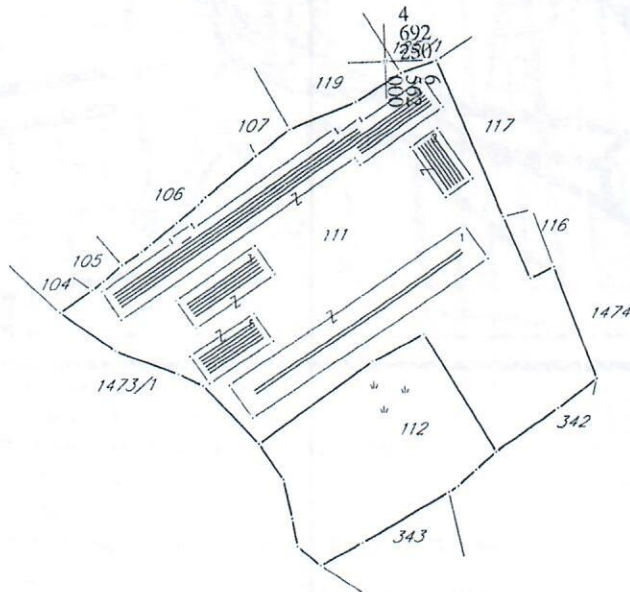
Parcele: 111, 112

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
692
250
6
561
750

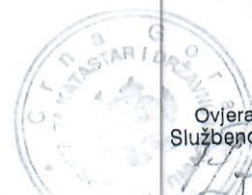


4
692
000
6
561
750

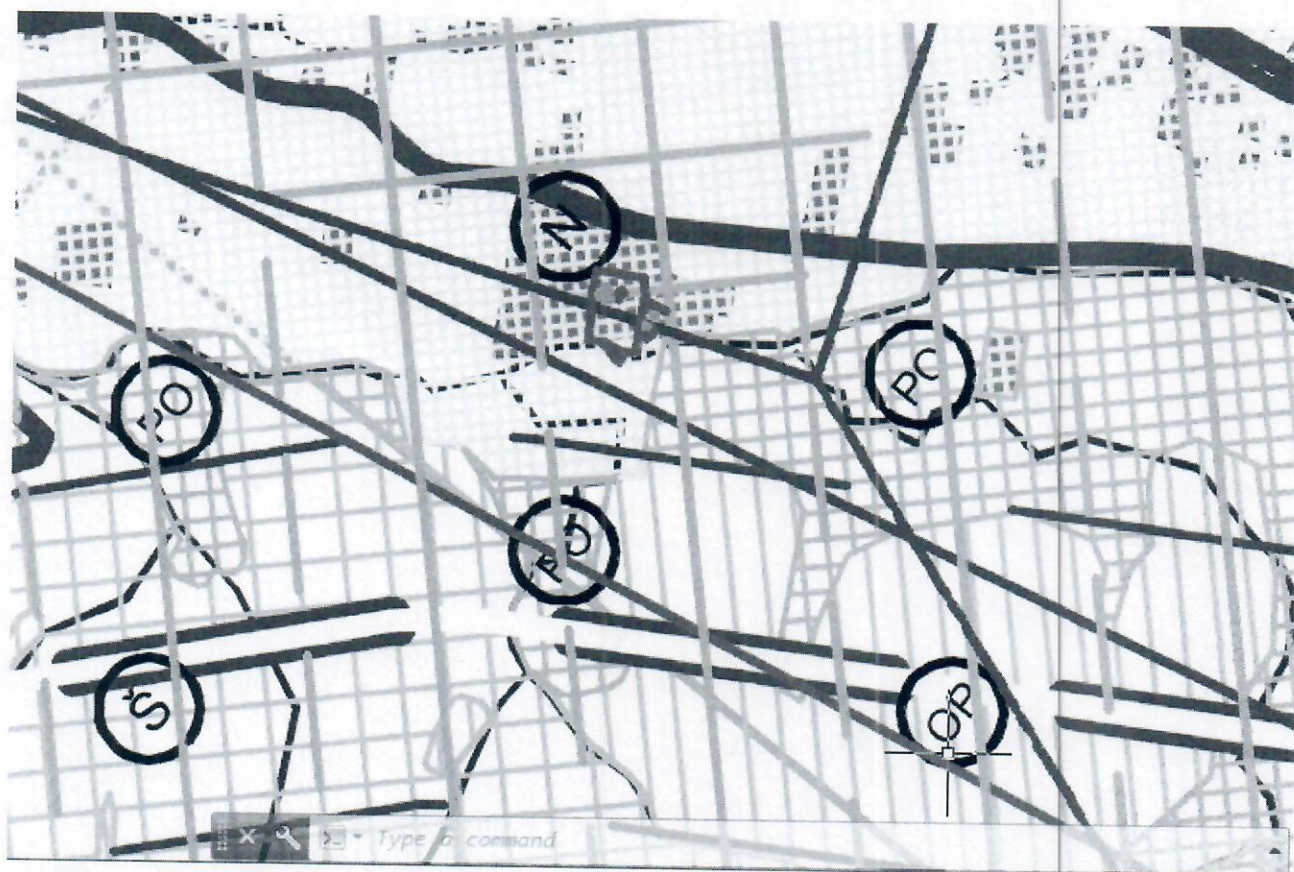
4
692
000
6
562
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

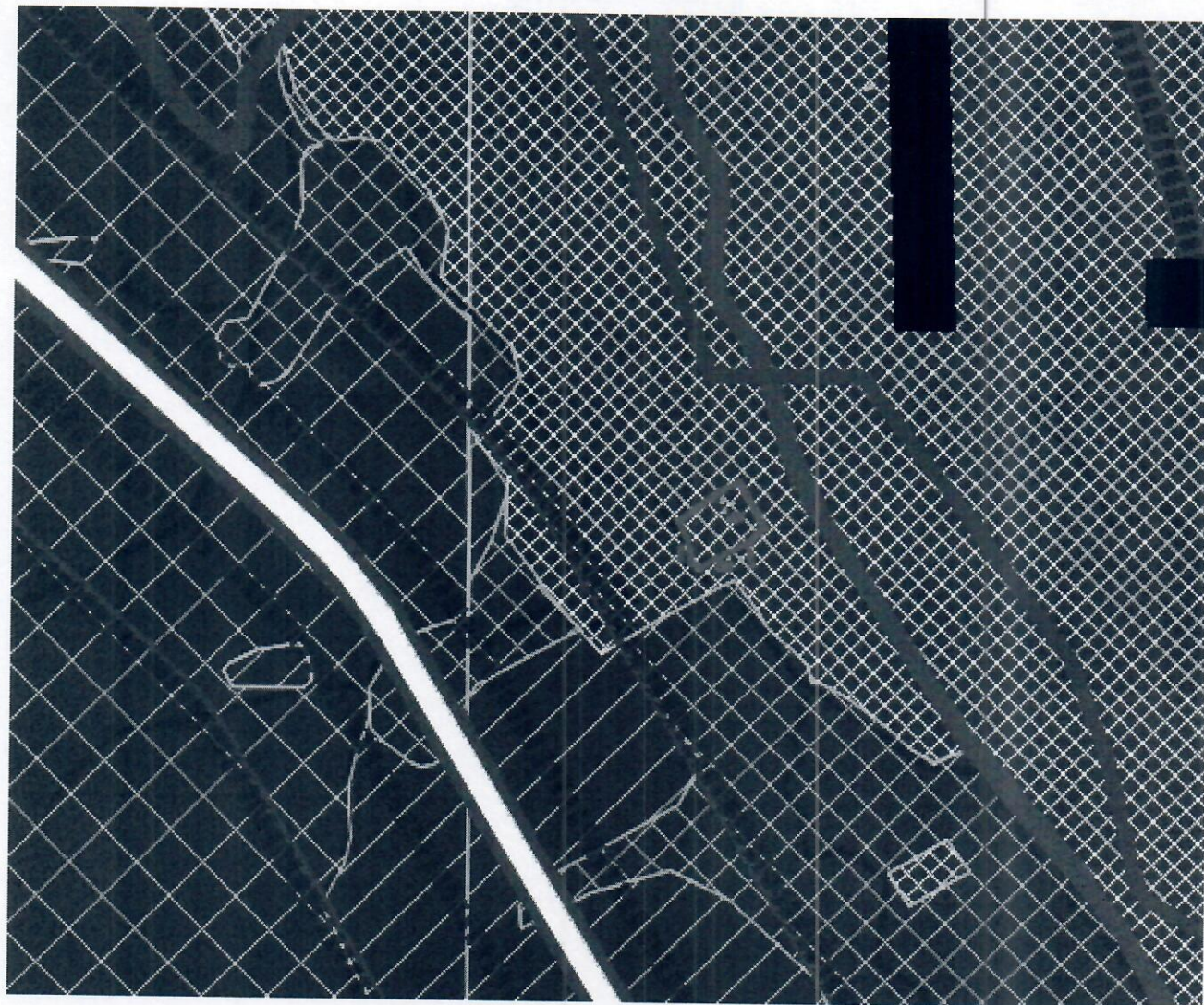


Ovjerava
Službeno lice:



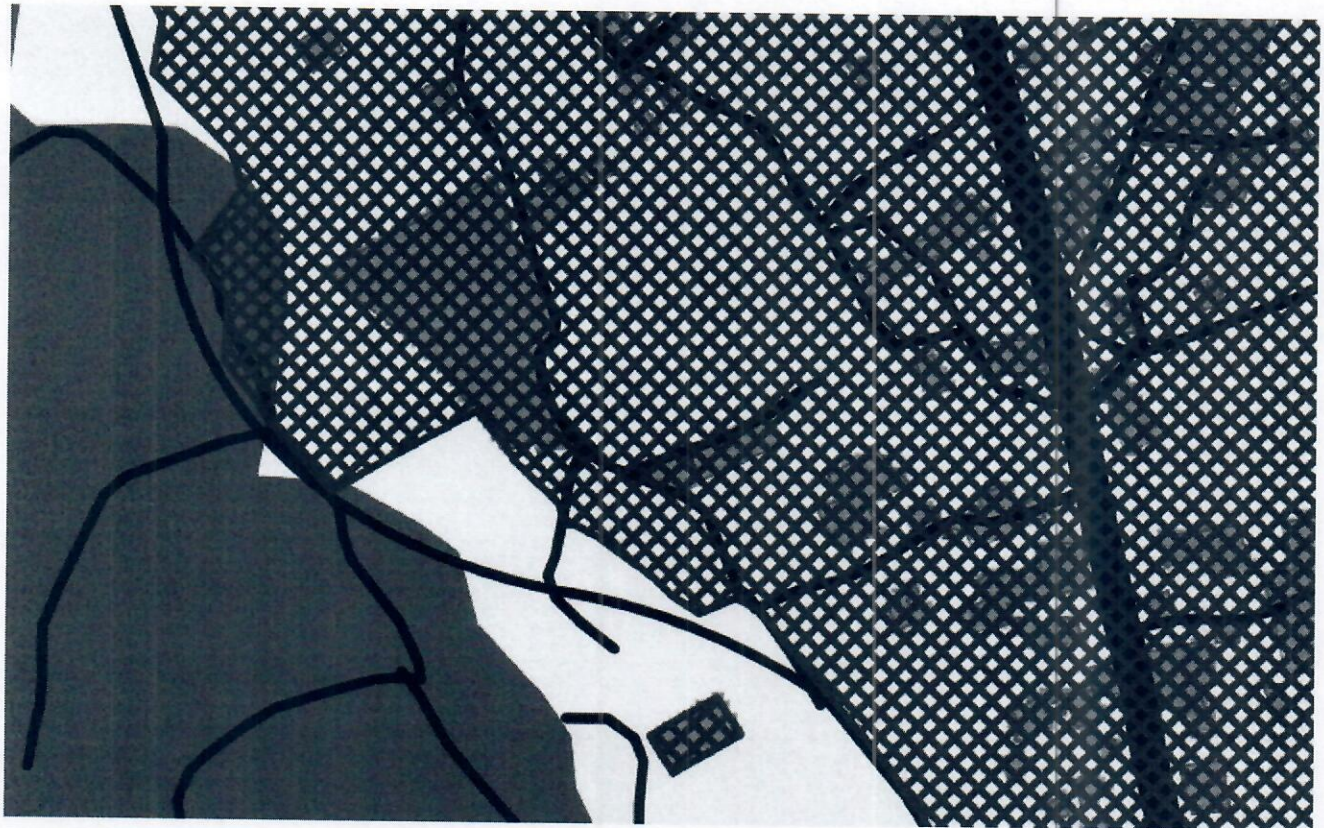
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (N) NASELJA
- ▨ POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 - (T1) HOTELI
 - (T2) TURISTIČKA NASELJA
 - (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 - (T4) ETNO SELA
 - (U) UGOSTITELJSTVO
- (IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (IO) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (S) ŠUME
- (ZP) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (ZD) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (ZK) SPORT I REKREACIJA















Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Preleterska brigada 10, 86000 Podgorica, Crna Gora.
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLC“ br. 82/18 Odluka broj 07-6081 Čav.Dokt.Arch. Mladen Krkić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Ost. planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN PREDJELA	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju, br. 07-4012 od 13.09.2020. Mastila: 1:25000 Broj priloga: 07c















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)

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Meštrovićeva brijada 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
<small>Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer „SLOG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić</small>	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Dio planske dokumentacije</small> URBANIZAM	
<small>Prilog Područje: Gribalj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama</small>	<small>*Sl. list CG* br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</small>
	Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b3

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



PROJEKTNI ZADATAK

I LOKACIJA

Predmetna lokacija je kat. parcela br. 112 KO Vranovići, Opština Kotor, ukupne površine od 3408,00m² prema UT uslovima (br. 08-332/23-8195/7-2023).

Na parceli nema izgradjenih objekata.

II ZADATAK

Na predmetnoj parceli potrebno je isprojektovati dva objekta mešovite funkcije, tj. dva stambeno-poslovna objekta. Objekti treba da sadrže stambene jedinice, kancelariju u prizemlju i pripadajuće tehničke prostorije.

Sve stambene jedinice po strukturi neka budu garsonjere. Objekti na parceli neka budu nezavisne celine.

Sve projektovati prema UT uslovima za zadatu parcelu sa maksimalnim iskorišćenjem zadatih parametara.



Investitor:

Tradeunique CG d.o.o. Budva

TEHNIČKI OPIS

I OPŠTI PODACI

Idejno rešenje se radi na osnovu sledećeg:

- Urbanističko tehnički uslovi br. 08-332/23-8195/7-2023 izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 24.01.2024. u Podgorici, 24.01.2024. god.
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18; 11/19 i 82/20);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015);
- Geodetska podloga
- Projektni zadatak investitora

II ZADATI I OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA UP PREMA UTU	3408,00m ²		
NAMENA PARCELE	MEŠOVITA NAMENA	MEŠOVITA NAMENA	
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (objekat1+objekat2)	/	PRIZEMLJE	1139,36m ²
		1. SPRAT	1132,88m ²
		2. SPRAT	1132,88m ²
		UKUPNO	3405,12m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,4:P=1363,20m ²	1139,36m ²	
INDEKS IZGRADJENOSTI	1,0:P=3408,00m ²	3405,12m ²	
MAKSIMALNA SPRATNOST	P+2	P+2	
MINIMALNI PROCENAT OZELENJENOSTI PARCELE	25%-30% (3408,00:100x25=852m ² min.)	961,83m ²	
BROJ PARKING MESTA	8-11PARK. MESTA/1000m ² (3405,12:1000x8-11= 28-38PARK.MESTA)	34 PARK. MESTA	
BROJ PARKING MESTA ZA LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	5% OD UKUPNOG BROJA (38:100x5=2 PARK.MESTA)	2 PARK. MESTA	

III LOKACIJA

Predmetna lokacija je katastarska parcela br. 112 KO Vranovići, Opština Kotor. Teren na parceli je relativno ravan.

