

<p>elektronski potpis projektanta</p> <p>Željko Bogdanović</p> <p>Digitally signed by Željko Bogdanović DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-03078019, o=KOTOR ARH D.O.O, serialNumber=32066, givenName=Željko, sn=Bogdanović, cn=Željko Bogdanović Date: 2021.12.10 10:46:26 +01'00'</p>	<p>elektronski potpis revidenta</p>
--	-------------------------------------

INVESTITOR: Nandori Pal

OBJEKAT: Stambeni objekat

LOKACIJA: kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE

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

ODGOVORNO LICE: Anka Milačić

GLAVNI INŽENJER: Mr Željko Bogdanović d.i.a., UPI 107/7-512/2

SADRŽAJ:

1. Naslovna strana
2. Ugovor
3. Punomoćje
4. Licence odgovornog projektanta
5. Urbanističko tehnički uslovi
6. Projektni zadatak
7. Tehnički opis
8. Grafička dokumentacija
 - Geodetski snimak
 - Situacija
 - Osnova podruma
 - Osnova prizemlja
 - Osnova sprata I
 - Osnova potkrovlja
 - Osnova krova
 - Presjek 1
 - Presjek 2
 - Izgled 1
 - Izgled 2
 - Izgled 3
 - Izgled 4
 - Renderi
 - Montaža

U G O V O R

o izradi tehničke dokumentacije

Zaključen u Kotoru, između:

1. Nandori Pal (u daljem tekstu: Naručilac) i
2. Mr.Željko Bogdanović, d.i.a. (KOTOR ARH)
(u daljem tekstu: vodeći projektant)

1. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada Idejnog rješenja dokumentacije za stambeni objekat na kat.par.339 , K.O.Muo, Opština Kotor

Član 2.

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

Idejnog rešenja stambenog objekta

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 iz predmeta ugovora je prema prihvaćenoj ponudi.

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

b) uslovi plaćanja

Plaćanje izrade tehničke dokumentacije će se vršiti po sljedećoj dinamici:

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

3. 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

4. TIRAŽ

Član 7.

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

5. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 8.

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

6. AUTORSKA PRAVA

Član 9.

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

Član 10.

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

Član 11.

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

7. RASKID UGOVORA

Član 12.

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

Član 13.

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

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

Član 14.

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

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

8. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

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

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

Član 16.

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

UGOVORNE STRANE:

ZA PROJEKTANTA

Željko Bogdanović



ZA NARUČIOCA

Nandori Pal





CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
Sjedište
Tabačina b.b Kotor 85330



TEL/FAX: +382 32 334 134
MOB: 067 284 153;069 153 257
email: verica.knezevic@t-com.me

OTPRAVAK IZVORNIKA

OZNAKA SPISA

UZZ 352/2020

PREDMET:

Punomoćje

STRANKE:

Davalac punomoćja: Nándori Pál

Punomoćnik: Stanišić Predrag

Datum arhiviranja: 30.06.2020 g.

Rok čuvanja: 30.06.2040 g.

CRNA GORA
NOTAR
VERICA KNEŽEVIĆ
KOTOR, Tabačina bb



UZZ br. 352/2020

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 30.06.2020. (tridesetog juna dvije hiljade dvadesete) godine u 13:20h (trinaest časovaidvadesetminuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom, Vericom Knežević, sa službenim sjedištem u Kotoru, ul. Tabačina bb, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje, sačinim notarski zapis punomoćja pristupio je:-----

Gospodin **NÁNDORI PÁL** od oca Pal, rođen dana 18.11.1968. (osamnaestog novembra hiljadu devetsto šezdeset osme) godine, u Bercel-Mađarska, državljanin Mađarske, čiji sam identitet utvrdila uvidom u putnu ispravu pasoš br. **P HUN BD9195241**, izdat od strane Kek Kh dana 29.01.2014. (dvadeset devetog januara dvije hiljade četrnaeste) godine, sa rokom važenja do 29.01.2024. (dvadeset devetog januara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sa prebivalištem u Mađarskoj i adresom stanovanja 2685 Nogradsap ulica Szent Ištvan br.27, po zanimanju dipl.ing elektronike, razveden čija se izvorna isprava prilaže ovom notarskom zapisu (u daljem tekstu: **Davalac punomoćja**) -----

Kako je davalac punomoćja strani državljanin - državljanin Mađarske, notar je upozorio davaoca punomoćja da bi bilo uputno da sačinjavanju ovog akta prisustvuje tumač za mađarski jezik, pa u vezi sa navedenim upozorenjem davalac punomoćja izričito izjavljuje da odlično vlada crnogorskim jezikom te da za potrebe sastavljanja ovog notarskog zapisa nije potrebno prisustvo tumača za mađarski jezik, sa kojom odlukom preuzima svaki vid odgovornosti na sebe. **Davalac punomoćja** ističe da mu je punomoćnik preveo navedeno punomoćje, jer punomoćnik razumije i govori mađarski jezik. -----

Nakon što sam se uvjerila u pravu volju stranke, objasnila joj pravne domete i posljedice ovog pravnog posla, te iz razgovora o situaciji ustanovila da je sposobna i ovlašćena za preduzimanje istog, stranka je izjavila sljedeće:-----

PUNOMOĆJE-----

OPUNOMOĆUJEM – ovlašćujem **STANIŠIĆ PREDRAGA** od oca Branka, rođenog dana 10.07.1963. (desetog jula hiljadu devetsto šezdeset treće) godine, u Kotoru, **JMBG 1007963230026**, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj **965494127**, izdatu od MUP-a CG FL Kotor, dana 04.01.2019. godine (četvrtog januara dvije hiljade devetnaeste) sa rokom važenja do 04.01.2029. godine (četvrtog januara dvije hiljade dvadeset devete) sa

prebivalištem i adresom u Kotoru, na adresi Dobrota 30, po zanimanju arhitekta (u daljem tekstu: Punomoćnik) -----

da kao moj punomoćnik, u moje ime i za moj račun kao Kupca, može davati i primati sve izjave volje i preduzimati pravne radnje koje se odnose na kupovinu nepokretnosti sa pravom svojine od 1/1 dijela na moje ime ili sa pravom susvojine u obimu udjela koje sam odredi, tako da zaključi ugovor o kupovini nepokretnosti u moje ime i za moj račun – bilo zemljišta i/ili objekata na teritoriji Crne Gore, po svom izboru.-----

Punomoćnik je ovlašten platiti rezervaciju, kaparu i ukupno dogovorenu cijenu po mom nalogu i sredstvima koja ću mu ja obezbijediti;-----

Davalac punomoćja je na dan potpisivanja punomoćja punomoćniku predao novac u iznosu od 5.000€ (pethiljadaeura), koja novčana sredstva će punomoćnik predati kupcu po osnovu kapare prilikom potpisivanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dok će novčana sredstva za plaćanje ostatka kupoprodajne cijene blagovremeno obezbijediti davalac punomoćja iz ličnih sredstava. -----

Punomoćnik je ovlašten zaključiti, potpisati i ovjeriti potpise na Predugovoru i Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti, kao i zaključiti, potpisati i ovjeriti potpise na Aneksima istih Predugovora i Ugovora kod notara, a u vezi nepokretnosti koje će kupiti punomoćnik u moje ime i za moj račun;-----

zaključiti, potpisati i ovjeriti potpise kod notara, u slučaju eventualnog Ugovora o sporazumnom raskidu zaključenih Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti;-----

po svom izboru, u moje ime i za moj račun ili u moje ime a za svoj račun, otvoriti i zatvoriti tekući i devizni račun u banci po svom izboru u moje ili na svoje ime sa kojeg će vršiti sva eventualna plaćanja u vezi sa ovim punomoćjem, i po potrebi izvršiti i druge radnje u vezi sa tim pred bilo kojom bankom koju sam odredi ;-----

Punomoćnik je ovlašten da ugovori sve uslove kupovine, cijenu i rokove plaćanja, da zahtijeva prenos vlasništva/suvlasništva na moje ime i da preduzme sve pravne radnje potrebne za sprovođenje, izmjenu, dopunu ili prestanak ugovora, da zaključi i potpiše anekse ugovora o kupovini nepokretnosti, a u sve to uključujući i radnje koje za predmet imaju upis i brisanje prava u katastru nepokretnosti, te da može ovlastiti notara da podnese u moje ime i za moj račun zahtjev za uknjižbu ugovora o kupoprodaji kod Uprave za nekretnine i učestvuje u postupku do realizacije upisa.-----

Q'

preduzeti u vezi sa kupovinom nepokretnosti i sve druge pravne i faktičke radnje za koje nadje da su u mom interesu vezano za zaključenje i izvršenje u cjelosti Predugovora i Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti iz ovog punomoćja i to pred svim državnim i nedržavnim organima, preduzećima i trećim fizičkim licima sa kojima može ili mora doći u vezu povodom realizacije u cjelosti ove kupovine nepokretnosti sve do uknjiženja iste na moje ime kod nadležnog katastra.-

Sredstva za kupovinu nepokretnosti su moja posebna imovina. -----

Punomoćnik je ovlašćen da u moje ime i za moj račun kao vlasnika/suvlasnika nepokretnosti koje su upisane ili će biti upisane na moje ime na teritoriji Crne Gore, daje u zakup navedene nekretnine, dakle umjesto mene zaključi - potpiše ugovor o zakupu i ubira zakupninu, sve po svom sopstvenom nahođenju.-----

Punomoćnik je ovlašćen u moje ime i za moj račun na nepokretnostima na kojima sam imalac prava svojine/susvojine ili na kojima ću steći svojinu/susvojinu, da slučaju potrebe za bilo kakav vid gradnje ili nadogradnje ili rekonstrukcije da može kod nadležnih upravnih organa podnositi zahtjeve za dobijanje urbanističko-tehničkih uslova, da može angažovati ovlašćeno lice za izradu projektne dokumentacije u kom svojstvu može biti i sam punomoćnik koji je po zanimanju arhitekta, te učestvovati u postupku ovjere revidovanog glavnog projekta kod glavnog gradskog/državnog arhitekta, započeti ili sprovesti gradnju u sopstvenoj režiji ili da za to može angažovati drugo lice, da može zaključiti ugovor sa izvođačem radova, kao i sa nadzornim organom, da nakon završetka objekta može izvršiti snimanje i etažnu razradu istog i učestvovati u postupku uknjižbe prava koja proizilaze iz gore navedenog kod nadležnih organa.-----

da može zaključiti kao punomoćnik ugovor o građenju sam sa sobom ili sa bilo kojim drugim licem, koje radnje preduzete od strane punomoćnika, bez ikakvih ograničenja priznajem za svoje.-----

da može davati instrukcije za plaćanje odgovarajućih taksi, materijala i naknada koje će nastati prilikom pribavljanja dokumentacije kao i postupku realizacije gradnje u skladu sa projektom dokumentacijom i dozvolom dobijenom od strane nadležnih organa.-----

Punomoćnik je ovlašćen da u moje ime i za moj račun zaključiti i potpisati ugovor o građenju sa izvođačem radova kao i podizvođačima, te ugovor o izvođenju zanatskih radova, te zaključiti ugovor sa Nadzornim organom, kao i sve ostale pravne poslove za koje se ukaže potreba u toku gradnje.-----

Punomoćnik je posebno ovlašćen zaključiti sa nadležnom opštinskom Direkcijom bilo koji pravni posao a koji se odnosi na utvrđivanje i način plaćanja naknade za komunalno

opremanje građevinskog zemljišta a za naprijed navedenu gradnju.-----

Punomoćnik je ovlašćen da me zastupa kod geodetskih organizacija bez bilo kakvih ograničenja u dijelu koji se odnosi na postupak parcelacije, etažne razrade, te na postupak novog premjeravanja katastarskih parcela koje su u mom vlasništvu, te da izvrši i registraciju nove površine ili novih parcela u katastru nepokretnosti.-----

Takođe ga ovlašćujem da u moje ime i za moj račun može učestvovati u postupku uređenja granica sa vlasnicima susjednih katastarskih parcela pred nadležnim Osnovnim sudom, tako i u postupku sporazumnog uređenja granica pred nadležnim notarom. U tom smislu je ovlašćen da može zaključivati sve vrste predugovora, ugovora, aneksa - ugovora, sporazuma, raskida ugovora.-----