Na parceli je predviđena izgradnja dva objekta koji su u grafičkoj dokumentaciji označeni sa O1 i O2. Objekti su povučeni u odnosu na granicu parcele. Oba objekta su slobodnostojeći objekti.

Kolski saobraćaj u okviru parcele je rešen internim saobraćajnicama širine 5m, a pešački pristup trotoarom širine 1,2-1,5m. Na parceli je predviđen parking za 34 vozila. Parking je rešen parking mestima dimenzija 2,5x5m. Preostali deo parcele koji nije pod objektom i popločanjem, biće ozelenjen niskim i srednjim rastinjem i ima površinu od oko 961,83m².

IV FUNKCIJA

Na parceli je predviđena izgradnja dva objekta O1 i O2 spratnosti P+2. Oba objekta su objekti mešovite namene, stambeno-poslovni objekti. Prizemlje oba objekta je izdignuto u odnosu na kotu trotoara za 0,45m.

Svaki objekat ima zaseban ulaz do koga se dolazi stepenicama i rampom nagiba 5%. U prizemlju stambenih objekata pored stanova postoji i kancelarija i neophodne tehničke prostorije, a na preostala dva sprata predviđene su isključivo stambene jedinice i neophodne tehničke prostorije. Vertikalna komunikacija između spratova rešena je stepeništem i liftom.

V KONSTRUKCIJA

Za oba objekta na parceli je planirana prefabrikovana armirano-betonska skeletna konstrukcija. Međuspratnu noseću konstrukciju čine prefabrikovane AB ploče debljine 30cm koje se oslanjaju na noseće prefabrikovane AB grede. Vertikalnu noseću konstrukciju čine prefabrikovani AB stubovi. Stubovi bi bili temeljeni na prefabrikovanim AB temeljima samcima na dubini od 80-100cm od kote trotoara, u zavisnosti od statičkog proračuna. Ploča prizemlja se planirana kao armirano-betonska ploča livena na licu mesta debljine 10cm preko termoizolacije debljine 5cm i tampon sloja šljunka debljine 10cm. Krovna konstrukcija bi bila metalna, nagiba 15%. Stepenišni krakovi i podesti takođe su planirani od prefabrikovanih AB elemenata. Liftovsko okno biće urađeno od armiranog betona livenog na licu mesta.

VI ZIDOVI

Fasadni zidovi su planirani kao zidani zidovi sa demit fasadom kao završnom obradom. Sa unutrašnje strane gips-kartonska obloga zidanih zidova.

Unutrašnji pregradni zidovi su planirani kao gipskartonski zidovi. Između stambenih jedinica kao i između stambenih jedinica i hodnika zidovi će biti debljine 15cm sa zvukoizolacijom i neophodnom vatrotpornošću prema protivpožarnom elaboratu. Ostali pregradni zidovi će biti debljine 10cm. U mokrim čvorovima se predviđa korišćenje

vlagootpornih gipskartonskih ploča. Za stepenišno jezgro se predviđaju gipskartonski pregradni zidovi sa vatrootpornošću prema protivpožarnom elaboratu.

VII ZAVRŠNE OBRADNE GRAĐEVINSKIH ELEMENATA

1. ZIDOVI

Fasadni zidovi su zidani zidovi sa demit fasadom kao završnom obradom, boja završne obrade trteba da bude bež, a deo fasade u prizemlju bi bila WPC fasada u boji svetlog drveta, prema projektu. Završna obrada sokle će biti kulirplast u bež boji. Završna obrada fasadnih zidova sa unutrašnje strane je poludisperzija u boji prema projektu enterijera preko gipskartonske obloge.

Završna obrada unutrašnjih pregradnih zidova u objektu bi bila poludisperzija u boji prema projektu enterijera, a u mokrim čvorovima keramičke pločice punom visinom. Na mestima gde je vlažnost velika (oko točecih mesta), keramičke pločice će biti postavljene preko sloja hidroizolacije.

2. PODOVI

Preko AB međuspratne konstrukcije predviđa se zvučna izolacija debljine 2cm, zatim cementna košuljica debljine 5-7cm i završni sloj poda.

Završni sloj poda u garsonjerama i u kancelariji biće keramičke pločice, a u mokrim čvorovima takodje keramičke pločice preko sloja hidroizolacije. Završni sloj u hodnicima, stepeništu, zajedničkim i tehničkim prostorijama biće granitna keramika otporna na habanje.

3. PLAFONI

Plafoni u svim prostorijama će biti spuštene gips-kartonski plafoni obojeni poludisperzijom u beloj boji, a prethodno obrađeni glet masom.

4. PROZORI I VRATA

Prozori na objektima su predviđeni kao aluminijumski fasadni elementi u sivoj boji RAL 7036, zastakljeni termoizolacionim staklo-paketom.

Ulazna vrata u objekte su aluminijumska u sivoj boji RAL 7036, zastakljena termoizolacionim staklo-paketom.

Unutrašnja vrata su od MDF-a. Na mestima gde je protivpožarnim elaboratom definisano biće ugrađena protivpožarna vrata prema specifikaciji.

5. TERMOIZOLACIJA

Termoizolacija ploče prizemlja je sloj stirodura d=5cm postavljen ispod AB livene ploče prizemlja. Fasadni zidovi su zidani zidovi sa demit fasadom od 10cm kao završnom obradom.

6. HIDROIZOLACIJA

Hidroizolacija ploče prizemlja biće urađena u vidu kondora.

7. KROVNI POKRIVAČ

Krovni pokrivač kosog krova bi bio aluminijski krovni panel debljine 20cm.

Sve krovne opšivke, horizontalni i vertikalni oluci biće izvedeni od pocinkovanog lima i plastificirani u sivoj boji RAL 9006.

8. SPOLJNO UREĐENJE - TROTOARI I INTERNE SAOBRAĆAJNICE

Kolski pristup rešen internim saobraćajnicama biće asfaltiran. Trotoari i parking mesta biće popločani betonskim behaton prizmama u dve nijanse. Spoljno stepenište, rampe i platoi ispred ulaza u objekte biće popločani keramičkim granitnim pločicama R12.

VIII INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

1. VODOVOD

Za potrebe novoprojektovanih stambeno-poslovnih objekata na predmetnoj parceli predviđen je vodovodni priključak prema projektno-tehničkim uslovima izdatim od strane JP "Vodovod i kanalizacija Kotor". Za svaki objekat predviđen je poseban šaht sa glavnim vodomernom, a za svaku stambenu jedinicu i za kancelariju predviđen je poseban vodomernom.

2. KANALIZACIJA

Na predmetnoj lokaciji objekte nije moguće priključiti na javni kanalizacioni sistem pa se na parceli predviđa ugradnja bio septičke jame ili vodonepropusne septičke jame.

3. ELEKTROINSTALACIJE

Za potrebe novoprojektovanih stambeno-poslovnih objekata na predmetnoj parceli predviđena je instalirana električna snaga od 400kW. Ovom snagom obuhvaćeni su stanovi, svaki stan kao nezavisna celina, kancelarije zajednički prostori, liftovi, spoljna rasveta kao i protivpožarna signalizacija i video nadzor.

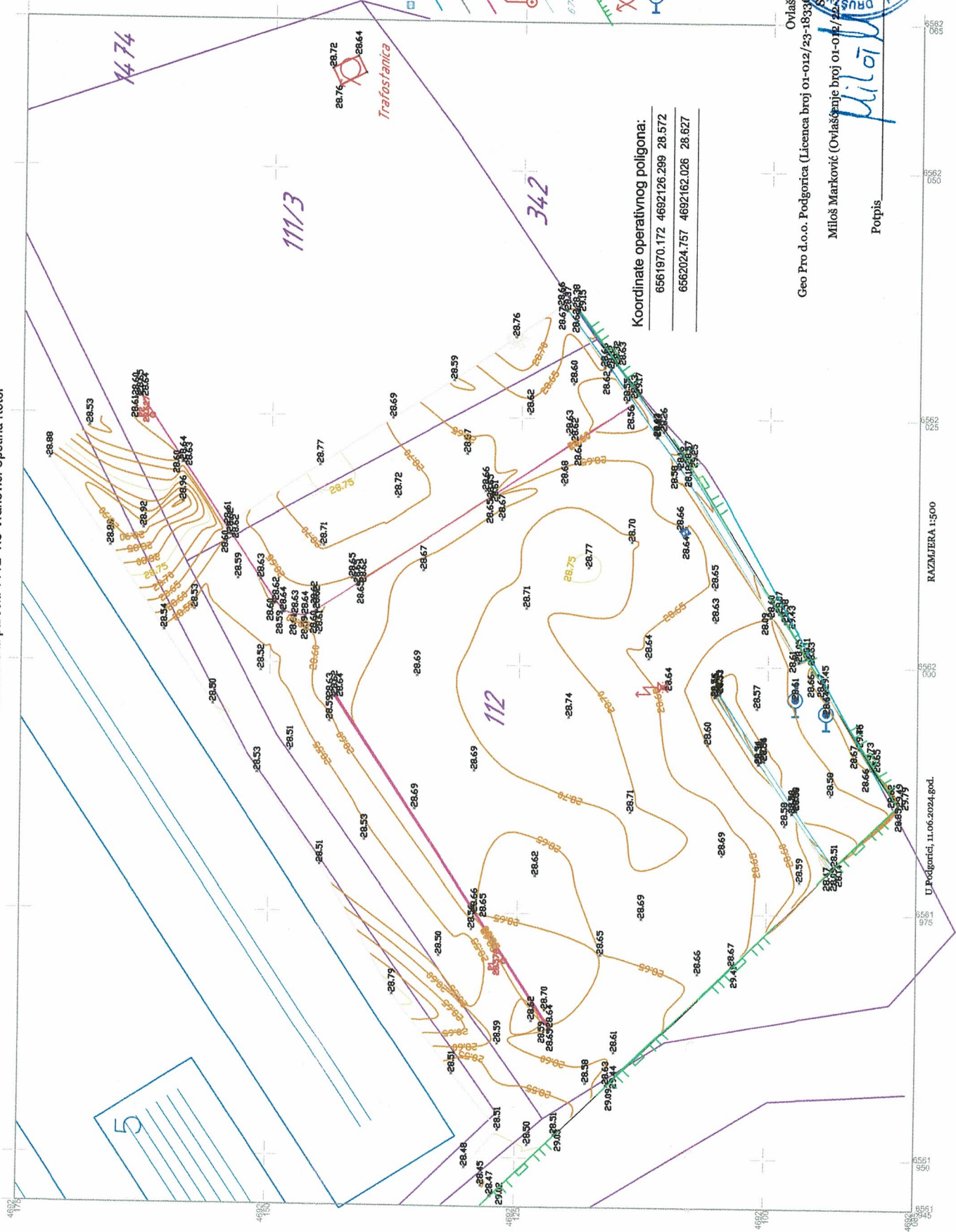
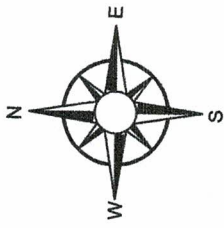
4. SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Pristup objektima na predmetnoj parceli rešen je kolskim i pešačkim novoprojektovanim pristupom. Kolski pristup je rešen kao interna saobraćajnica širine 5m, a pešački pristup je rešen trotoarima širine 1,2-1,5m. Interne saobraćajnice su asfaltirane, a pešačke staze popločane behaton kockama. Na parceli su projektovana 34 parking mesta dimenzija 2,5x5,0m popločana behaton kockama.

5. GREJANJE I HLADJENJE

U objektu je planirano grejanje i hladjenje split sistemom. Svaka garsonjera i kancelarija će imati sopstvenu unutrašnju i spoljnu split jedinicu.

Situacija postojećeg stanja terena
Katastarska parcela 1112 KO Vranovići Opština Kotor



LEGENDA:

- Saht
- Stepenice
- Asfalt, beton
- Ivičnjak
- Stub Rasvijete
- Granica kata, par.
- Oznaka kata, par.
- Gvozdena ograda na zidu
- Trafostanica
- Nadz. hidrant bez zatva.

Koordinate operativnog poligona:

6581970.172	4692126.299	28.572
6562024.757	4692162.026	28.627

Ovlaštena geodetska organizacija:
Geo Pro d.o.o. Podgorica (Licenca broj 01-012/23-18339/2 od 14.09.2023. god.)
Izdano dana 11.06.2024. god.
Miloš Marković (Ovlaštenje broj 01-012/23-37499/1 od 01.03.2023.god.)

Popis

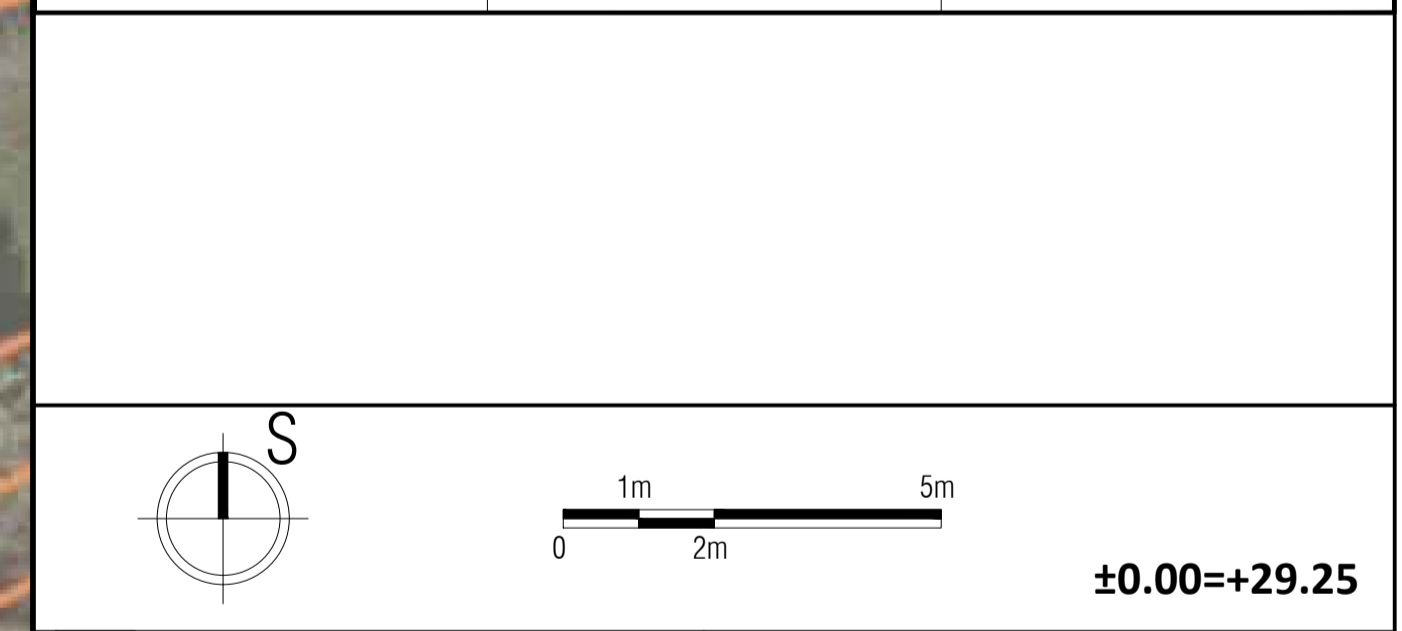


4992 561 975 562 000 562 050 562 050 562 050
U Podgorici, 11.06.2024.god.
RAZMJERA 1:500