Punomoćnik je ovlašćen da može zastupati moje interese kod Ministarstva unutrašnjih poslova Crne Gore, kod nadležnih opštinskih organa, te organa Uprave-Poreske uprave, Uprave za nekretnine, kod JP Vodovod i kanalizacija, JP Komunalno, kod Elektro distribucije, kod T-com-a, M-tela, Telenora, Telemach i Pošte CG, zaključivati odgovarajuće pakete usluga, otvaranja novih telefonskih linija, extra trio-paketa i sl, a posebno da može vršiti uvid u eventualna dugovanja/potraživanja vlastodavca, pribavljati odgovarajuće potvrde/uvjerenja da nema nikakvih dugovanja, potpisati sve vrste ugovora, a sve u postupku podnošenja zahtjeva za zasnivanje i raskidanje ugovornog pretplatničkog odnosa. -----

Punomoćnik je ovlašćen da me zastupa kod Poreske Uprave Crne Gore, u svim pravnim poslovima vezano za nekretnine koje će biti u mom vlasništvu i koje su u mom vlasništvu, ovlašćujem punomoćnika da može da potpiše poresku prijavu za porez na prenos apsolutnih prava, učestvuje u poreskom postupku kao stranka, potpiše zapisnik, na isti uloži prigovor i preuzme poresko rešenje, uloži pravne lijekove, žalbu i od istih se odrekne; zastupa me pred poreskim odeljenjem za porez na imovinu, podnese zahtjev i preuzme potvrdu o izmirenom porezu po osnovu poreza na imovinu; -----

Punomoćnik je ovlašćen da me zastupa kod Uprave za nekretnine Crne Gore, u svim pravnim poslovima vezano za nekretnine koje su u mom vlasništvu, konkretno da izvrši preuzimanje u moje ime Rješenja o uknjižbi prava svojine, te ga ovlašćujem da podnosi žalbu u moje ime na primljena rješenja, sa ovlašćenjem da se može i odreći od prava na žalbu na primljeno rješenje.-----

da u moje ime i za moj račun preduzima sve pravne radnje u bilo kojim (svakim) tekućim i budućim procesima, kako građanskim tako i krivičnim, upravnim, vanparničnim, prekršajnim, izvršnim na teritoriji Crne Gore sa svim pravima koje zakon predviđa za tužioca, tuženog i treće lice u svim sudovima, u administrativnim i poreskim organima, kao i u specijalizovanim

01



sudovima, kao i mirovnim i arbitražnim sudovima na teritoriji Crne Gore. -----

Ovlašćujem punomoćnika da u okviru datog ovlašćenja može zaključivati i svaki drugi ugovor radi realizacije i okončanja posla po ovom punomoćju, preduzimati i sve druge pravne radnje i postupke pred nadležnim državnim organima, poreskom upravom, sudom, bankom, javnim ustanovama i trećim licima za koja nađe da u povjerenom zastupanju idu u moju korist.-----

Ovo Punomoćje je Generalno i sve radnje koje Punomoćnik preduzme smatraće se kao da sam ih lično preduzeo.-----

Opunomoćenik je ovlašćen da ovo punomoćje može, djelimično ili u cjelosti prenijeti na drugo pravno ili fizičko lice.-----

Ovo punomoćje važi sve do završetka poslova iz ovog punomoćja, kao i za slučaj moje smrti ili do opoziva.-----

Punomoćnik je ovlašćen, bez ikakvih ograničenja, zatražiti da ih se izda otpravak ovog izvornika.-----

Notar je davaoca punomoćja poučila i upozorila na sljedeće:-----

Forma propisana Zakonom za Ugovor ili pravni posao, važi i za Punomoćje za zaključivanje tog Ugovora ili preduzimanja pravnog posla;-----

Da punomoćnik može preduzeti samo one pravne poslove, za čije je preduzimanje ovlašćen;-----

Davaoc punomoćja je upozoren, da ovo punomoćje ima dejstvo prema trećim licima uprkos opozivu, sve dok punomoćnik ima kod sebe otpravak ili ovjeren prepis;-----

Opoziv se vrši notarskom obradom isprava o opozivu punomoći, bilo u cjelosti ili djelimično, a ista se dostavlja punomoćniku, čija se ovlaštenja opozivaju po pravilima utvrđenim za dostavljanje preporučene pošte.-----

Ovlašćenje notara-----

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljena službena zabilješka o ispravci.-----

Troškovi i porezi -----

Nakon što sam upozorila i poučila stranku o troškovima notara, stranka izjavljuje da sve troškove u vezi sa ovim aktom snosi lično.-----

Naknada za rad i naknada toškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 1, stav 7 naknada za rad notara u iznosu od 40,00€, i PDV od 21% u iznosu od 8,40€, što ukupno iznosi 48,40€ (četrdesetosam eura i četrdesetcenti), po notarskoj tarifi (Sl.list br. 06/2012)-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju otpravak: -----

Davalac punomoćja (1x) -----

Opunomoćeni (1x) -----

Završne odredbe:-----

Notar je pročitao akt stranci, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranke, nakon čega je stranka izjavila da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i svojeručno, kako slijedi, potpisuje u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

U Kotoru, dana 30.06.2020. (tridesetog juna dvije hiljade dvadesete) godine u 13:40h (trinaest časovaidčetrdesetminuta).-----

DAVALAC PUNOMOĆJA:

NÁNDORI PÁL

putna isprava pasoš br. P HUN BD9195241

[Handwritten signature]

NOTAR

Verica Knežević

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
KOTOR





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

POLISA - RAČUN POL-00143832

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	19.03.2021 (24:00) - 19.03.2022 (24:00)	Period obračuna	19.03.2021 - 19.03.2022

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: 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) pri izradi projektne dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

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 nemanje šteta u poslednje tri godine	-27,00
Komercijalni popust 10%	-24,30
Popust za jednokratno plaćanje premije	-21,87
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 projekatanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

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.

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

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

POLISA: POL-00143832

Datum štampe: 19.03.2021 11:38

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.

Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

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.

M.P.  Osiguravač:

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

Poslovnica Tivat, TIVAT_GRAD, 19.03.2021



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 10777- 120/2

Podgorica, 11.03.2019. godine

» KOTOR ARH » D.O.O.

Plagenti broj:82 stan 11
KOTOR

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Pavicević Nataša



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-120/2

Podgorica, 11.03.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » KOTOR ARH » D.O.O.Kotor, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135. st. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46. stav 1. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » KOTOR ARH » D.O.O.Kotor, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-120/1 od 22.02.2019.godine, » KOTOR ARH » D.O.O.Kotor, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-3650/2 od 12.09.2018.godine, kojim je Hajtnik D.Srđani, diplomiranom inženjeru arhitekture, Spec.Sci.arhitekture, iz Kotora, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca « KOTOR ARH » D.O.O.Kotor od 01.01.2018.godine i zaposlene: Hajtnik D.Srđane, diplomiranog inženjera arhitekture, Spec.Sci.arhitekture, iz Kotora, gdje je u čl. 2 i 3. Ugovora, imenovana ovim Ugovorom zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, sa punim radni vremenom od 40 časova nedeljno na radno mjesto: arhitekta; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50752827 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

Naime, članom 122. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni

inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

Članom 5. stav 1. tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137. stav 2. Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122. stav 1. i 135 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 3. stav 1. tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

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

ŽELJKO BOGDANOVIĆ

Rakite II 3/9
KOTOR

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

OVLAŠČENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-512/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE Magistru ŽELJKU BOGDANOVIĆU, dipl.inž. arhitekture, iz Kotora, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

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

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02- 527

Podgorica, 17.03.2021. god.

Na osnovu člana 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i člana 149, stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 11/19, 82/20), i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ŽELJKO I. BOGDANOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz **Kotora**,

član je Inženjerske komore Crne Gore do **16.03.2022.** godine.

Obradio:


Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik



Generalni sekretar

Nikola Petrović, dipl. pravnik

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>03-333/20-14126</u></p> <p>Kotor, 11.03.2021.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Stanišić Predraga iz Kotora izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta na dijelovima kat.parc. 339 KO Muo I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p> <p>Ukoliko je pad terena veći od 35 stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji</p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	STANIŠIĆ PREDRAG
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>-Uvidom u prepis LN broj 33 KO Muo I, na predmetnoj kat parc. 339 KO Muo I je upisana zgrada za odmor gabaritne površine 125m² sa dvorištem od 500m², ukupna površina lokacije iznosi 625m²</p>	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	<p>Kat parc 339 KO Muo I, se nalazi u zoni stanovanja u odmaku 0-100m.</p> <p>Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG).</p> <p>Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.</p> <p>U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.</p> <p>Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije</p>	

i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.) Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čini kat parc 339 Muo I u površini od 625m².

Maksimalni ndeks zauzetosti: 0,3, Pz=187,5m²

Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8, Pi=500m²

Maksimalna spratnost: P+1+Pk

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetske efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

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.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cjelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

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

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Koordinate lokacije:

taka	U	H		U	H
1	6562805.68	4698563.58	8	6562781.91	4698569.39
2	6562806.24	4698561.44	9	6562788.16	4698570.82
3	6562810.27	4698544.65	10	6562790.61	4698571.37
4	6562802.39	4698542.20	11	6562796.59	4698572.25
5	6562791.26	4698538.87	12	6562799.03	4698572.67
6	6562791.05	4698550.13	13	6562803.60	4698573.22
7	6562785.83	4698553.24	14	6562804.74	4698567.94



PUP-om Kotor za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekata koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

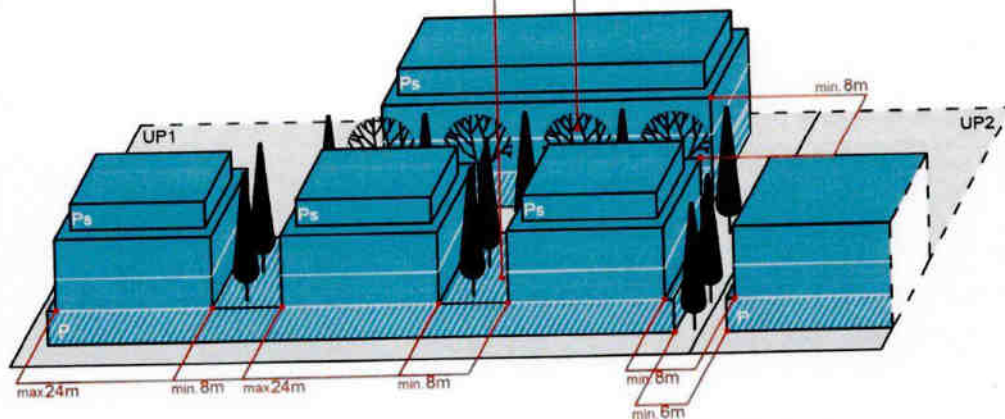
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena 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.

Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.

Zeleni prodori- visoko zelenilo



Jadransko more

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.

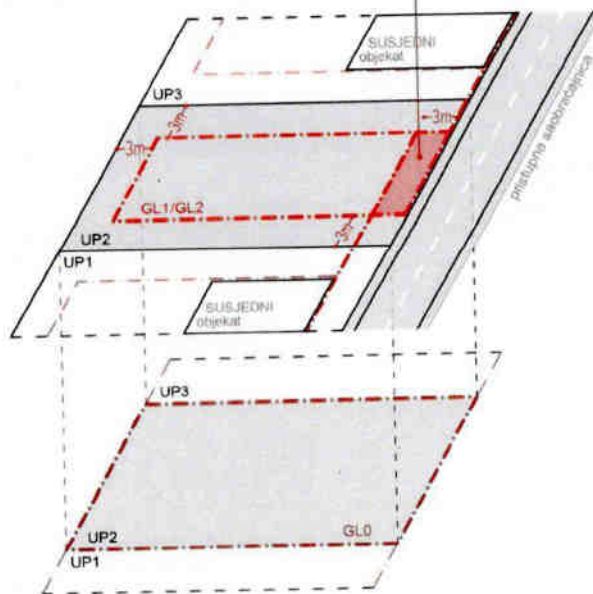
Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu,ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Ukoliko se postojeći objekat uklanja, uklanja se u skladu sa. čl.113 i čl. 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20).

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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 objekta ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog

zemljišta.

Podzemna građevinska linija (GI 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. U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

8

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju

	objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>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.</p> <p>Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trгови 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.). <p>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.</p> <p>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 rezerviša i za otvorene i javne površine.</p> <p>Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.</p>
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-77/2021 od 23.02.2021.god kojim je utvrđeno da za predmetnu lokaciju NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-77/2021 od 23.02.2021.god</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni "istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu" (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav) za koju veže MJERE II,</p> <p>- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.</p>

- **Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.**
- **Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj.**
- **Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.**
- **Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.**

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m².

14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja I treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa **postojeće** saobraćajnice uz uslove nadležnog Sekretarijata

17.4. **Ostali infrastrukturni uslovi**

Na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa/> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.
Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
Adresa web portala <http://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 **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

20 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	kat parc 339 KO Muo I - S
Površina urbanističke parcele	površina lokacije 625m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.3
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.8
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	500m ²

Maksimalna spratnost objekata

P+1+Pk

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.

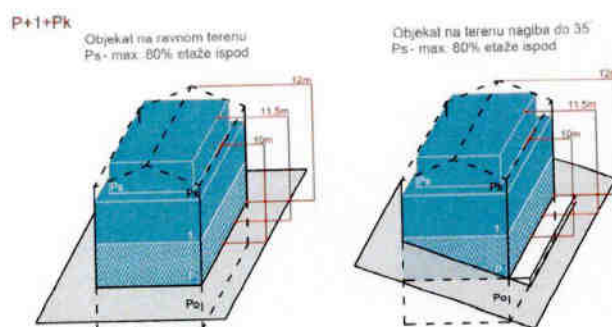
Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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.

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.



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажних konstrukcija iznosi:

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 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 poluetajama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Maksimalna visinska kota objekta

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

Parametri za parkiranje odnosno garaziranje vozila

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);
Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

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.

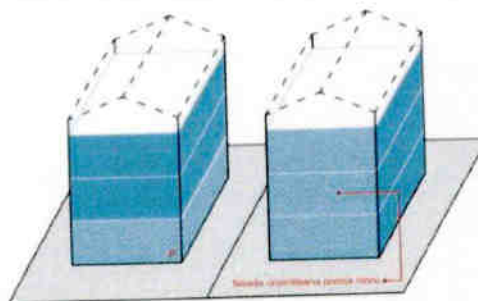
Preporučene boje RAL

9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047



preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



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

	<p>nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;</p> <ul style="list-style-type: none"> - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavila potreba; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrama, 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; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>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 potrošača 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</p>

maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti predušlove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasićenost 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, antikorozivnoj 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 prihvata svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

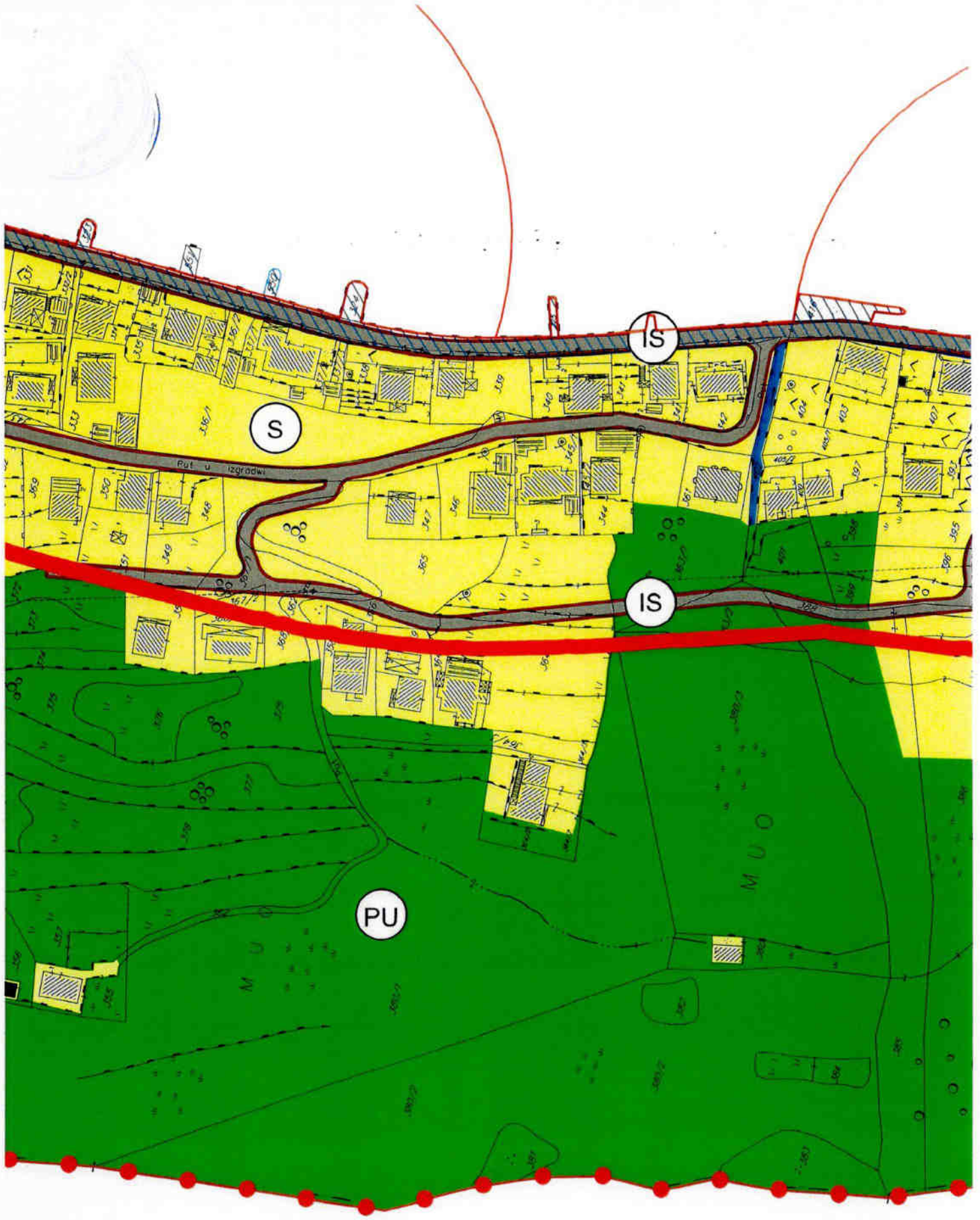
Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje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



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

		sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Saulačić master ing arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	











NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je rješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.



LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA GUR-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA PLANSKIH JEDINICA
-  CEZURA STROGO
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE MJEŠOVEITE NAMJENE
-  ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
-  POVRŠINE ZA KULTURU
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDENJE
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA GROBLJA
-  POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU
-  PARKING
-  GARAŽA
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALANA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  JAVNI MORSKI TRANSPORT
-  RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Cma Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:

„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

Prilog:

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
PLAN NAMJENE POVRŠINA -
PLANSKA JEDINICA MUO

“Sl. list CG”, br. 95/2020 od 17.09.2020.

Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: **1:2500** Broj priloga: **10a4**



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA
Kulturno-istorijski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

04.03.21

Broj: OP/I-05-77/2021

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333	14/26		

23.02.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-14126 od 09.02.2021. godine, dostavljen 09.02.2021. godine i zaveden pod brojem UP/I-05-77/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.339 K.O.Muo I, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, 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 potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.339 K.O.Muo I, prema PUP-u opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
3. Izgradnju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice naselja Muo, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja. Odabir položaja objekata, njihov odnos ka terenu i sa susjednim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
4. Predvidjeti skladan objekat, uz poštovanje osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture. Arhitektonsko rješenje (upotreba materijala, gabariti, proporcije, odnosi volumena, geometriju krova, proporcije otvora na fasadama itd.) rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;

5. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
6. Na predmetnom objektu predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada, naročito fasada orjentisanih ka moru, kao i sadnju penjačica na pergolama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
7. Parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
8. U okviru uređenja terena za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama zatečene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.

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), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako 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 u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-14126 od 09.02.2021. godine, dostavljen 09.02.2021. godine i zaveden pod brojem UP/I-05-77/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 339 K.O.Muo I, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi krajnjem južnom dijelu katastarske opštine Muo I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela

je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Studijom zaštite kulturnih dobara, predmeti prostor spada u cjelinu označenu kao Ruralna naselja – 5. Priobalno naselje Muo.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, namjena predmetne lokacije je stanovanje. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat.parc.339 K.O.Muo I, čija površina iznosi 625 m² sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,3 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, a maksimalni BGP iznosi 500m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene - **MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU.**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-77/2021 od 23.02.2021.godine, zaključila da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.339 K.O.Muo I, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.


DIREKTOR
dipl.ing. arh Božidar Božović

Dostaviti:

- Opština Kotor - Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje;
- u spise predmeta.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Broj:

UPI-05-77/2021

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333	14126		

23.02.2021.godine

Opština Kotor

Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/20-14126 od 09.02.2021. godine, dostavljen 09.02.2021. godine i zaveden pod brojem UPI-05-77/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.339 K.O.Muo I, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi krajnjem južnom dijelu katastarske opštine Muo I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *dio istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*.

Studijom zaštite kulturnih dobara, predmeti prostor spada u cjelinu označenu kao *Ruralna naselja – 5. Priobalno naselje Muo*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, namjena predmetne lokacije je stanovanje. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat.parc.339 K.O.Muo I, čija površina iznosi 625 m² sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,3 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, a maksimalni BGP iznosi 500m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*

- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl.
- Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Urbanističko-tehnički uslovi za objekte u okviru istorijskih naselja treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);
- Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se planirana izgradnja stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 339 K.O.Muo I prema PUP-u opštine Kotor iz predmetnog Nacrta urbanističko – tehničkih uslova, može u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA), za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 339 KO Muo I, uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,



DIREKTOR
 Božidar Božović

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-6630/2020

Datum: 02.10.2020.

KO: MUO I

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 SEKR. ZA URBANIZAM 03-333/20-14126, KOTOR, za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 33 - 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
339			3 10 0	14/01/2015	RAMADANOVIĆI	Dvorište SUDSKO PORAVNANJE		500	0,00
339	1		3 10 0	14/01/2015	RAMADANOVIĆI	Zgrada za odmor(vikendica) SUDSKO PORAVNANJE		125	0,00
								625	0.00
Ukupno									

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000018071 E7566560	HALL DAVID ALLAN AUSTRALIJA - E7566560	Korišćenje	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
339		1	Zgrada za odmor(vikendica) SUDSKO PORAVNANJE	994	1P 125	Svojina HALL DAVID ALLAN 6095000018071 E7566560 AUSTRALIJA - E7566560
339		1	Garaža kao dio zgrade SUDSKO PORAVNANJE	1	1P 40	Svojina HALL DAVID ALLAN 6095000018071 E7566560 AUSTRALIJA - E7566560
339		1	Garaža kao dio zgrade SUDSKO PORAVNANJE	2	1P 40	Svojina HALL DAVID ALLAN 6095000018071 E7566560 AUSTRALIJA - E7566560

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
339				2	Dvorište	07/11/2014 9:3	Nema dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA-TRAFO-STANICE POVRŠINE 5 M2 IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE I NA TUDEM ZEMLJIŠTU



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 državnem premeru 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).



21 Načelnik:

Veselin Miletić
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

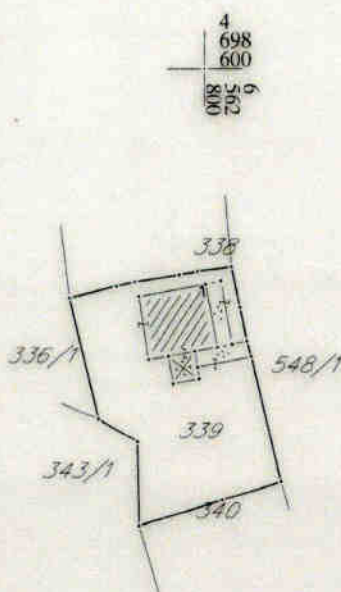
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1670
Datum: 05.10.2020.