LEGENDA			
	ASFALT		ULAZ NA PARCELU
	BEHATON PRIZME NIJANSA 01		ULAZ U OBJEKAT
	BEHATON PRIZME NIJANSA 02		GRANICA PARCELE
	KERAMICKE GRANITNE PLOČICE R12		GRADJEVINSKA LINIJA
	ZELENA POVRŠINA		PRELOMNA TAČKA

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA UP PREMA UTU	3408m ²	/	
NAMENA PARCELE	MEŠOVITA	STANOVANJE	
NETO POVRŠINA OBJEKTA (OBJEKAT 1 + OBJEKAT 2)	/	PRIZEMLJE	972.88m ²
		1. SPRAT	988.84m ²
		2. SPRAT	988.84m ²
		UKUPNO:	2950.56m ²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (OBJEKAT 1 + OBJEKAT 2)	/	PRIZEMLJE	1139.36m ²
		1. SPRAT	1132.88m ²
		2. SPRAT	1132.88m ²
		UKUPNO:	3405.12m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,4:P=1363,20m ²	1139.36m ²	
INDEKS IZGRADJENOSTI	1,0:P=3408,00m ²	3405.12m ²	
MAKSIMALNA SPRATNOST	P+2	P+2	
MINIMALNI PROCENAT OZELENJENOSTI PARCELE	25%-30% (3408,00:100x25=852m ² min.)	961.83m ²	
BROJ PARKING MESTA	8-11PARK. MESTA/1000m ² (3405.12:1000x11=28-38 PARK.MESTA)	34 PARK. MESTA	
BROJ PARKING MESTA ZA LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	5% OD UKUPNOG BROJA (34:100x5=2 PARK.MESTA)	2 PARK. MESTA	

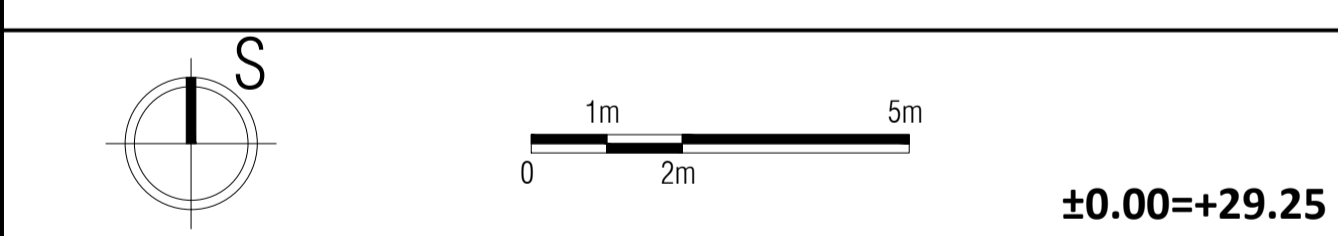


	PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
	Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:500
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Prilog: SITUACIJA ORTHOPHOTO	
Saradnici:			Datum revizije:
Datum izrade: septembar, 2025.			



LEGENDA			
	ASFALT		ULAZ NA PARCELU
	BEHATON PRIZME NIJANSJA 01		ULAZ U OBJEKAT
	BEHATON PRIZME NIJANSJA 02		GRANICA PARCELE
	KERAMICKE GRANITNE PLOČICE R12		GRADJEVINSKA LINIJA
	ZELENA POVRŠINA		PRELOMNA TAČKA

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA UP PREMA UTU	3408m ²	/	
NAMENA PARCELE	MEŠOVITA	STANOVANJE	
NETO POVRŠINA OBJEKTA (OBJEKAT 1 + OBJEKAT 2)	/	PRIZEMLJE	972.88m ²
		1. SPRAT	988.84m ²
		2. SPRAT	988.84m ²
UKUPNO:		2950.56m ²	
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (OBJEKAT 1 + OBJEKAT 2)	/	PRIZEMLJE	1139.36m ²
		1. SPRAT	1132.88m ²
		2. SPRAT	1132.88m ²
UKUPNO:		3405.12m ²	
INDEKS ZAUZETOSTI	0,4:P=1363,20m ²	1139.36m ²	
INDEKS IZGRADJENOSTI	1,0:P=3408,00m ²	3405.12m ²	
MAKSIMALNA SPRATNOST	P+2	P+2	
MINIMALNI PROCENAT OZELEJENOSTI PARCELE	25%-30% (3408,00:100x25=852m ² min.)	961.83m ²	
BROJ PARKING MESTA	8-11PARK. MESTA/1000m ² (3405.12:1000x11=28-38 PARK.MESTA)	34 PARK. MESTA	
BROJ PARKING MESTA ZA LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	5% OD UKUPNOG BROJA (34:100x5=2 PARK.MESTA)	2 PARK. MESTA	



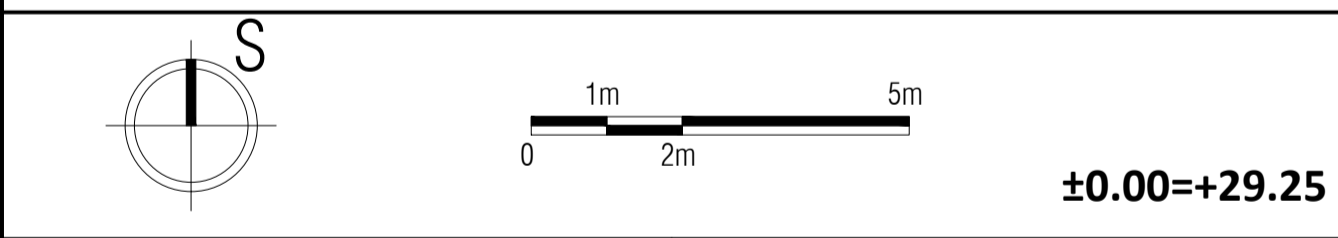
PRELOMNE TAČKE OBJEKATA 1 I 2, PARCELA 112		
TAČKA	KOORDINATA - X	KOORDINATA - Y
1-01	6561992.212	4692145.302
1-02	6562000.016	4692134.164
1-03	6561965.905	4692110.265
1-04	6561958.101	4692121.403
2-01	6562020.418	4692130.750
2-02	6562028.220	4692119.614
2-03	6561994.109	4692095.715
2-04	6561986.305	4692106.853

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:200
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.		
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Saradnici:		Prilog: SITUACIJA, OSNOVA KROVA	Br. strane: 02
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	



LEGENDA			
	ASFALT		ULAZ NA PARCELU
	BEHATON PRIZME NIJANSJA 01		ULAZ U OBJEKAT
	BEHATON PRIZME NIJANSJA 02		GRANICA PARCELE
	KERAMICKE GRANITNE PLOČICE R12		GRADJEVINSKA LINIJA
	ZELENA POVRŠINA		PRELOMNA TAČKA

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI								
POVRŠINA UP PREMA UTU	3408m ²	/								
NAMENA PARCELE	MEŠOVITA	STANOVANJE								
NETO POVRŠINA OBJEKTA (OBJEKAT 1+OBJEKAT 2)	/	<table border="1"> <tr><td>PRIZEMLJE</td><td>972.88m²</td></tr> <tr><td>1. SPRAT</td><td>988.84m²</td></tr> <tr><td>2. SPRAT</td><td>988.84m²</td></tr> <tr><td>UKUPNO:</td><td>2950.56m²</td></tr> </table>	PRIZEMLJE	972.88m ²	1. SPRAT	988.84m ²	2. SPRAT	988.84m ²	UKUPNO:	2950.56m ²
PRIZEMLJE	972.88m ²									
1. SPRAT	988.84m ²									
2. SPRAT	988.84m ²									
UKUPNO:	2950.56m ²									
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (OBJEKAT 1+OBJEKAT 2)	/	<table border="1"> <tr><td>PRIZEMLJE</td><td>1139.36m²</td></tr> <tr><td>1. SPRAT</td><td>1132.88m²</td></tr> <tr><td>2. SPRAT</td><td>1132.88m²</td></tr> <tr><td>UKUPNO:</td><td>3405.12m²</td></tr> </table>	PRIZEMLJE	1139.36m ²	1. SPRAT	1132.88m ²	2. SPRAT	1132.88m ²	UKUPNO:	3405.12m ²
PRIZEMLJE	1139.36m ²									
1. SPRAT	1132.88m ²									
2. SPRAT	1132.88m ²									
UKUPNO:	3405.12m ²									
INDEKS ZAUZETOSTI	0,4:P=1363,20m ²	1139.36m ²								
INDEKS IZGRADJENOSTI	1,0:P=3408,00m ²	3405.12m ²								
MAKSIMALNA SPRATNOST	P+2	P+2								
MINIMALNI PROCENAT OZELENJENOSTI PARCELE	25%-30% (3408,00:100x25=852m ² min.)	961.83m ²								
BROJ PARKING MESTA	8-11PARK. MESTA/1000m ² (3405.12:1000x11=28-38 PARK.MESTA)	34 PARK. MESTA								
BROJ PARKING MESTA ZA LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	5% OD UKUPNOG BROJA (34:100x5=2 PARK.MESTA)	2 PARK. MESTA								



PRELOMNE TAČKE OBJEKATA 1 i 2, PARCELA 112		
TAČKA	KOORDINATA - X	KOORDINATA - Y
1-01	6561992.212	4692145.302
1-02	6562000.016	4692134.164
1-03	6561965.905	4692110.265
1-04	6561958.101	4692121.403
2-01	6562020.418	4692130.750
2-02	6562028.220	4692119.614
2-03	6561994.109	4692095.715
2-04	6561986.305	4692106.853

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:200
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.		
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Saradnici:		Prilog: SITUACIJA PRIZEMLJE	Br. strane: 03
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	

POGLED 1



POGLED 2



±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	ARHITEKTURA	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Br. priloga:	21
Saradnici:		Prilog: OBJEKAT 1 i 2 - 3D MODEL SITUACIJE POGLED 1 i 2	Br. strane: 04
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	


POGLED 3

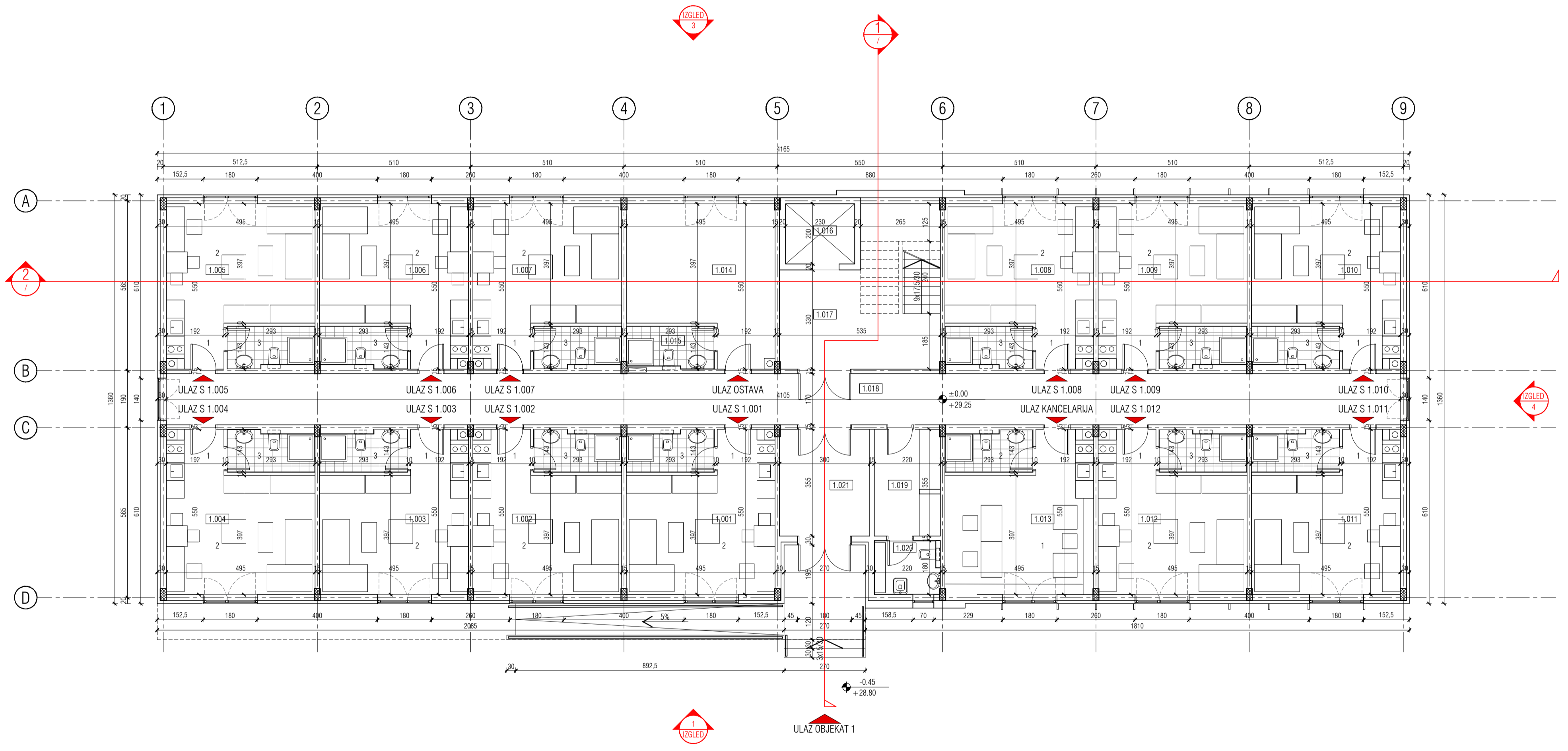


POGLED 4

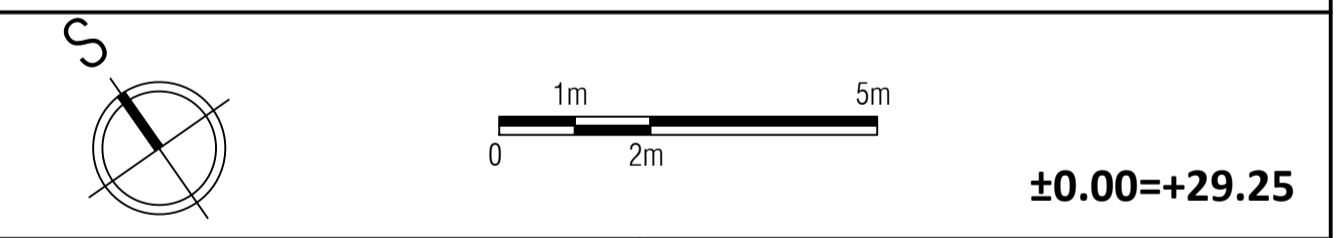


±0.00=+29.25

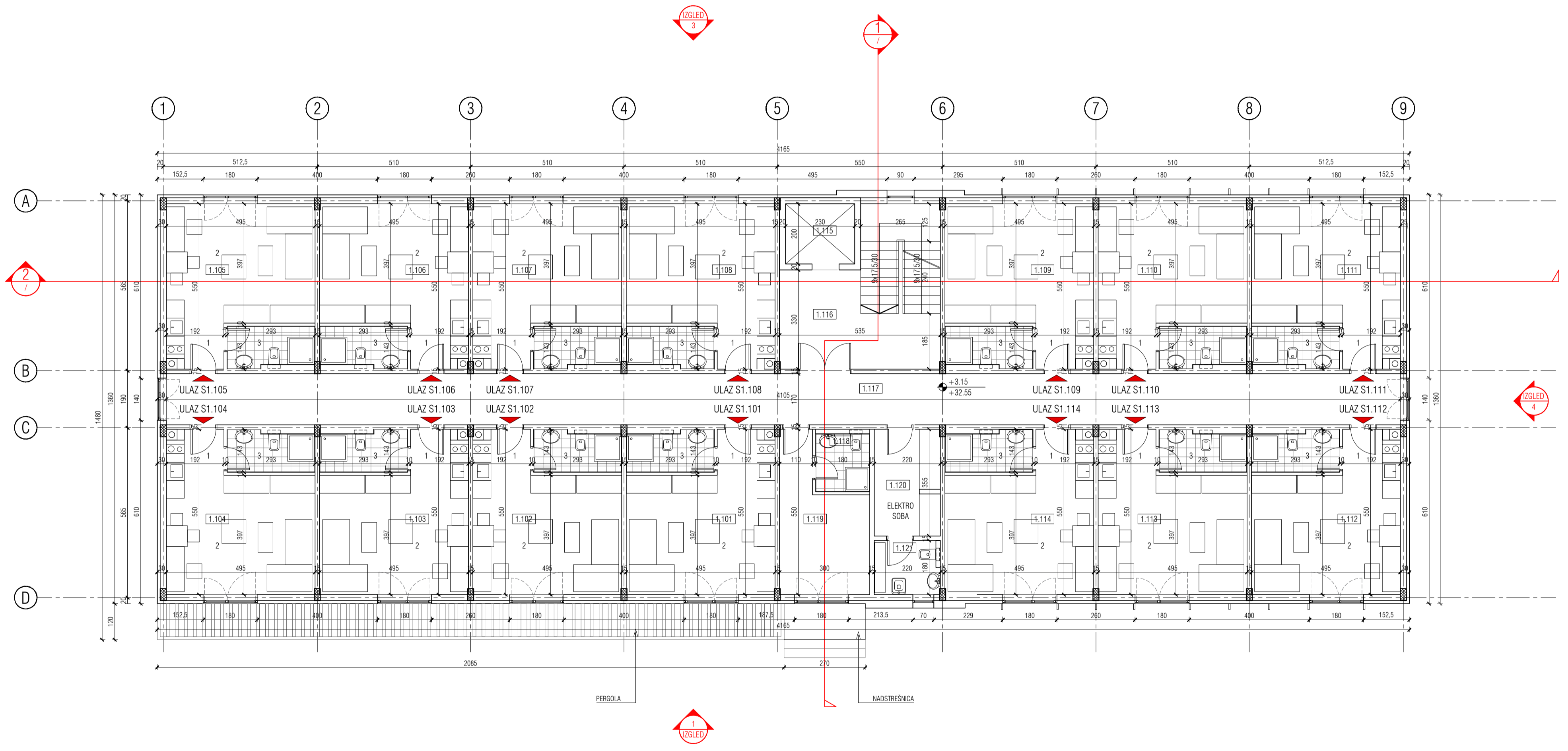
 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	RAZMJERA	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	
Saradnici:		Br. priloga: 21	
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	
		Prilog: OBJEKAT 1 i 2 - 3D MODEL SITUACIJE POGLED 3 i 4	
		Br. strane: 05	



OBJEKAT 1						
BR	STAMBENA JEDINICA	BR	NAZIV PROSTORJE	O (m ²)	P (m ²)	P (m ²)
1.001	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.002	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.003	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.004	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.005	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.006	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.007	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.008	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.009	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.010	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.011	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.012	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
UKUPNO STANOVNI PRIZEMLJE						316.56
1.013	POSLOVANJE	1	KANCELARIJA	20.90	22.59	26.38
		2	TOALET	8.60	3.79	
UKUPNO POSLOVANJE PRIZEMLJE						26.38
1.014	OSTAVA ZA BICIKLE I KOLICA			20.90	22.59	
1.015	MOKRI CVOR			8.60	3.88	
1.016	LIFT			8.60	4.60	
1.017	STEPENIŠNI PROSTOR			24.20	20.48	
1.018	HODNIK			85.50	69.78	
1.019	ELEKTRO SOBA			11.50	7.81	
1.020	PROSTORJA SA TROKADEROM			7.88	3.71	
1.021	VETROBRAN			13.10	10.65	
UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI PRIZEMLJE						143.50
NETO PLOŠTINA PRIZEMLJA, OBJEKAT 1						486.44
BRUTO PLOŠTINA PRIZEMLJA, OBJEKAT 1						569.68



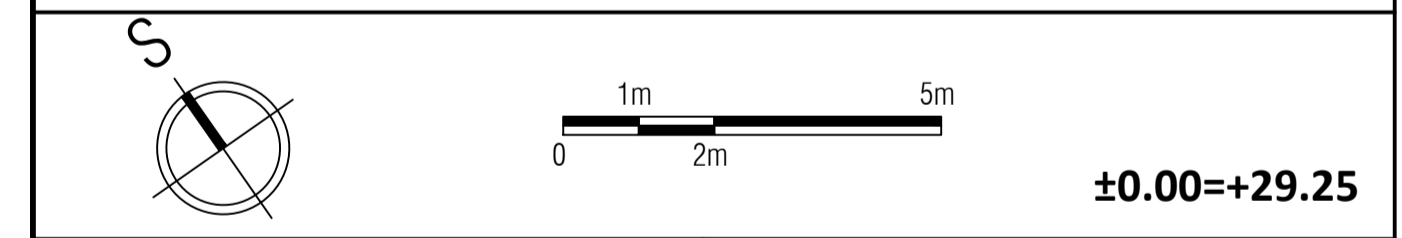
	PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
	Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor
Autor projekta: Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer: Mr Željko Bogdanović d.i.a.		
Odgovorni inženjer: Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA: 1:100	Br. priloga: 21
Saradnici:	Prilog: OBJEKAT 1 - OSNOVA PRIZEMLJA	Br. strane: 06	
Datum izrade: septembar, 2025.	Datum revizije:		



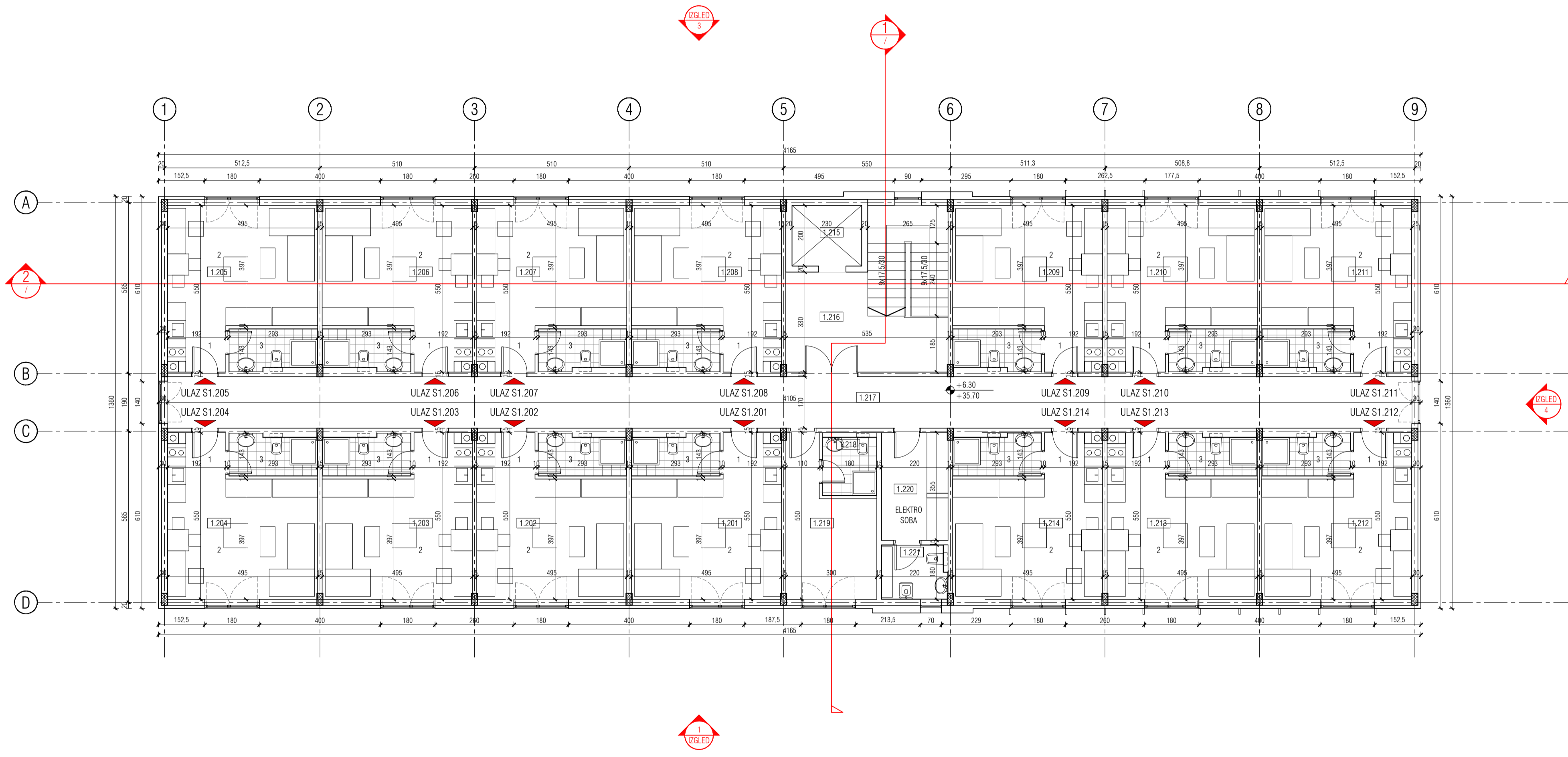
OBJEKAT 1						
BR	STAMBENA JEDINICA	BR	NAZIV PROSTORJE	O (m ²)	P (m ²)	P (m ²)
1.101	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.102	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.103	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.104	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.105	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.106	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.107	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.108	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.109	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.110	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.111	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.112	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.113	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.114	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	

UKUPNO STANovi 1. SPRAT				369.32		
1.115	LIFT	8.60	4.60			
1.116	STEPENIŠNI PROSTOR	21.70	23.48			
1.117	HODNIK	85.50	69.78			
1.118	TOALET	7.34	3.36			
1.119	POMOĆNA PROSTORIJA	17.00	12.36			
1.120	ELEKTRO SOBA	11.50	7.81			
1.121	PROSTORIJA SA TROKADEROM	7.88	3.71			
UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI 1. SPRAT				125.10		

NETO PVRŠINA 1. SPRATA, OBJEKAT 1	494.42
BRUTO PVRŠINA 1. SPRATA, OBJEKAT 1	566.44

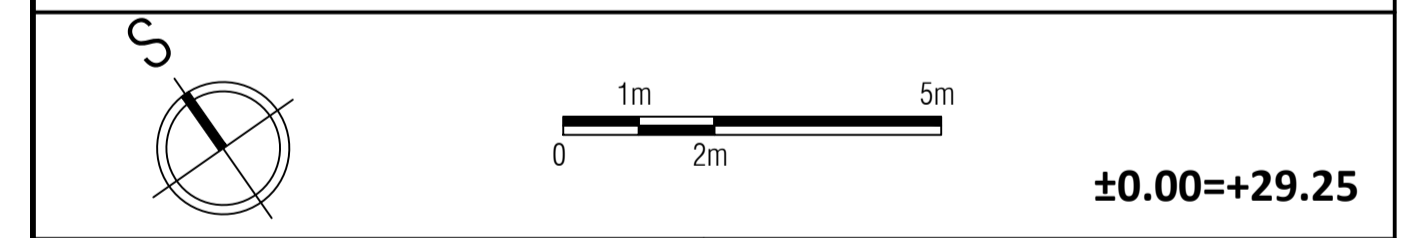


	PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva		
	Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.			RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		Br. priloga: 21	
Saradnici:	Prilog: OBJEKAT 1 - OSNOVA 1. SPRATA		Br. strane: 07	
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:		

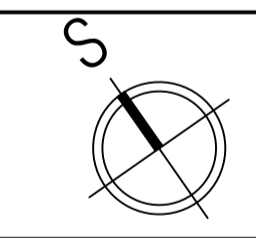
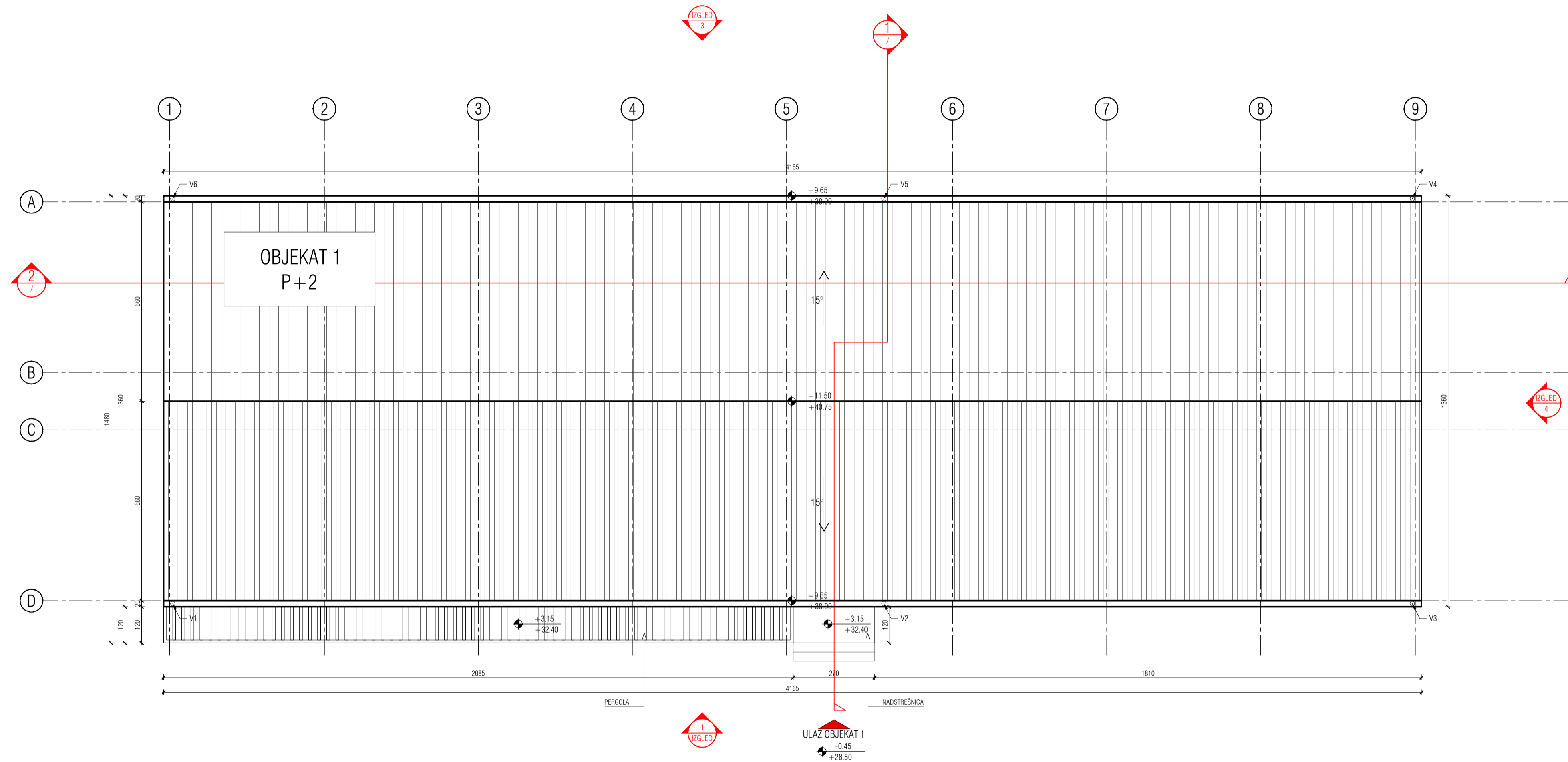