Katastarska opština: MUO I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 339

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Kotor rješavajući po zahtjevu Notara Kovačević Irene iz Kotora, u predmetu promjene uknjižbe prava na nepokretnosti u katastarskom operatu, na osnovu člana 6, 8, 84, 112, 122, 123 i 125 Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18) i člana 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

1. - **VRŠI SE** promjena uknjižbe prava na nepokretnosti u kat. operatu na način što će se:

1. kat. parcela br. 339 dvorište, zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, u obimu prava korišćenja od 1/1 u „B“ listu LN br. 33, KO Muo I, UPISAN na ime Hall David Allan,

UPISATI u isti LN br. 33, KO Muo I, u obimu prava korišćenja od 1/1 u „B“ listu na ime:

1. Nandori Pal, rođen dana 18.11.1968. godine, sa pasošem broj BD9195241, sa adresom Mađarska,

2. - **VRŠI SE** promjena uknjižbe prava na nepokretnosti u kat. operatu na način što će se:

1. kat. parcela br. 339 zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, PD1, PD2, u obimu prava svojine od 1/1 u „V“ listu LN br. 33, KO Muo I, UPISAN na ime Hall David Allan.

UPISATI u isti LN br. 33, KO Muo I, u obimu prava svojine od 1/1 u „V“ listu na ime:

1. Nandori Pal, rođen dana 18.11.1968. godine, sa pasošem broj BD9195241, sa adresom Mađarska,

3. **BRIŠE SE:**

1. Zabilježba nepostedne izvršnosti notarskog zapisa „O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE (UGOVOR O KUPOPOROĐAJI NEPOKRETNOSTI) UZZ BR. 476/2020 OD 02.09.2020. GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA

UPISANE u „G“ listu:

1. na kat. parceli br. 339 dvorište, zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, u obimu prava korišćenje od 1/1 u „B“ listu u LN br. 33, KO Muo I,

2. na kat. parceli br. 339 zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, PD1, PD2, u obimu prava svojine od 1/1 u „V“ listu u LN br. 33, KO Muo I.

4. **DOZVOLJAVA SE** upis "hipoteke u korist hipotekarnog povjertoca Hall David Allan radi obezbjedjenja duga u iznosu od 167300,00 eura" i to na:

1. na kat. parceli br. 339 dvorište, zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, u obimu prava korišćenje od 1/1 u „B“ listu u LN br. 33, KO Muo I,

2. na kat. parceli br. 339 zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, PD1, PD2, u obimu prava svojine od 1/1 u „V“ listu u LN br. 33, KO Muo I.

5. **DOZVOLJAVA SE** upis „zabrana otuđenja i opterećenja bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjertoca,“ i to na:

1. na kat. parceli br. 339 dvorište, zgrada za odmor (vikendica) objekat broj 1, u obimu prava korišćenje od 1/1 u „B“ listu u LN br. 33, KO Muo I,

LIST NEPOKRETNOSTI 33 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
339	1	3 10 0	24.12.2020	RAMADANOVIĆI	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	125	0,00
339		3 10 0	24.12.2020	RAMADANOVIĆI	Dvorište KUPOVINA	500	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	NANDORI PAL	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
339	1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	994	PRIZEMNA ZGR.SA PODRUMOM ILI SUTERENOM 125	Svojina 1/1 NANDORI PAL *
339	1	Garaža kao dio zgrade KUPOVINA	1	Prva etaža podruma 40	Svojina 1/1 NANDORI PAL *
339	1	Garaža kao dio zgrade KUPOVINA	2	Prva etaža podruma 40	Svojina 1/1 NANDORI PAL *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
339	0		2	Dvorište	07.11.2014	Nema dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA-TRAFO-STANICE POVRŠINE 5 M2 IZGRADENOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I NA TUĐEM ZEMLJIŠTU

“PREMJER” d.o.o. – Herceg Novi društvo za projektovanje i građevinarstvo
Braće Grbića 3, Herceg Novi
Tel.031 321 448;069 342 157, e-mail premjer@t-com.me

Geodetski nalaz

O preklapanju katastarskog i urbanističkog plana Za k.p. 339 KO Muo I

Na zahtjev vlasnika nepokretnosti označene kao kat. parc. br. **339 KO Muo I**, upisane u listu nepokretnosti br. **33 KO Muo I**, izvršeno je preklapanje katastarskog plana sa PUP-om Kotor, radi eventualne izrade Elaborata parcelacije po DUP-u.

Preklapanje je izvršeno kancelarijski, bez izlaska na teren, a na osnovu dostavljenih UT uslova br. 03-333/20-14126 od 11.03.2021. god. Uvidom u UTU utvrđeno je da lokaciju za koju su izdati urbanističko-tehnički uslovi, čini kat.parcela 339 KO Muo I u cjelosti odnosno sa površinom od 625m². Koordinate date u UTU a koje definišu predmetnu lokaciju, u potpunosti odgovaraju graničnim tačkama kat.parc. 339 KO Muo I, te istu nije potrebno parcelisati.

Dana 15.07.2021. god.



Za “PREMJER” d.o.o.
Karać Žarko geom.

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja stambenog objekta spratnosti Po+P+1+Ps, na kat. par. 339 K.O.Muo,u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor

1. UVOD

Idejnim rješenjem potrebno je uraditi dokumentaciju za stambeni objekat spratnosti Po+P+1+Ps, na kat. par. 339 K.O. Muo ,u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor.

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu izdatih uslova br. 03-333/20-14126 izdatih od Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo I prostorno planiranje Opština Kotor, dana 11.03.2021.

2. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta nalazi se na kat. par. 339 K.O. Muo,u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor.

Idejnim rješenjem predvideti podrumsku etažu sa osam ostava, na nadzemnim etažama organizovati osam stambenih jedinica.

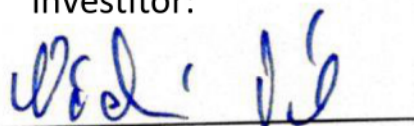
Na etaži prizemlja organizovati tri stambene jedinice. Dvije jednosobne i jednu dvosobnu. Iz prizemlja takođe formirati pristup podrumu preko unutrašnjeg stepeništa.

Na etaži sprata formirati dvije dvosobne stambene jedinice i jednu jednosobnu. Sve tri stambene jedinice imaju terasu ka moru orjentisanu.

Na etaži povučenog sprata organizovati dvije s stambene jedinice, jednu dvosobnu.

Parking mjesta formirati unutar parcele na otvorenom, organizovati 8 parking mjesta.

Investitor:



jul 2021.godine

TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rješenje Stambenog objekta na kat.parc.339, KO Muo u obuhvatu PUP-a i GUR-a , Opština Kotor

Objekat: Stambeni objekat

Investitor: Nandori Pal

1. UVOD

Idejno rješenje stambenog objekta, Po+P+1+Ps, na kat.parc. 339, KO Muo, Opština Kotor urađen je na osnovu urbanističko tehničkih uslova br. 03-333/20-14126 izdatih od Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opština Kotor, dana 11.03.2021.

2. LOKACIJA

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta Po+ P+1+Ps, nalazi se na kat.parc. 339, KO Muo, Opština Kotor.

Pješački i kolski pristup parceli je sa postojeće saobraćajnice.

3. FUNKCIJA I NAMJENA OBJEKTA

Osnovni podaci o objektu

Namjena: stambeni objekat

Karakter objekta: trajni

Spratnost:Po+P+1+Ps

Bruto kvadratura podruma iznosi 75,75m², prizemlja iznosi 176,74m², BRGP sprata iznosi 178,78m² a BRGP povučenog sprata iznosi 129,39m². Ukupna ostvarena BRGP je 484,91m² dok je dozvoljena BRGP prema Utu 500m².

Funkcionalno rješenje zasniva se na prilagođavanju konkretnoj lokaciji, urbanističko-tehničkim uslovima, kao i projektnom zadatku Investitora.

Idejnim rješenjem stambenog objekta, spratnosti Po+P+1+Ps, u okviru podruma organizovane su ostave, za svaki stan po jedna. Sa prizemljem etažama podruma je povezana unutrašnjim stepeništem.

U okviru prizemlja organizovane su tri stambene jedinice. Dvije jednosobne i jedna dvosobna. Svaka jedinica ima ulazni hodnik, kupatilo, spavaću sobu I dnevnu zonu sa kuhinjom I trpezarijom.

U sklopu prvog sprata organizovane su tri stambene jedinice, dvije dvosobne i jedna jednosobna. Sve jedinice imaju ulazni hodnik, kupatilo, spavaću sobu I dnevnu zonu sa kuhinjom I trpezarijom, kao i terasu sa pogledom na more.

U sklopu povučenog sprata organizovane su dvije stambene jedinice, jedna dvosobna i jedna jednosobna. Obe jedinice imaju ulazni hodnik, kupatilo, spavaću sobu I dnevnu zonu sa kuhinjom I trpezarijom, kao i terasu sa pogledom na more.

U sklopu parcele formirano je 8 parking mjesta, 5 u prednjem djelu parcele i 3 u zadnjem dijelu.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

OBJEKAT	P(m ²)
P neto PODRUMA	62,12
P neto PRIZEMLJA	148,02
P neto PRVOG SPRATA	147,06
P neto POVUČENOG SPRATA	110,16
UKUPNO	467,36
OBJEKAT	P(m ²)
P bruto PODRUMA	75,75 - NE ULAZI U OBRAČUN BRGP
P bruto PRIZEMLJA	176,74
P bruto PRVOG SPRATA	178,78
P bruto POVUČENOG SPRATA	129,39
UKUPNA BRGP	484,91

	PLANOM DOZVOLJENO	PROJEKTOM PREDVIĐENO
Indeks zauzetosti	0,30 (187,50m²)	0,29 (178,78m²)
BGP(bruto građ. površine objekta)	500 m²	484,91m²
Parking mjesta	8 PM	8 PM
Visina objekta	12 m (do sljemena) 10 m (do vijenca objekta)	10,28 m(do sljemena) 8,37 m (do vijenca objekta)

Nagib terena u dijelu parcele u kom je predviđena izgradnja objekta iznosi 25 °.

4. MATERIJALIZACIJA

PODOVI, ZIDOVI I PLAFONI

Podne površine su u zavisnosti od namjene prostorije različito obrađene. U hodniku i na stepeništu predviđeno je postavljanje podne keramike, u dnevnim i spavaćim sobama parket a u kupatilu i kuhinji takođe keramika. Na balkonima postavlja se protivklizna granitna keramika.

Zidne površine kuhinje i kupatila se oblažu keramičkim pločicama. Keramičke pločice se postavljaju u slogu, fuga na fugu, bez naglašenih spojnica. Postavljane se vrši keramičkim ljepilom na predhodno pripremljenu zidnu površinu.

Zidovi kupatila se oblažu od poda do plafona, a kuhinje do visine 1,60m.

Sve unutrašnje zidne površine etaža malterišu se produžnim malterom u dva sloja. Finalna obrada omalterisanih površina je poludisperzijom sa prethodnim gletovanjem.

Za plafone u kupatilima je predviđen spušten plafon.

UNUTRAŠNJA STOLARIJA

Unutrašnja stolarija se radi od medijapana sa završnim furnirom. Dovratnik raditi od punog drveta u širini zida. Štokove obložiti dihtung gumom. krilo i dovratnike farbati osnovnom bojom i lakirati. Nakon završne obrade zidova oko štokova se postavljaju drvene pokrivne lajsne od punog drveta.

BRAVARIJA

Spoljna bravarija je od aluminijumskih profila u boji po izboru projektanta.

Zastakljivanje izvršiti termoizolirajućim staklopaketom. Preporučuje se staklopaket, ispuna gasom između stakala (4+12+4mm) sa visokim stepenom propuštanja svetlosti i niskim koeficijentom prolaza toplote. Škura su drvena tamno zelene boje.