OBJEKAT 1						
BR	STAMBENA JEDINICA	BR	NAZIV PROSTORJE	O (m)	P (m ²)	P (m ²)
1.201	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.202	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.203	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.204	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.205	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.206	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.207	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.208	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.209	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.210	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.211	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.212	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.213	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
1.214	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	

UKUPNO STANovi 2. SPRAT				369.32
1.215	LIFT	8.60	4.60	
1.216	STEPENIŠNI PROSTOR	21.70	23.48	
1.217	HODNIK	85.50	69.78	
1.218	TOALET	7.34	3.36	
1.219	POMOĆNA PROSTORIJA	17.00	12.36	
1.220	ELEKTRO SOBA	11.50	7.81	
1.221	PROSTORIJA SA TROKADEROM	7.88	3.71	
UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI 2. SPRAT				125.10
NETO PVRŠINA 2. SPRATA, OBJEKAT 1				494.42
BRUTO PVRŠINA 2. SPRATA, OBJEKAT 1				566.44
UKUPNA NETO PVRŠINA, OBJEKAT 1				1475.28
UKUPNA BRUTO PVRŠINA, OBJEKAT 1				1702.56



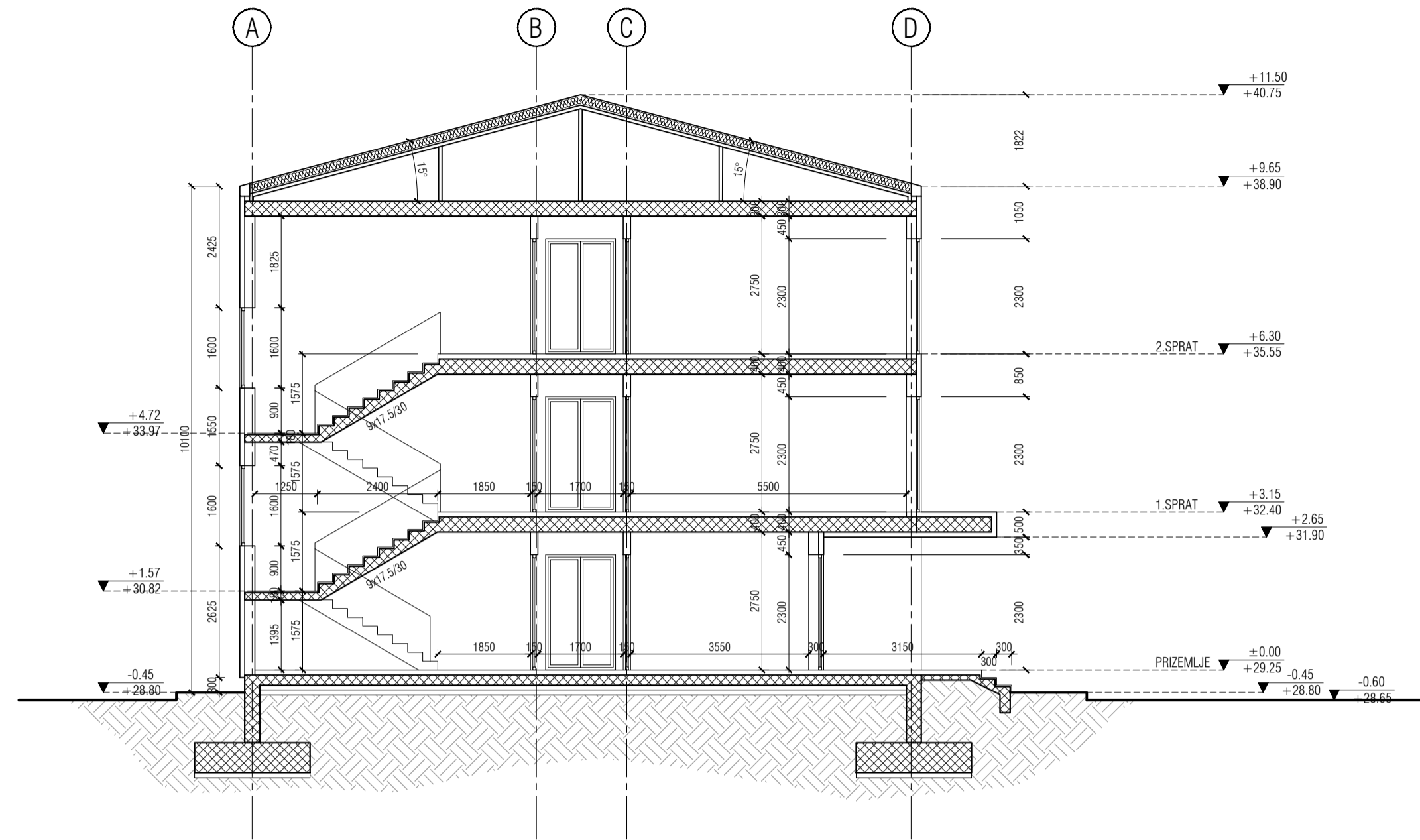
	PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva		
	Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta: Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer: Mr Željko Bogdanović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA: 1:100
Odgovorni inženjer: Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:		



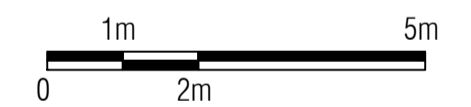
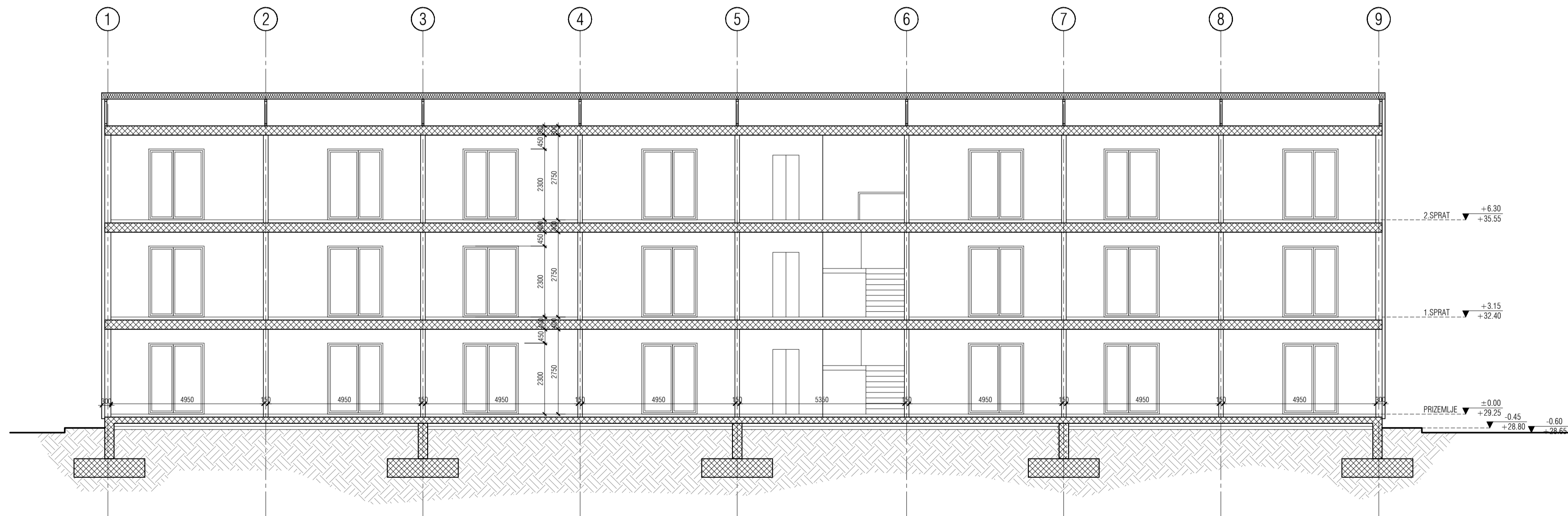
±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.	Datum revizije:		

PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



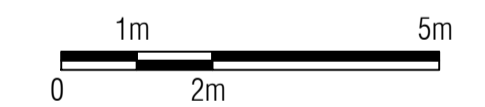
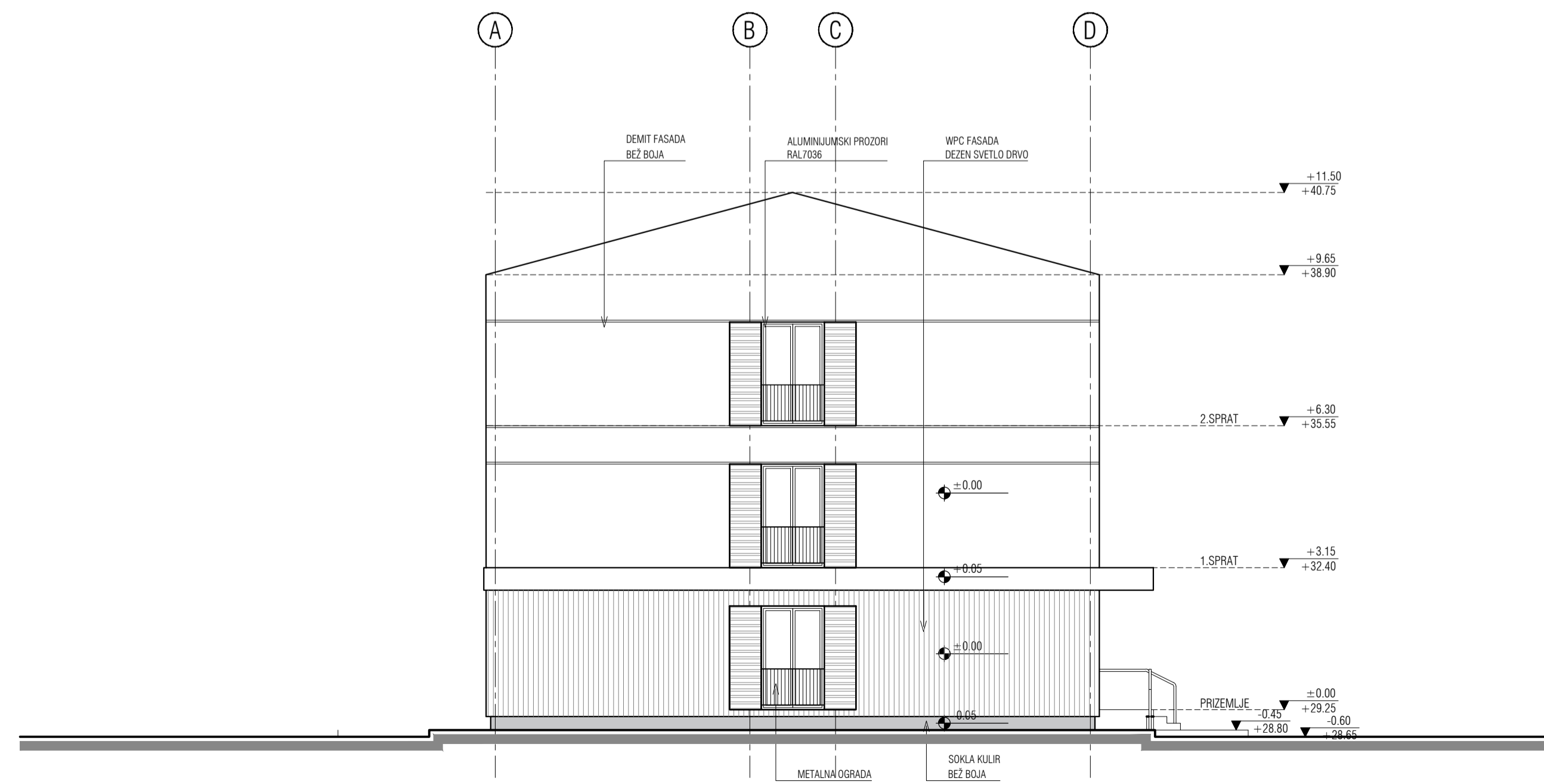
±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	RAZMJERA 1:100	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	
Saradnici:		Br. priloga: 21	
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije: 10	