Ograda terasa na prvom spratu i povučenom spratu se izrađuje od kovanog gvožđa.

LIMARIJA

Svi opšivi na krovu (horizontalni, vertikalni oluci), su od bakarnog lima debljine 0.60 mm.

KROV

Krov je kos, dvovodan. Nagib krovnih ravni je 19 °a za krovni pokrivač predviđeno je postavljanje kanalice.

FASADA

Sve fasade prizemlja se obažu kamenom. Kamen koji se koristi za oblaganje fasade je iz obližnjih kamenoloma. Oko svih otvora na fasadi urađeni su kamene šembrane, od štokovanog kamena svijetle (bije)le).

Termoizolacija je urađena na svim fasadnim zidovima obloženim kamenom, i to stirodurom od 5cm. Preko stirodura se stavljaju 2 sloja lijepka i mrežica, a ta površina se premazuje hidrizolacijom (plastivo 2000). Preko te površine se ankeriše kompozitna armaturna mreža, nakon čega se u materijalu postavljaju kamene ploče.

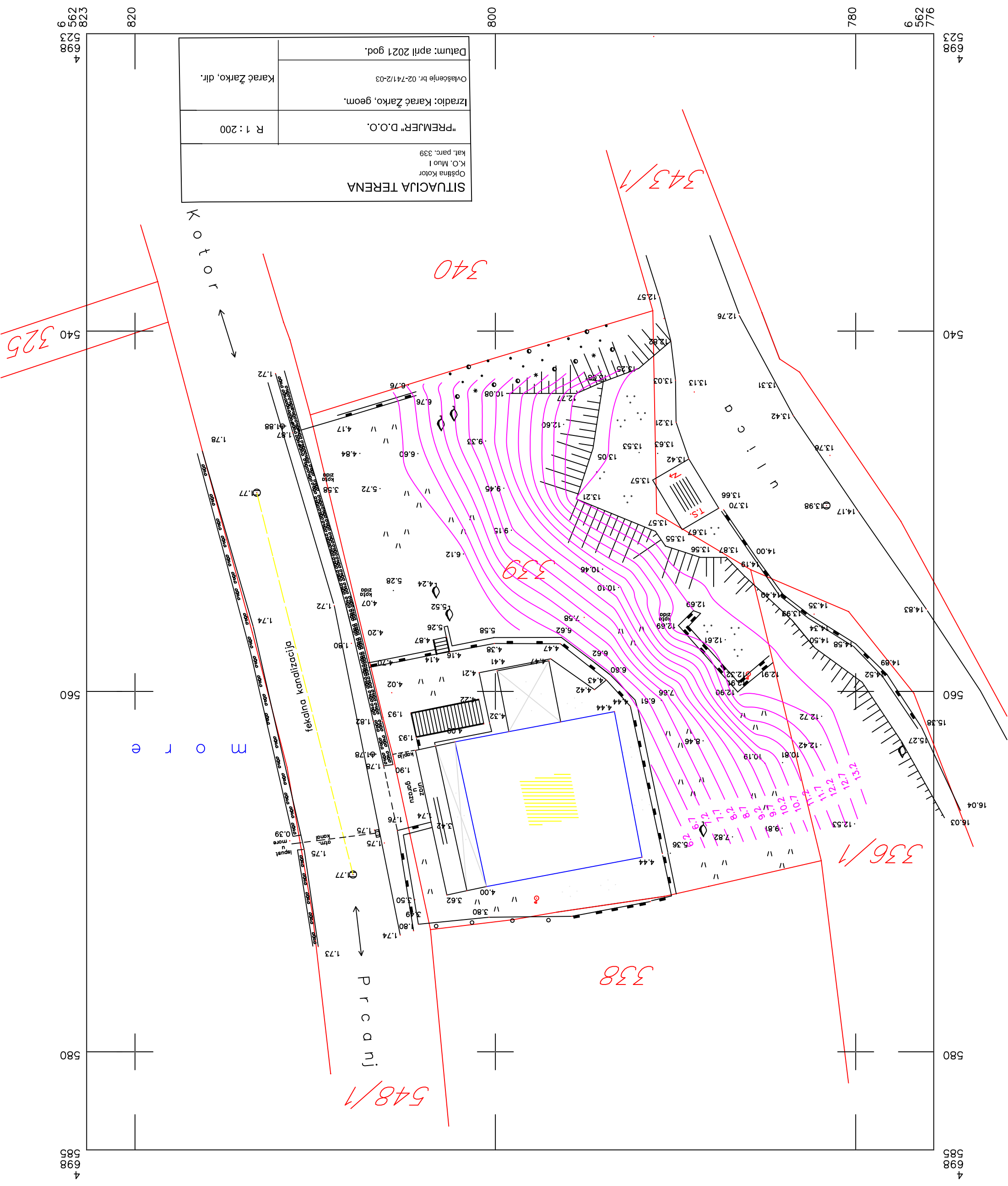
Za fasade prvog i povučenog sprata predviđeno je postavljane DEMIT fasade bijele boje.

Sastavio:

Mr Željko Bogdanović, dipl.ing.arh.
avgust, 2021.



SITUACIJA TERENA		Opština Kotor K.O. Mno I kat. parc. 339
"PREMIER" D.O.O.	R 1 : 200	
Izradio: Karač Žarko, geom.	Ovlaštenje br. 02-741/2-03	Karač Žarko, dir.
Datum: april 2021 god.		



D o l i n a

E-20

340

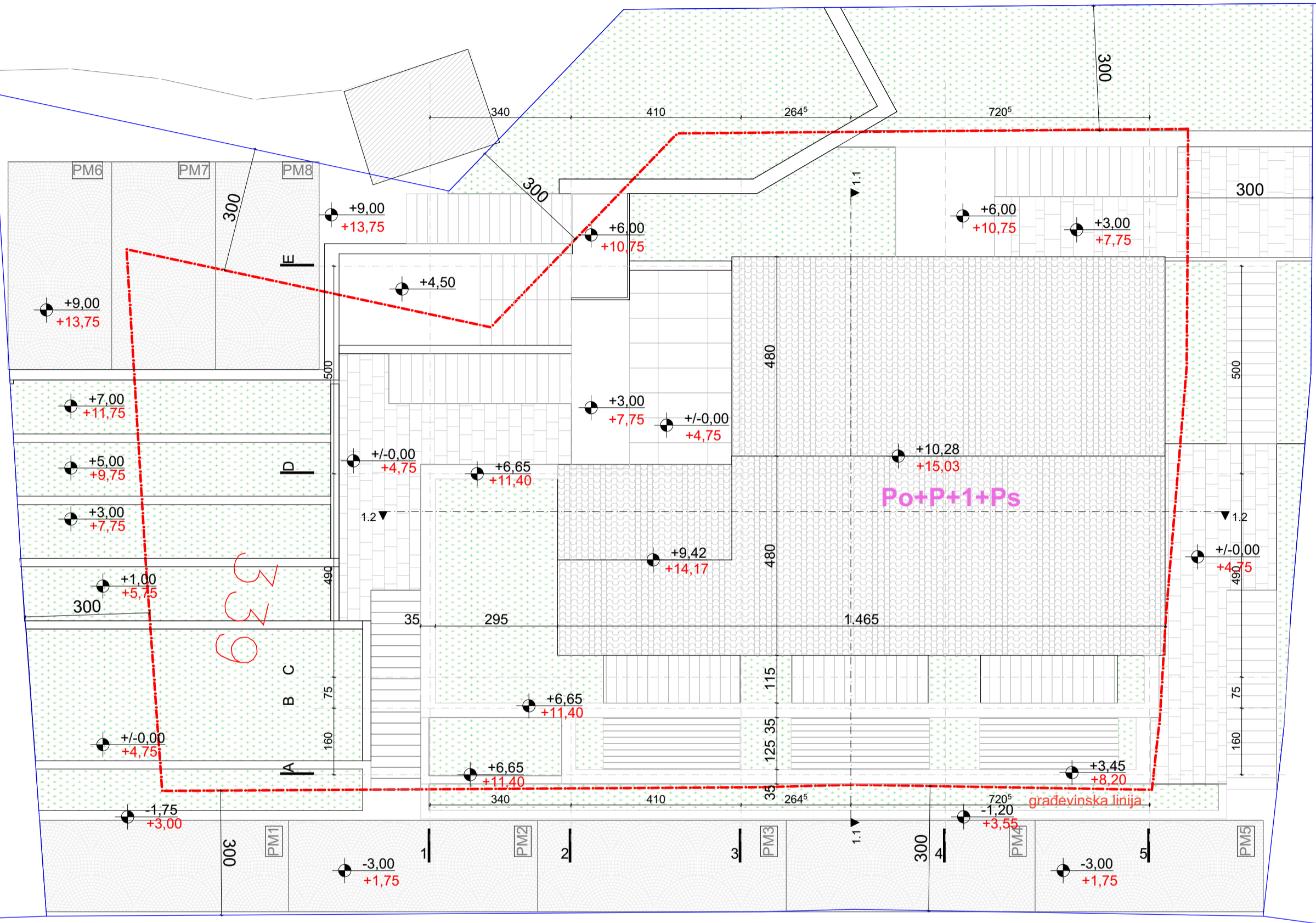
338

339

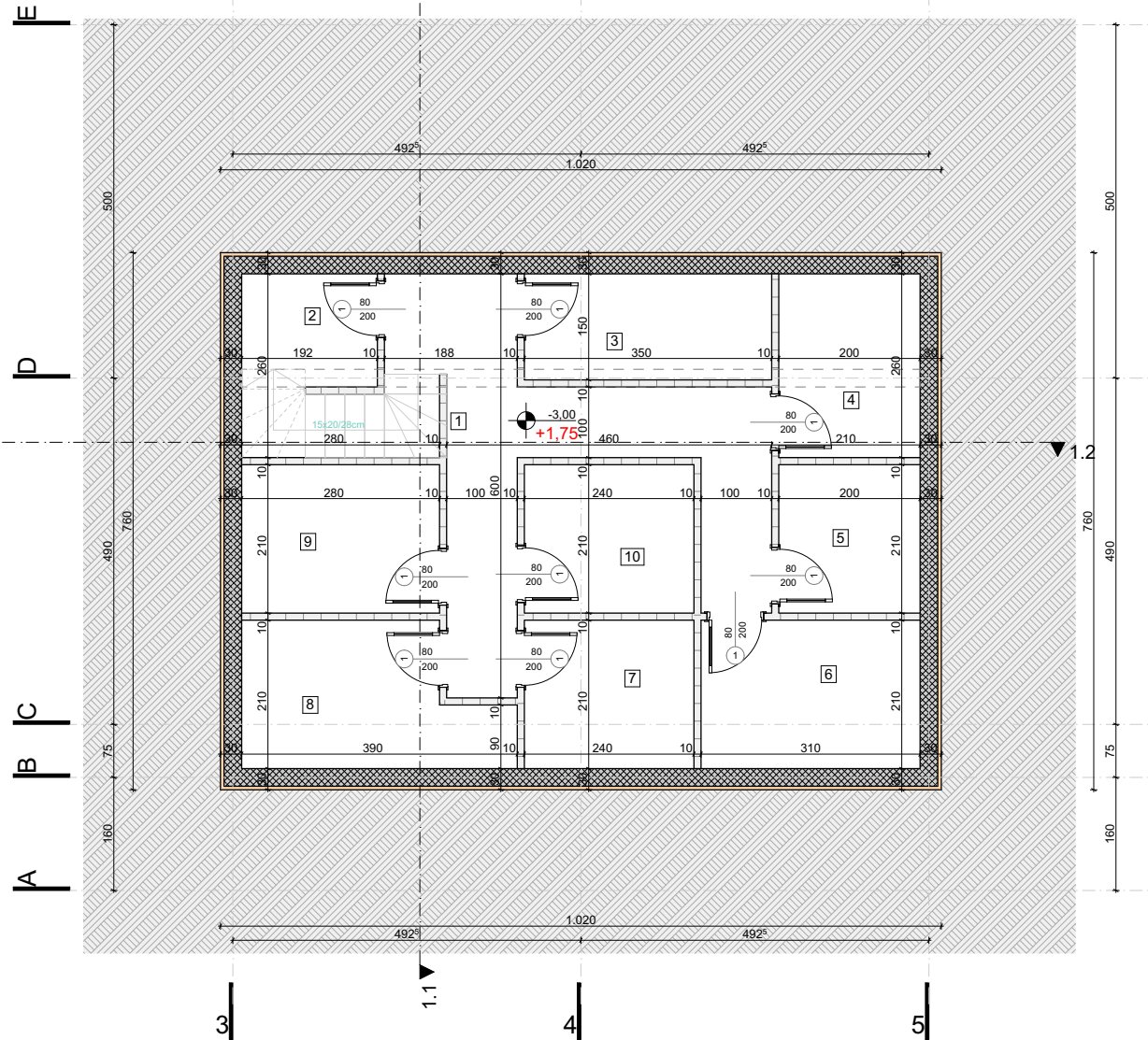
548/1

K o t o r ← → P r e c a n j

m o r e



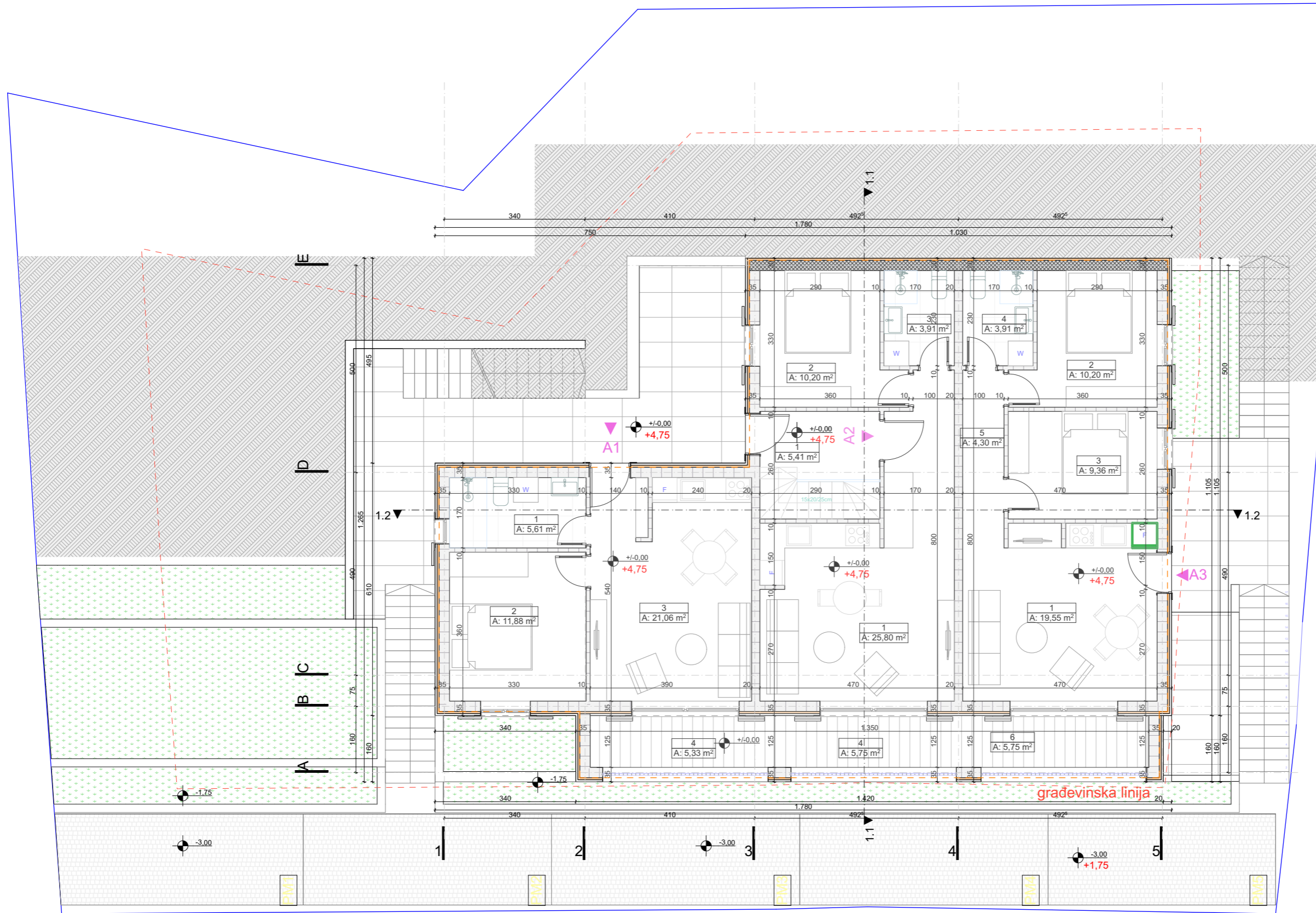
PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: Nandori Pal
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor
Glavni inženjer: Mr Zejko Bogdanović s.l.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Mr Zejko Bogdanović s.l.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i MP: jul. 2021	Br. priloga: 1A
	Br. strane: 1
	Datum revizije i MP:



suteren		
br.	namjena	povrsina
1	hodnik	15,10
2	tehnička prostorija	3,07
3	ostava	5,25
4	ostava	5,20
5	ostava	4,20
6	ostava	6,51
7	ostava	5,00
8	ostava	6,87
9	ostava	5,88
10	ostava	5,04
		62,12 m²

Neto površina podruma	62,12 m ²
BRGP površina podruma	75,75 m ²

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.j.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.j.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: OSNOVA PODRUMA	Br. priloga: 1
Datum izrade i MP: jul 2021		Datum revizije i MP:	

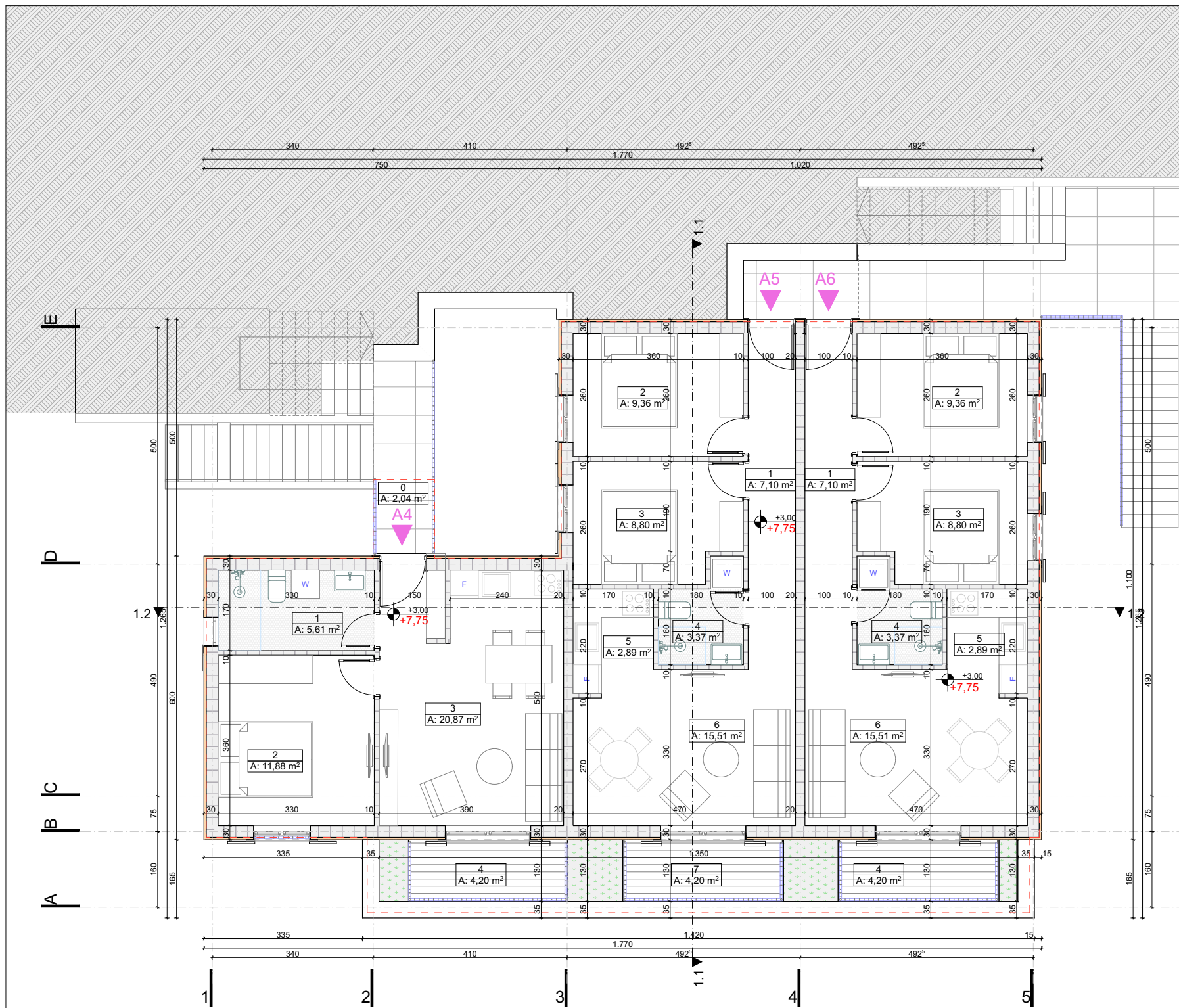


Prizemlje		
br.	namjena	povrsina
1	hodnik i stepenice	5,41
		5,41 m²
A1		
br.	namjena	povrsina
1	kupatilo	5,61
2	soba	11,88
3	dnevna zona	21,06
4	terasa	5,33
		43,88 m²
A2		
br.	namjena	povrsina
1	dnevna zona	25,80
2	soba	10,20
3	kupatilo	3,91
4	terasa	5,75
		45,66 m²
A3		
br.	namjena	povrsina
1	dnevna zona	19,55
2	soba	10,20
3	soba	9,36
4	kupatilo	3,91
5	hodnik	4,30
6	terasa	5,75
		53,07 m²

Neto površina prizemlja	148,02 m²
BRGP površina prizemlja	176,74 m²

--- linija gabarita uračunata u obračun BRGP

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor	INVESTITOR: Nandori Pal
Objekat Stambeni objekat	Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor
Glavni inženjer Mr Željko Bogdanović d.l.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer Mr Željko Bogdanović d.l.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA
Saradnik:	Naziv priloga: OSNOVA PRIZEMLJA
	Br. priloga: 1
	Br. strane: 1
Datum izrade i MP: jul 2021	Datum revizije i MP:



A4		
br.	namjena	povrsina
0	predprostor	2,04
1	kupatilo	5,61
2	soba	11,88
3	dnevna zona	20,87
4	terasa	4,20
		44,60 m²