IZGLED 1



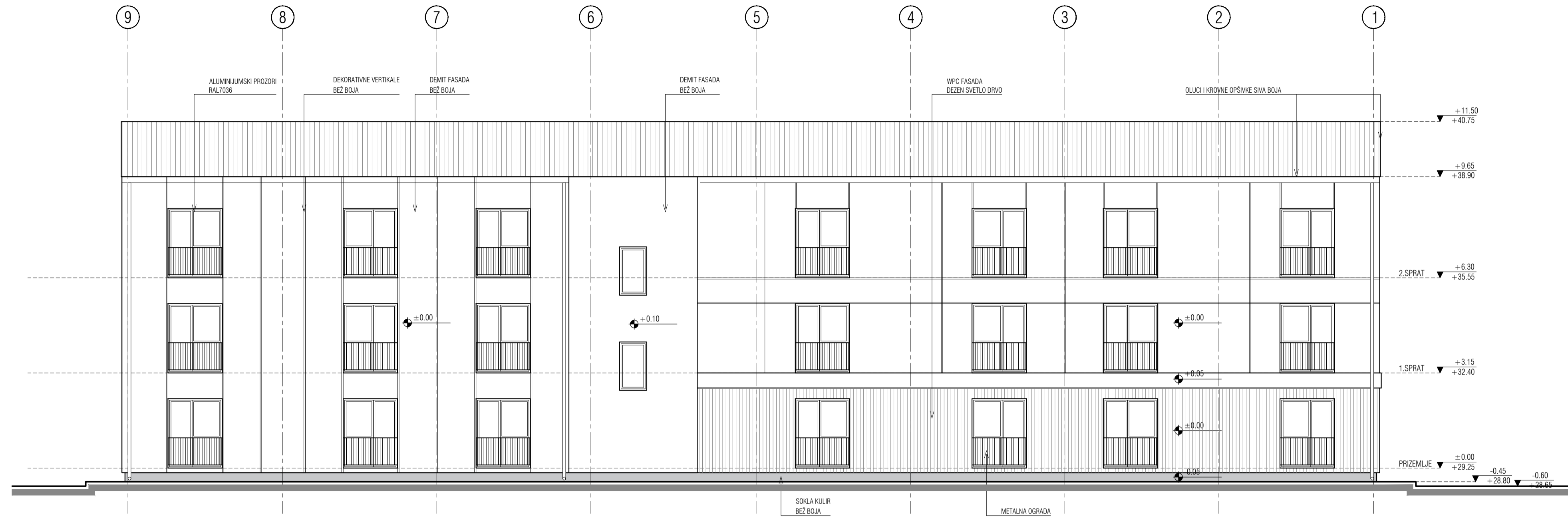
IZGLED 2



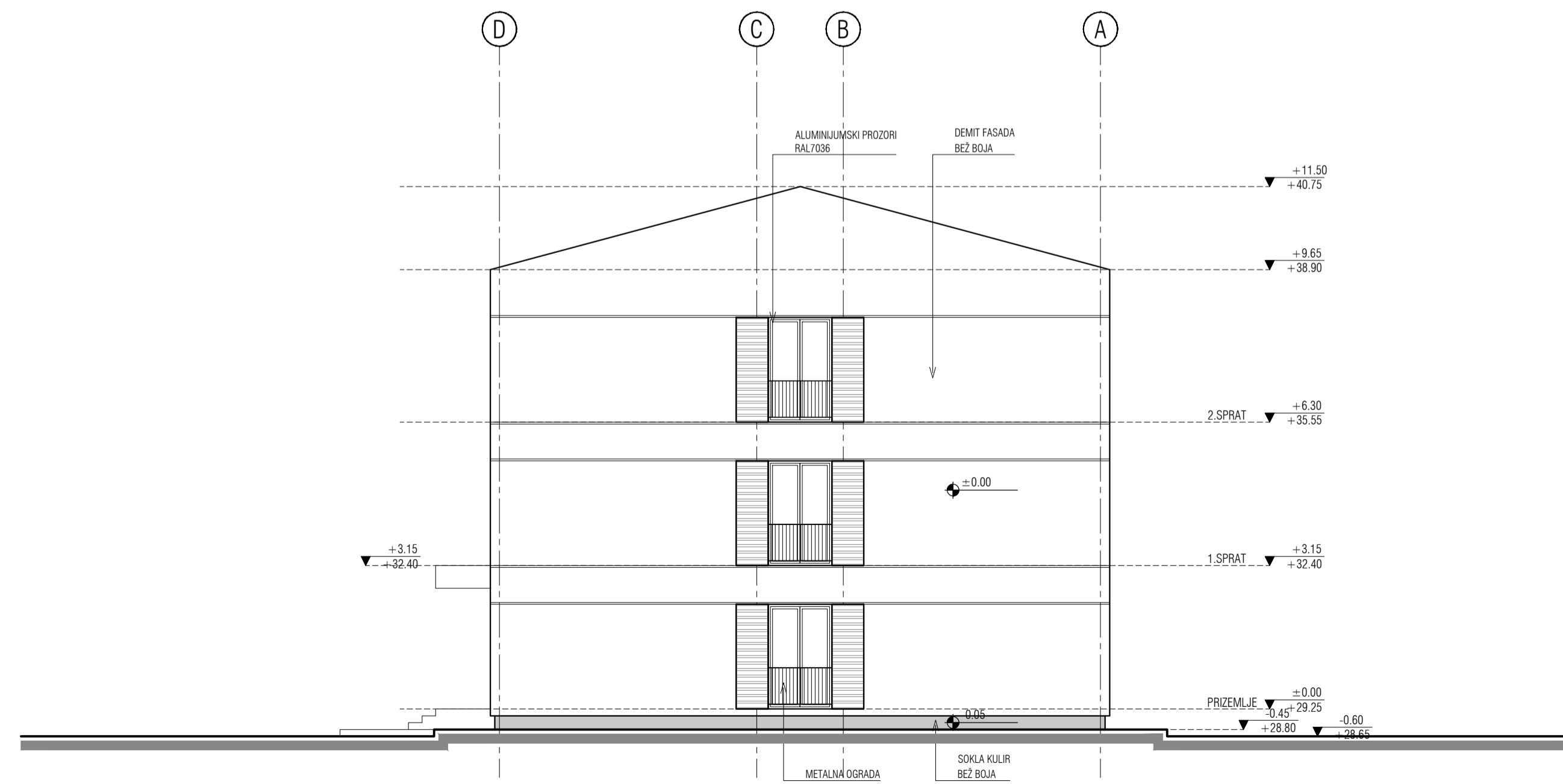
±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	
Prilog: OBJEKAT 1 - IZGLED 1, IZGLED 2		Br. strane: 11	

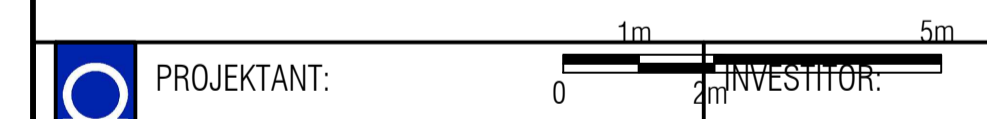
IZGLED 3



IZGLED 4



±0.00=+29.25



PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	+11.50 +40.75 +9.65 +38.90 +6.30 +35.55 2.SPRAAT +3.15 +32.40 1.SPRAAT ±0.00 +29.25 PRIZEMLJE -0.45 -0.60 -0.65		
Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100	
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21	
Saradnici:	Prilog: OBJEKAT 1 - IZGLED 3, IZGLED 4	Br. strane: 12	
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	

IZGLED 1



IZGLED 3




IZGLED 2

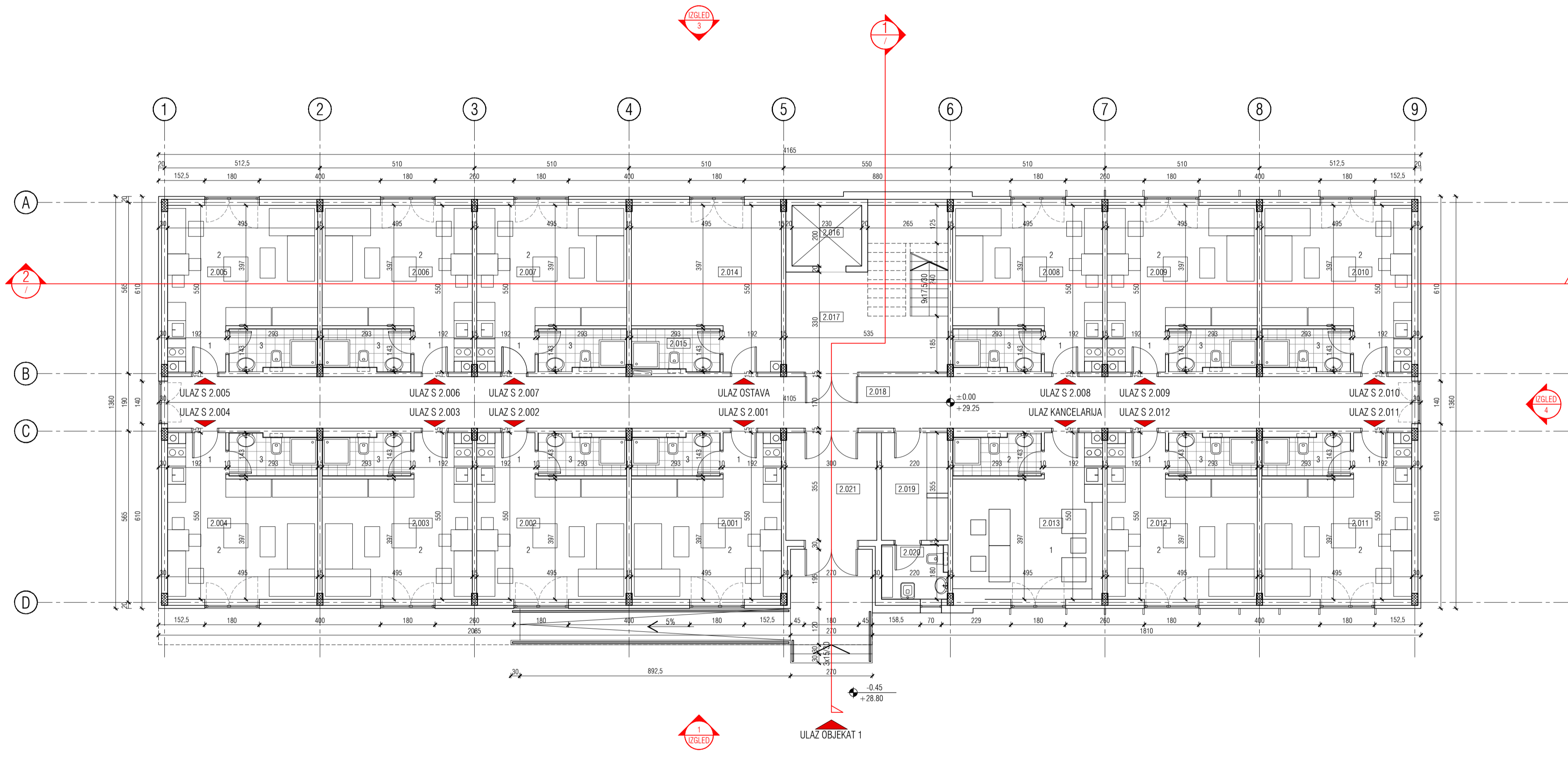


IZGLED 4

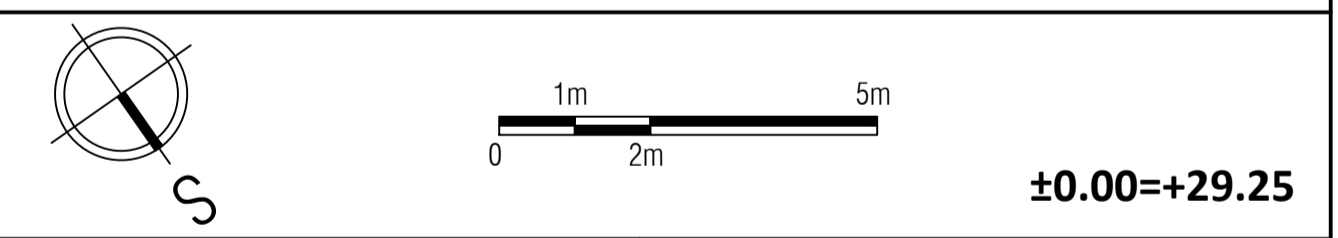


±0.00=+29.25

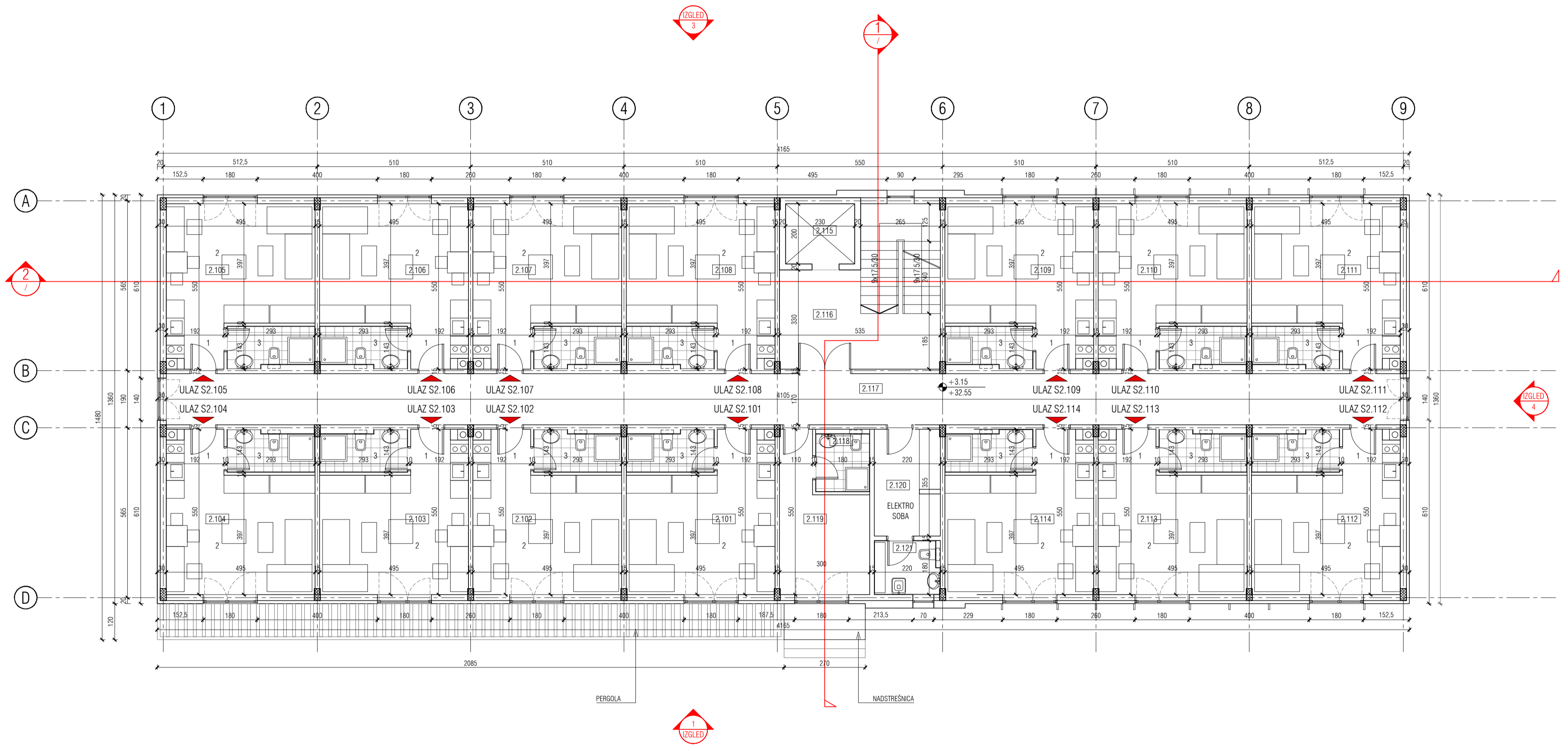
 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	
Saradnici:		Prilog: OBJEKAT 1 - 3D MODEL OBJEKTA	Br. strane: 13



OBJEKAT 2						
BR	STAMBENA JEDINICA	BR	NAZIV PROSTORJE	O (m ²)	P (m ²)	P (m ²)
2.001	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.002	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.003	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.004	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.005	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.006	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.007	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.008	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.009	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.010	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.011	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.012	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
UKUPNO STANOVNI PRIZEMLJE						316.56
2.013	POSLOVANJE	1	KANCELARIJA	20.90	22.59	26.38
		2	TOALET	8.60	3.79	
UKUPNO POSLOVANJE PRIZEMLJE						26.38
2.014	OSTAVA ZA BICIKLE I KOLICA			20.90	22.59	
2.015	MOKRI CVOR			8.60	3.88	
2.016	LIFT			8.60	4.60	
2.017	STEPENIŠNI PROSTOR			24.20	20.48	
2.018	HODNIK			85.50	69.78	
2.019	ELEKTRO SOBA			11.50	7.81	
2.020	PROSTORUJA SA TROKADEROM			7.88	3.71	
2.021	VETROBRAN			13.10	10.65	
UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI PRIZEMLJE						143.50
NETO PLOŠTINA PRIZEMLJA, OBJEKAT 2						486.44

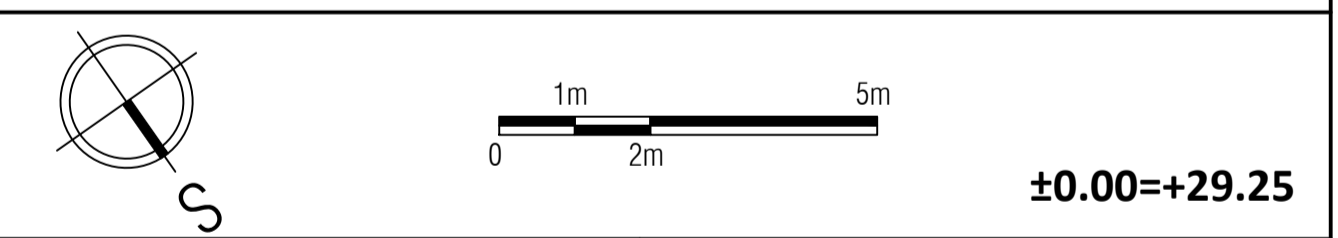



	PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva		
	Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta: Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer: Mr Željko Bogdanović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA: 1:100
Odgovorni inženjer: Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:		
Saradnici:		Prilog: OBJEKAT 2 - OSNOVA PRIZEMLJA		Br. strane: 14

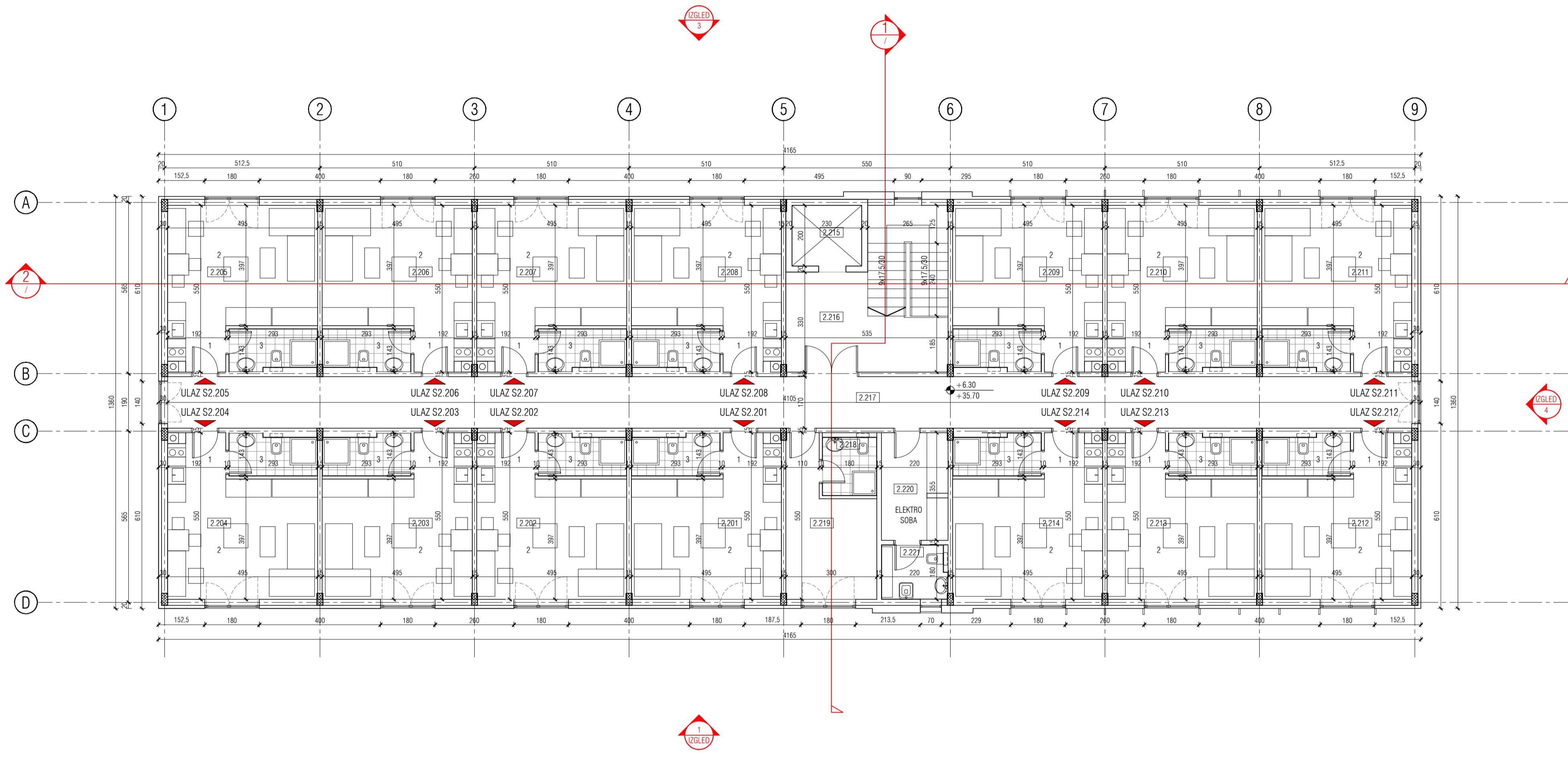


OBJEKAT 2						
BR	STAMBENA JEDINICA	BR	NAZIV PROSTORJE	O (m ²)	P (m ²)	P (m ²)
2.101	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.102	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.103	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.104	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.105	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.106	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.107	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.108	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.109	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.110	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.111	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.112	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.113	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.114	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	

UKUPNO STANovi 1. SPRAT				369.32		
2.115	LIFT	8.60	4.60			
2.116	STEPENIŠNI PROSTOR	21.70	23.48			
2.117	HODNIK	85.50	69.78			
2.118	TOALET	7.34	3.36			
2.119	POMOĆNA PROSTORIJA	17.00	12.36			
2.120	ELEKTRO SOBA	11.50	7.81			
2.121	PROSTORIJA SA TROKADEROM	7.88	3.71			
UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI 1. SPRAT				125.10		
NETO PVRŠINA 1. SPRATA, OBJEKAT 2				494.42		
BRUTO PVRŠINA 1. SPRATA, OBJEKAT 2				566.44		

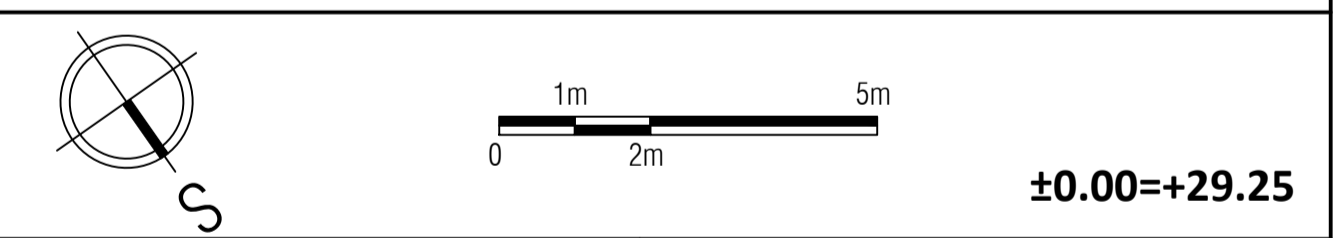


 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.	Datum revizije:	Prilog: OBJEKAT 2 - OSNOVA 1. SPRATA	Br. strane: 15

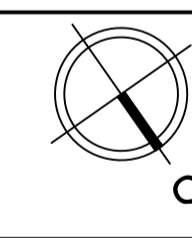
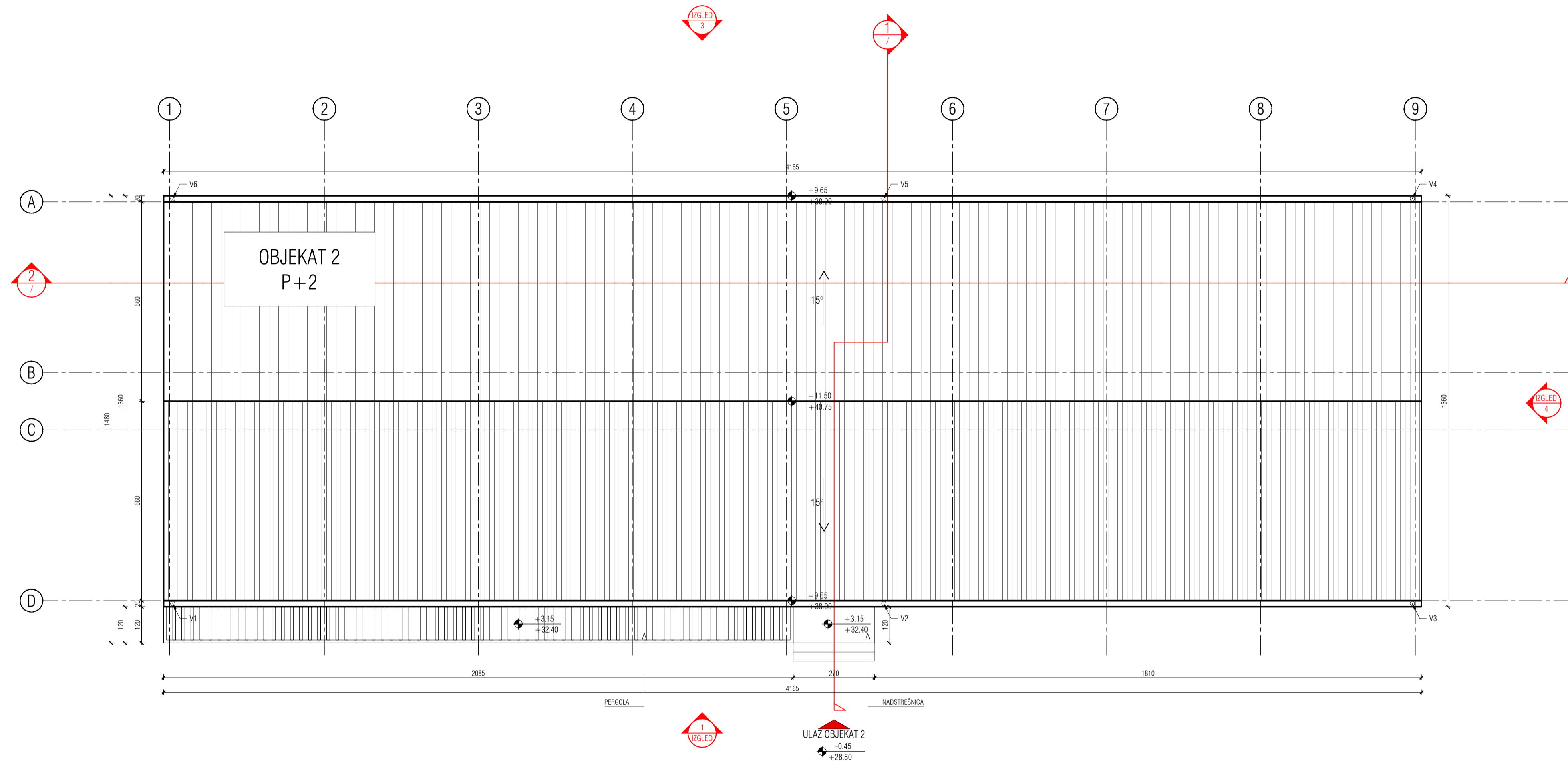


OBJEKAT 2						
BR	STAMBENA JEDINICA	BR	NAZIV PROSTORJE	O (m ²)	P (m ²)	P (m ²)
2.201	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.202	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.203	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.204	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.205	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.206	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.207	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.208	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.209	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.210	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.211	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.212	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.213	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	
2.214	STAN	1	HODNIK	8.54	4.51	26.38
		2	SOBA	17.84	18.08	
		3	KUPATILO	8.60	3.79	

UKUPNO STANOVİ 2. SPRAT				369.32
2.215	LIFT	8.60	4.60	
2.216	STEPENIŠNI PROSTOR	21.70	23.48	
2.217	HODNIK	85.50	69.78	
2.218	TOALET	7.34	3.36	
2.219	POMOĆNA PROSTORIJA	17.00	12.36	
2.220	ELEKTRO SOBA	11.50	7.81	
2.221	PROSTORIJA SA TROKADEROM	7.88	3.71	
UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI 2. SPRAT				125.10
NETO POVRŠINA 2. SPRATA, OBJEKAT 2				494.42
BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA, OBJEKAT 2				566.44
UKUPNA NETO POVRŠINA, OBJEKAT 2				1475.28
UKUPNA BRUTO POVRŠINA, OBJEKAT 2				1702.56



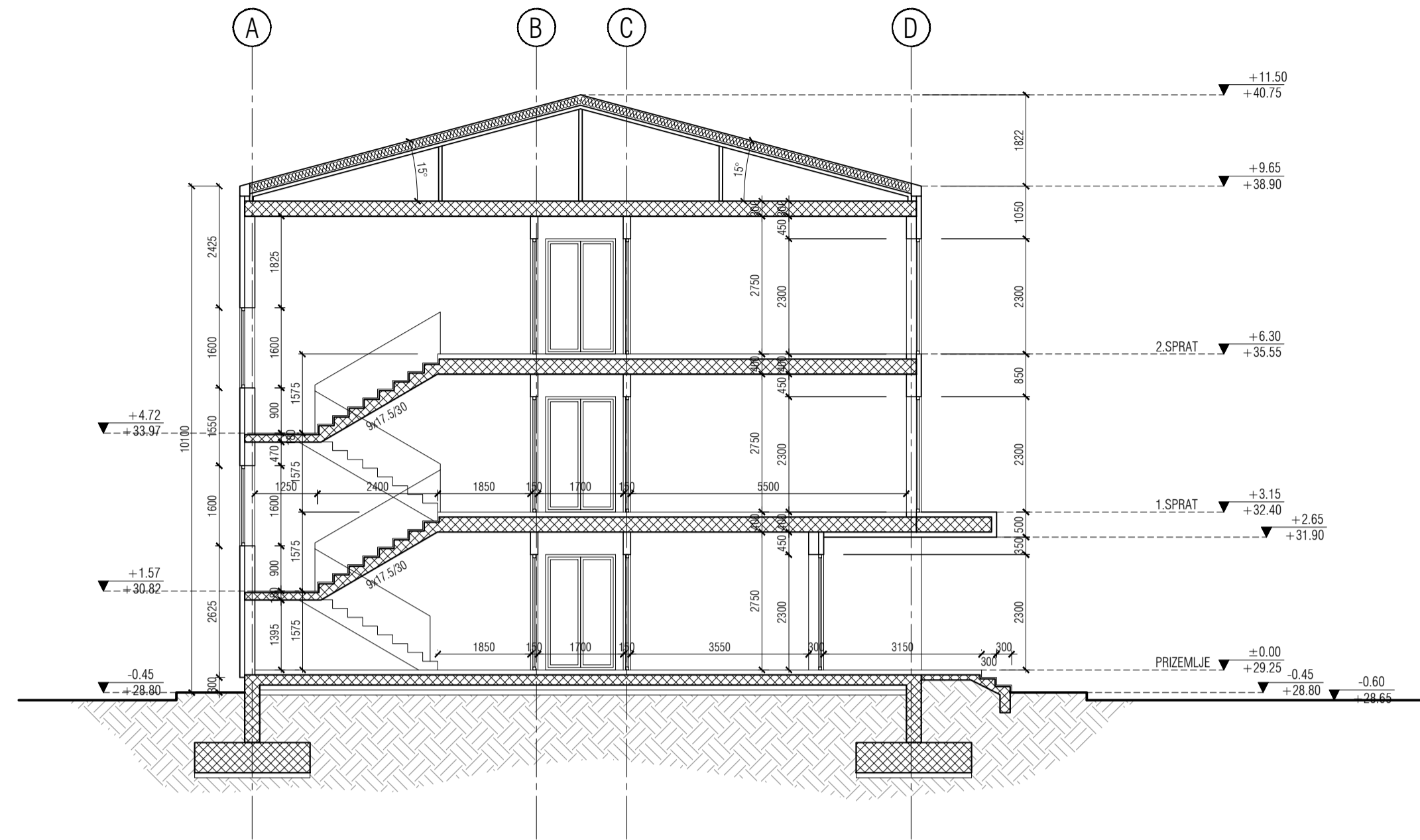
	PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva		
	Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:		