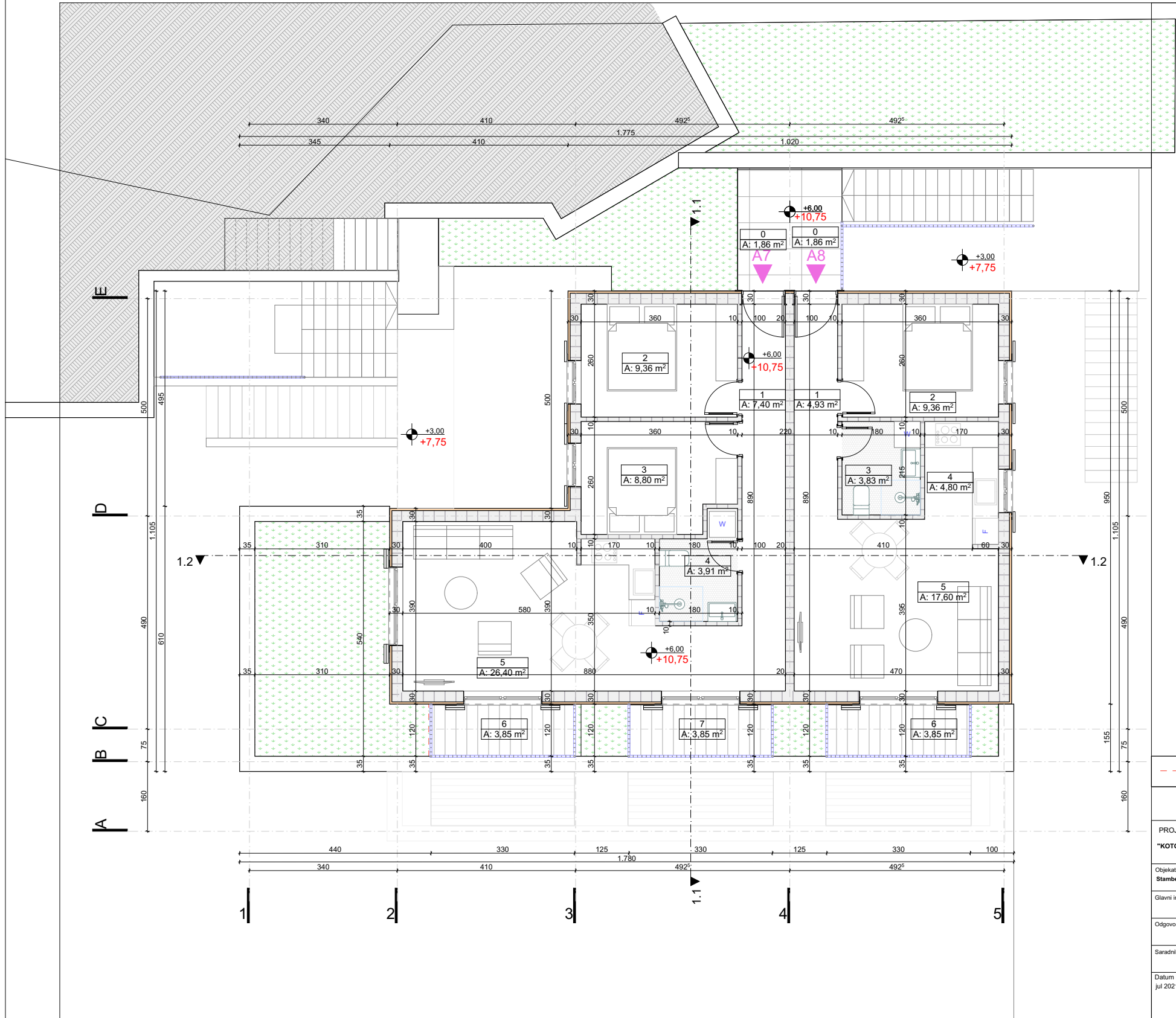
A5		
br.	namjena	povrsina
1	hodnik	7,10
2	soba	9,36
3	soba	8,80
4	kupatilo	3,37
5	kuhinja	2,89
6	dnevna zona	15,51
7	terasa	4,20
		51,23 m²

A6		
br.	namjena	povrsina
1	hodnik	7,10
2	soba	9,36
3	soba	8,80
4	kupatilo	3,37
4	terasa	4,20
5	kuhinja	2,89
6	dnevna zona	15,51
		51,23 m²

Neto površina sprata 1 147,06 m²
BRGP površina sprata 1 178,78 m²

--- linija gabarita uračunata u obračun BRGP

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr. Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr. Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: OSNOVA SPRATA 1	Br. priloga: 2
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	



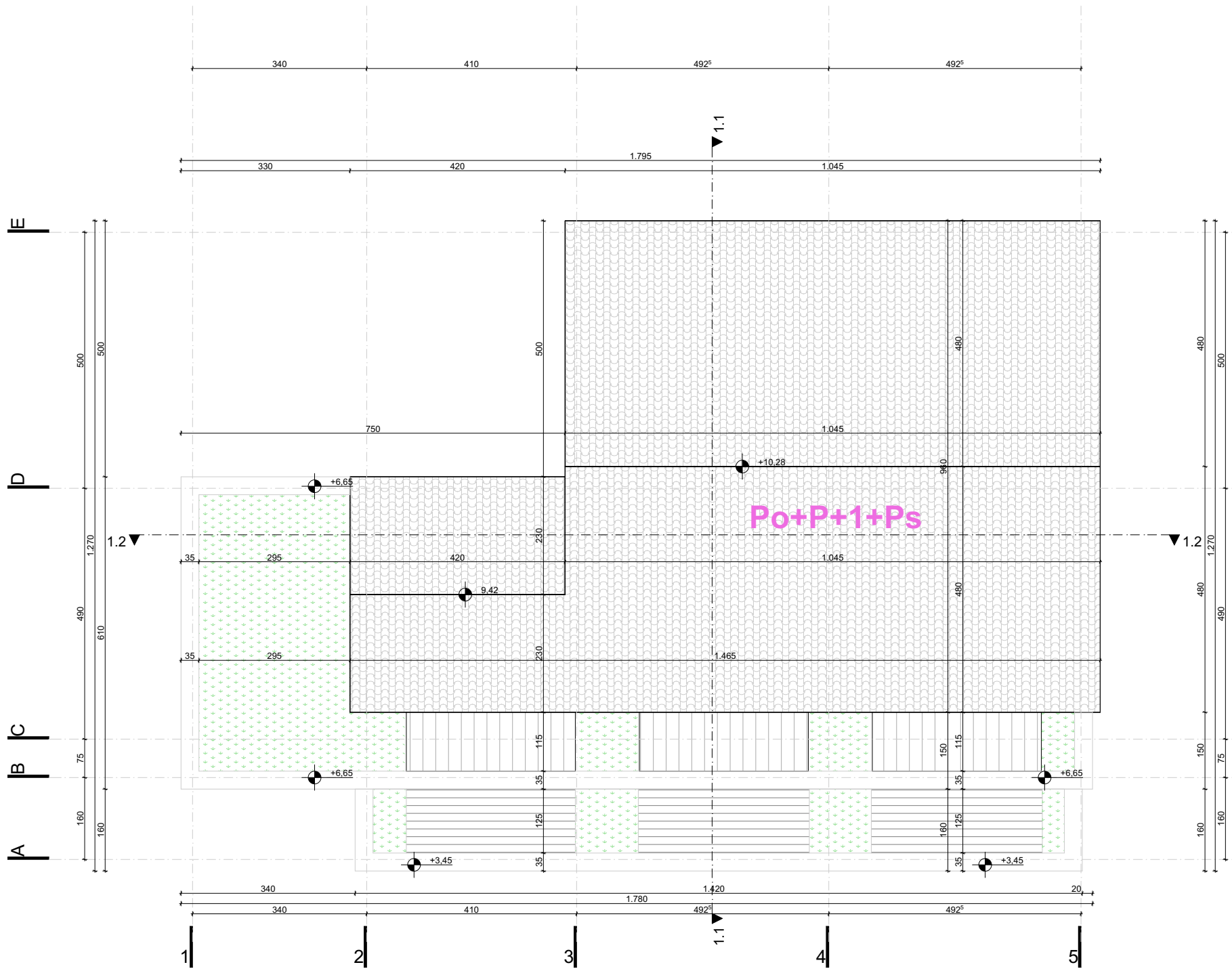
A7		
br.	namjena	povrsina
0	predprostor	1,86
1	hodnik	7,40
2	soba	9,36
3	soba	8,80
4	kupatilo	3,91
5	dnevna zona	26,40
6	terasa	3,85
7	terasa	3,85
		65,43 m²

A8		
br.	namjena	povrsina
0	predprostor	1,86
1	hodnik	4,93
2	soba	9,36
3	kupatilo	3,83
4	kuhinja	4,80
5	dnevna zona	17,60
6	terasa	3,85
		46,23 m²

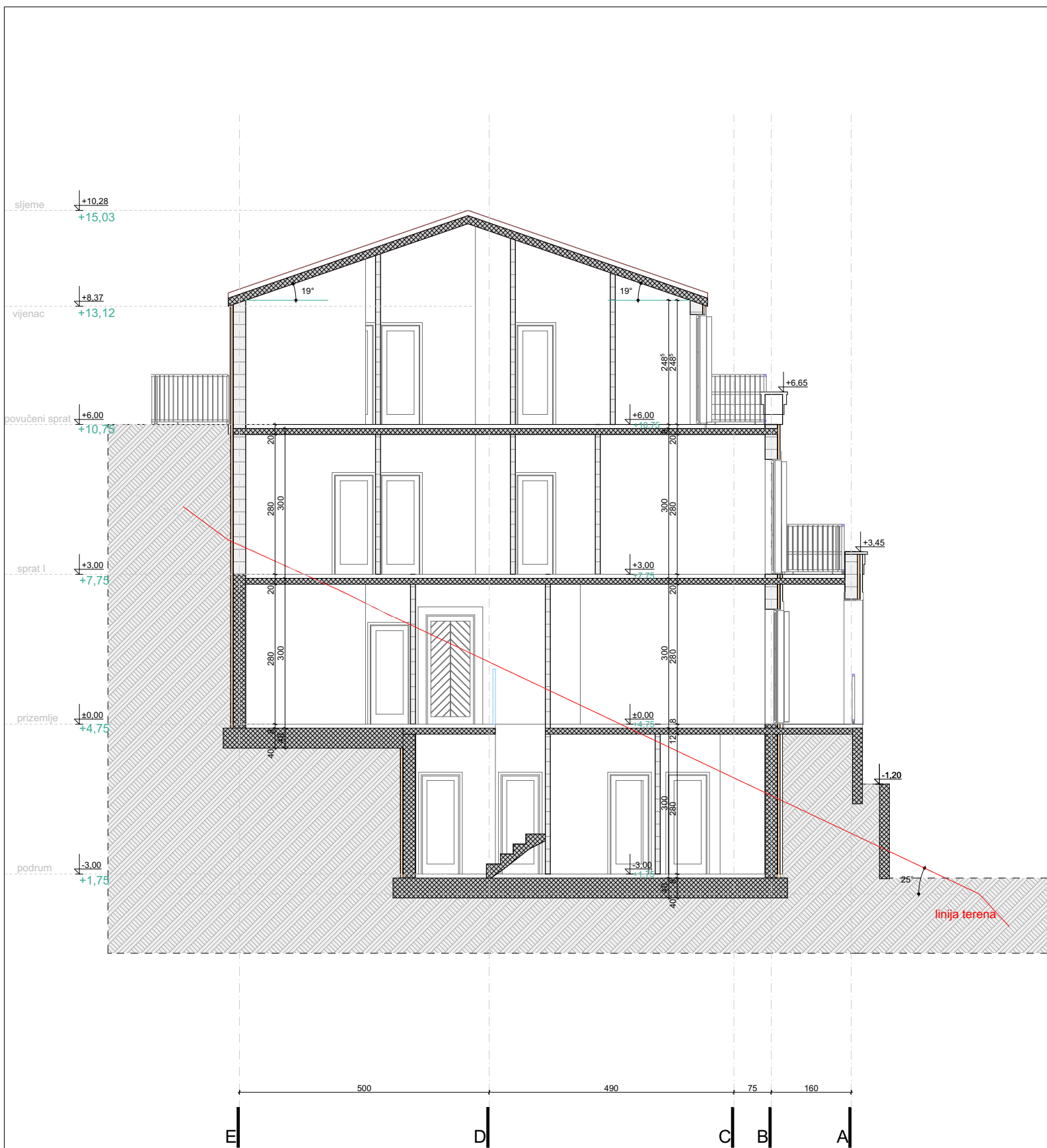
Neto površina potkrovlja 110,16 m²
 BRGP površina potkrovlja 129,39 m²