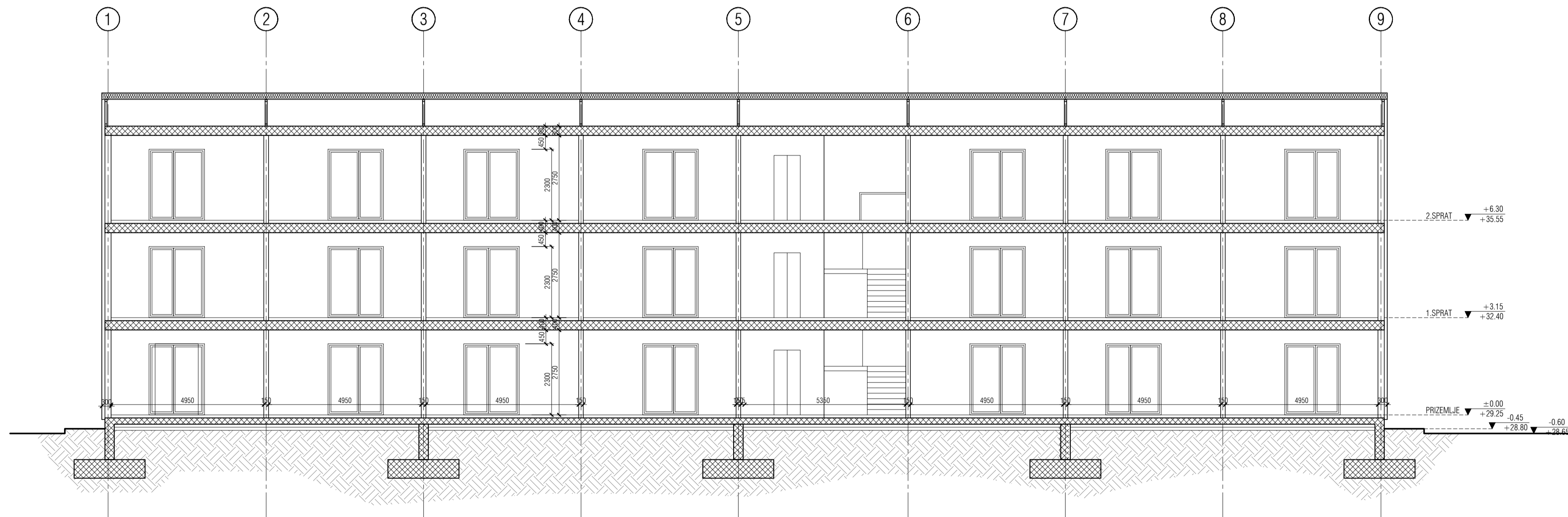
±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.	Datum revizije:		

PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



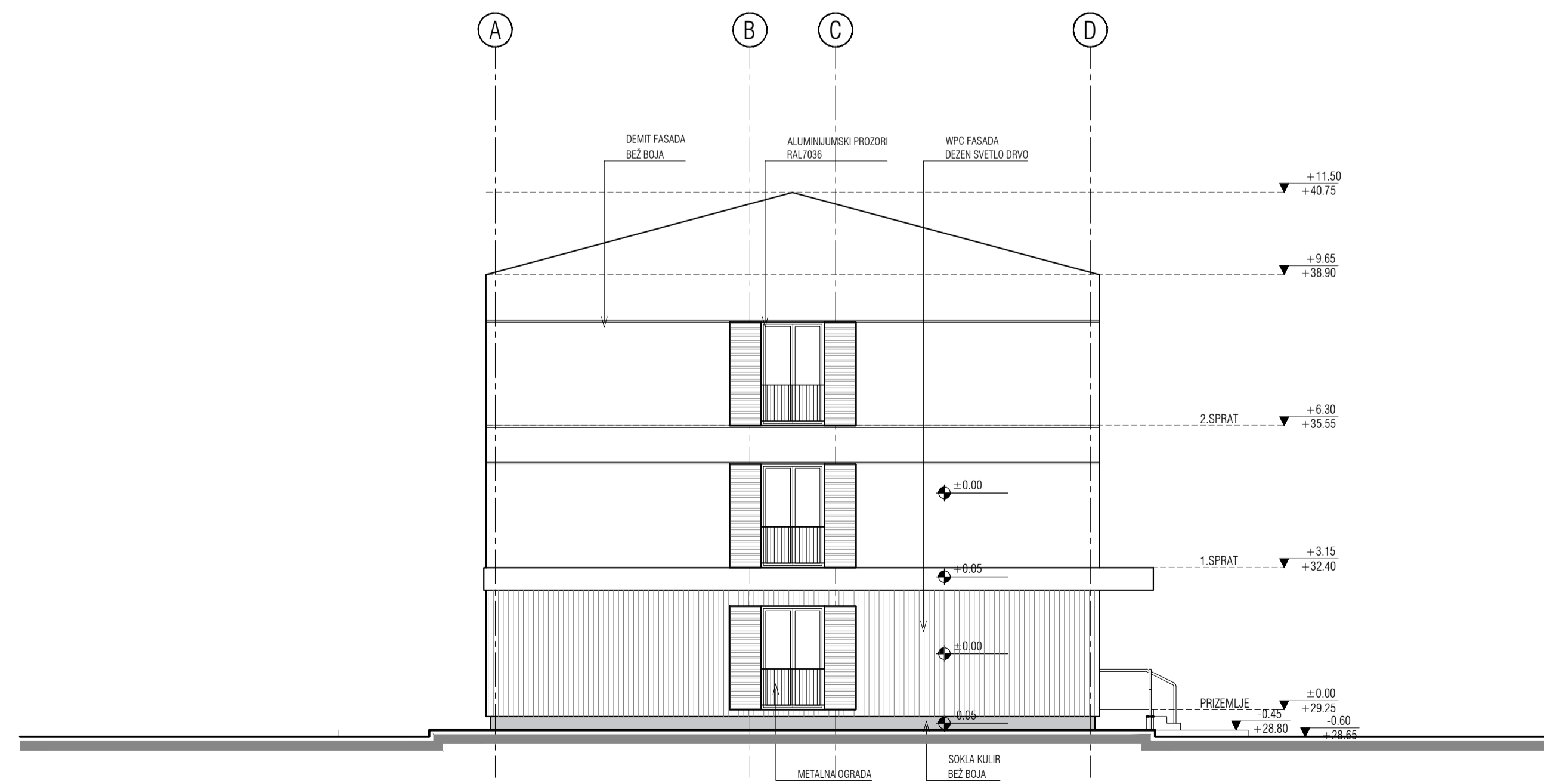
±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat: MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	RAZMJERA	1:100
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Saradnici:		Prilog: OBJEKAT 2 - PRESEK 1-1, PRESEK 2-2	Br. strane: 18
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	

IZGLED 1



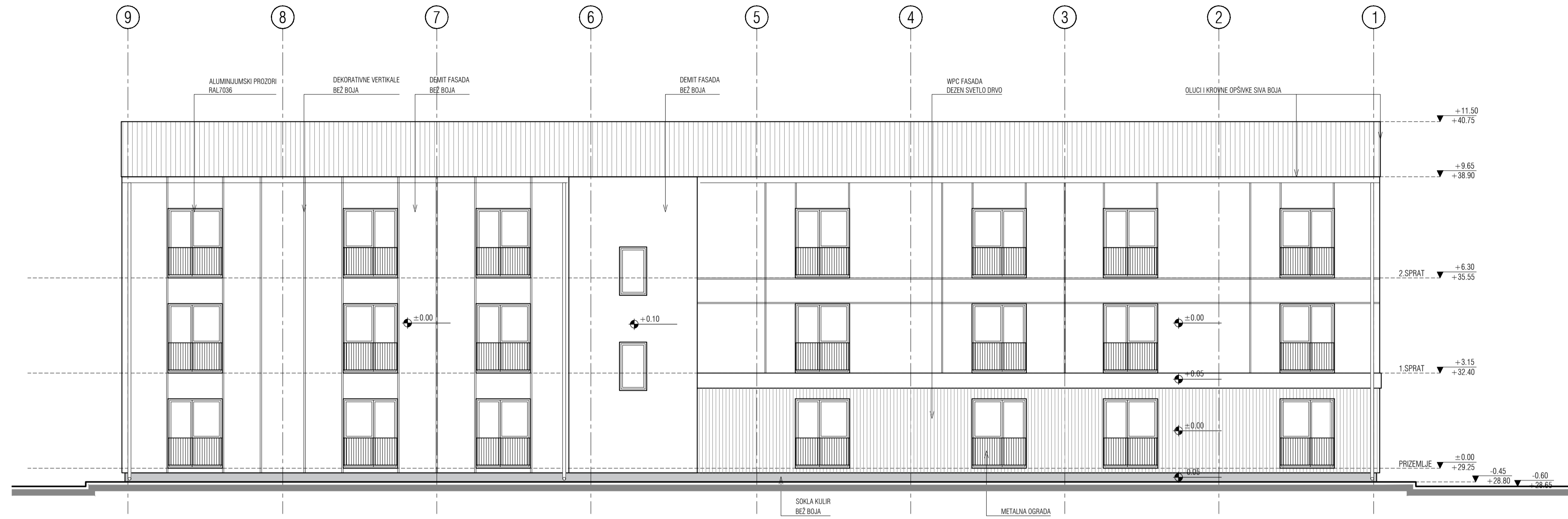
IZGLED 2



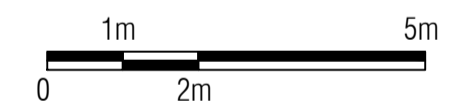
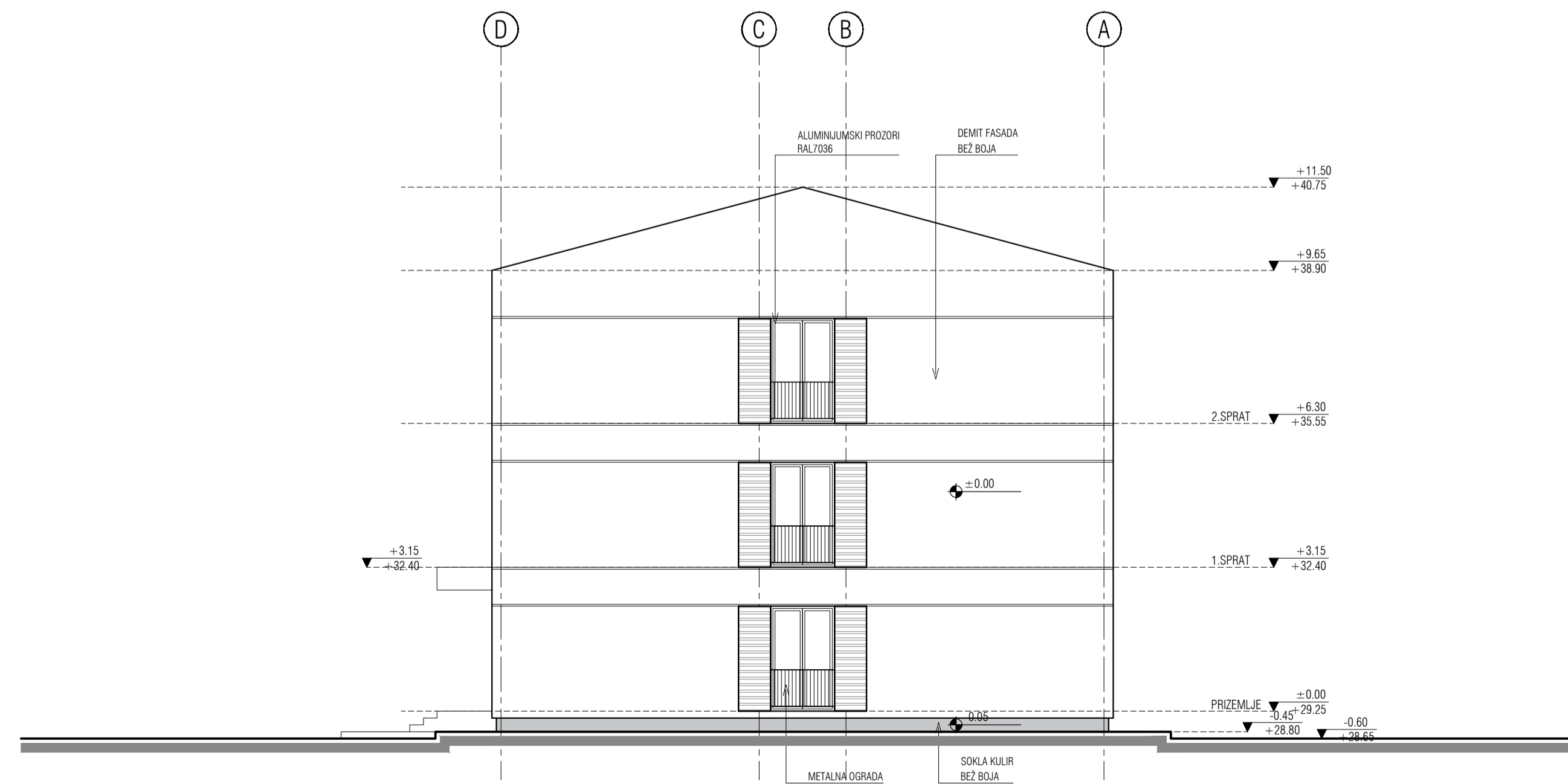
±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	
Prilog: OBJEKAT 2 - IZGLED 1, IZGLED 2		Br. strane: 19	

IZGLED 3



IZGLED 4



±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta Ivana Milošević d.i.a.	Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA 1:100
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. priloga: 21 Br. strane: 20
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	

IZGLED 1



IZGLED 3



IZGLED 2



IZGLED 4



±0.00=+29.25

 PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: TRADEUNIQUE d.o.o. Budva	
Objekat MEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: PUP Opštine Kotor k.p. 112 K.O. Vranovići - Kotor	
Autor projekta	Ivana Milošević d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.		Br. priloga: 21
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Br. strane: 21
Saradnici:		Prilog: OBJEKAT 2 - 3D MODEL OBJEKTA	
Datum izrade: septembar, 2025.		Datum revizije:	