--- linija gabarita uračunata u obračun BRGP

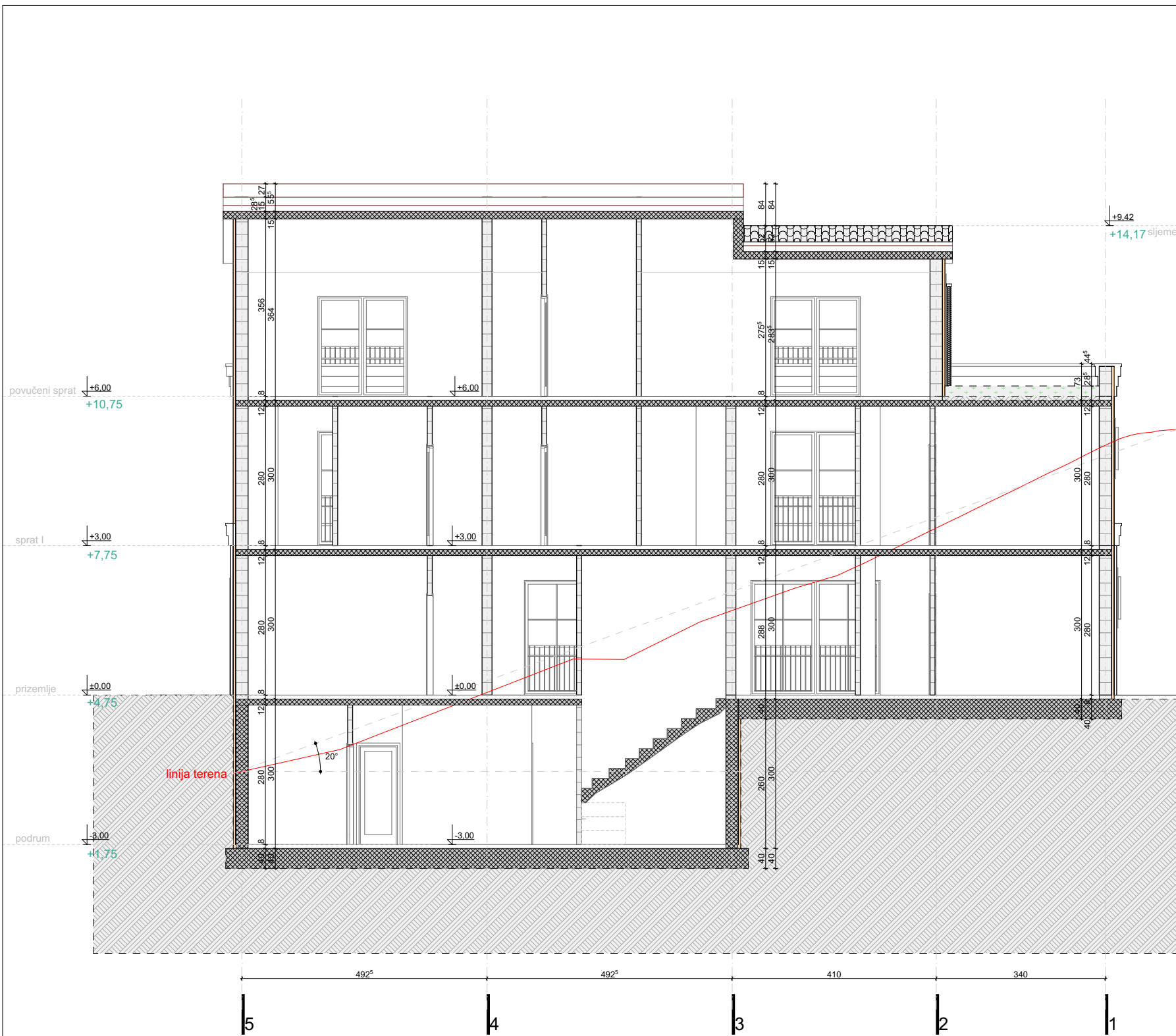
PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Zeljko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Zeljko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: OSNOVA POVUČENOG SPRATA	Br. priloga: 3
Datum izrade i MP: jul 2021		Datum revizije i MP:	



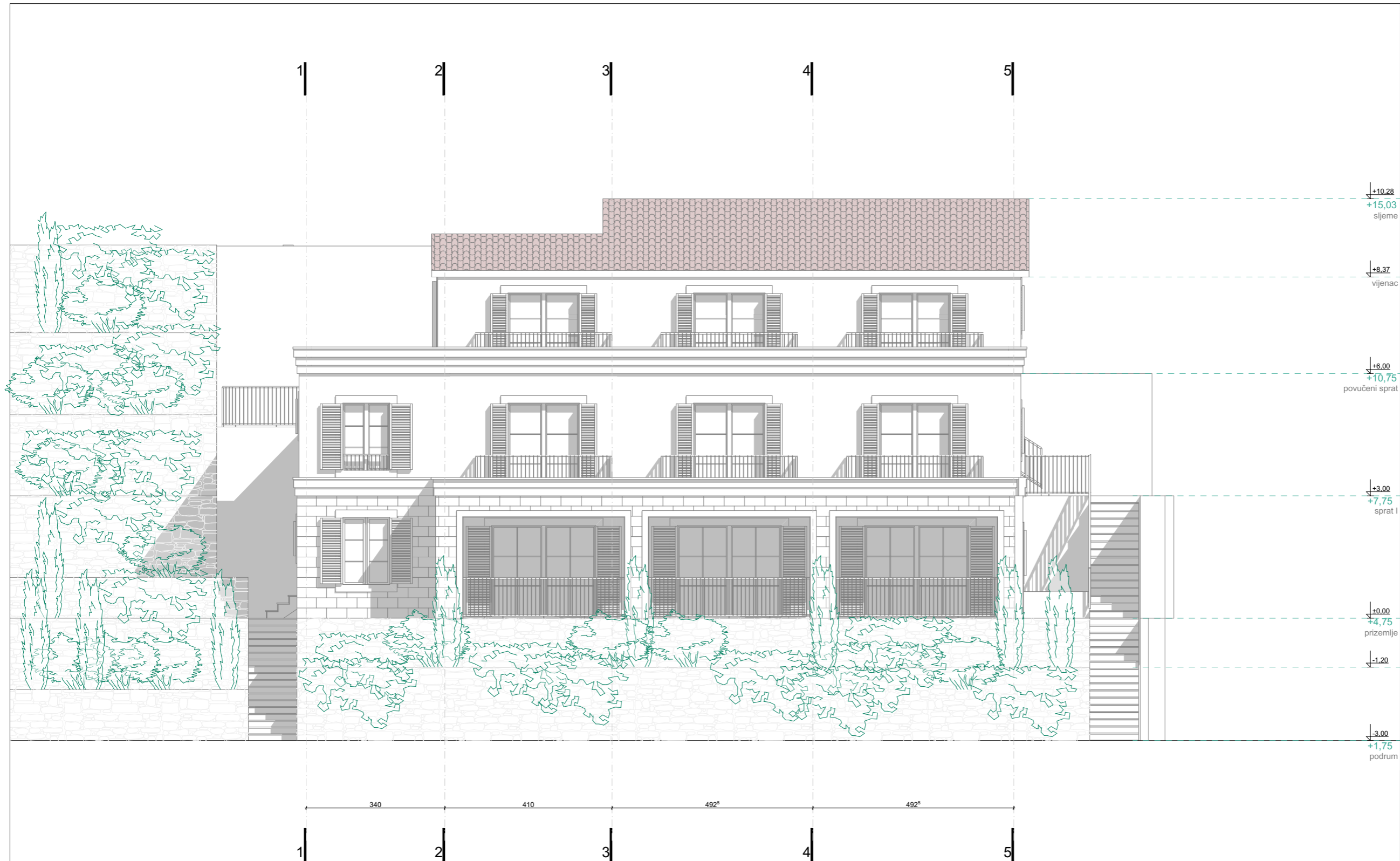
PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Stambeni objekt		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: OSNOVA KROVA	Br. priloga: 3
Datum izrade i MP: jul 2021		Datum revizije i MP:	



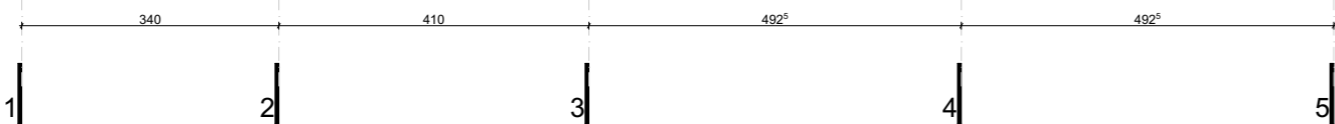
PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: PRESJEK 1.1	Br. priloga: 4
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	



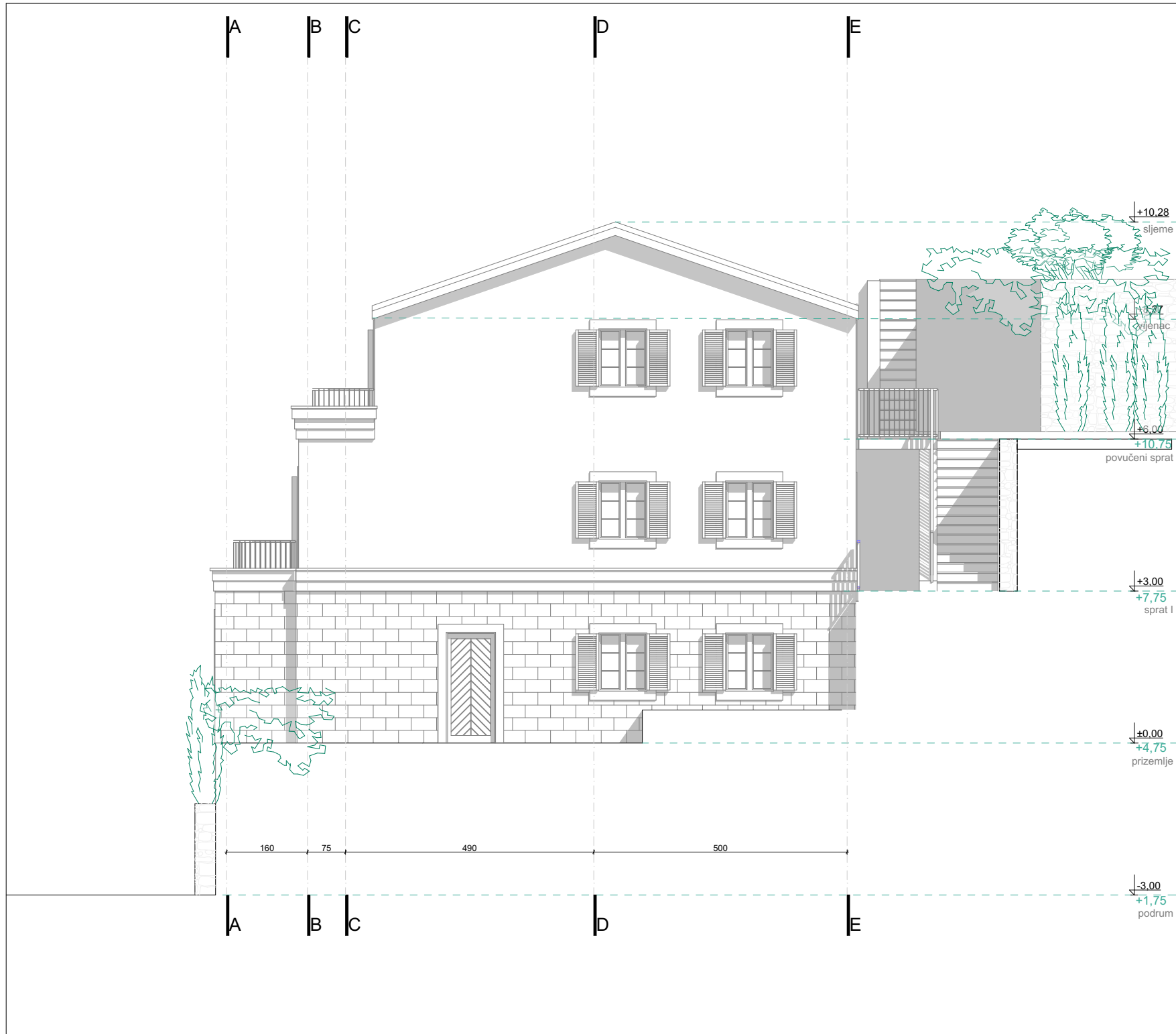
PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: PRESJEK 2.2	Br. priloga: 5
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	



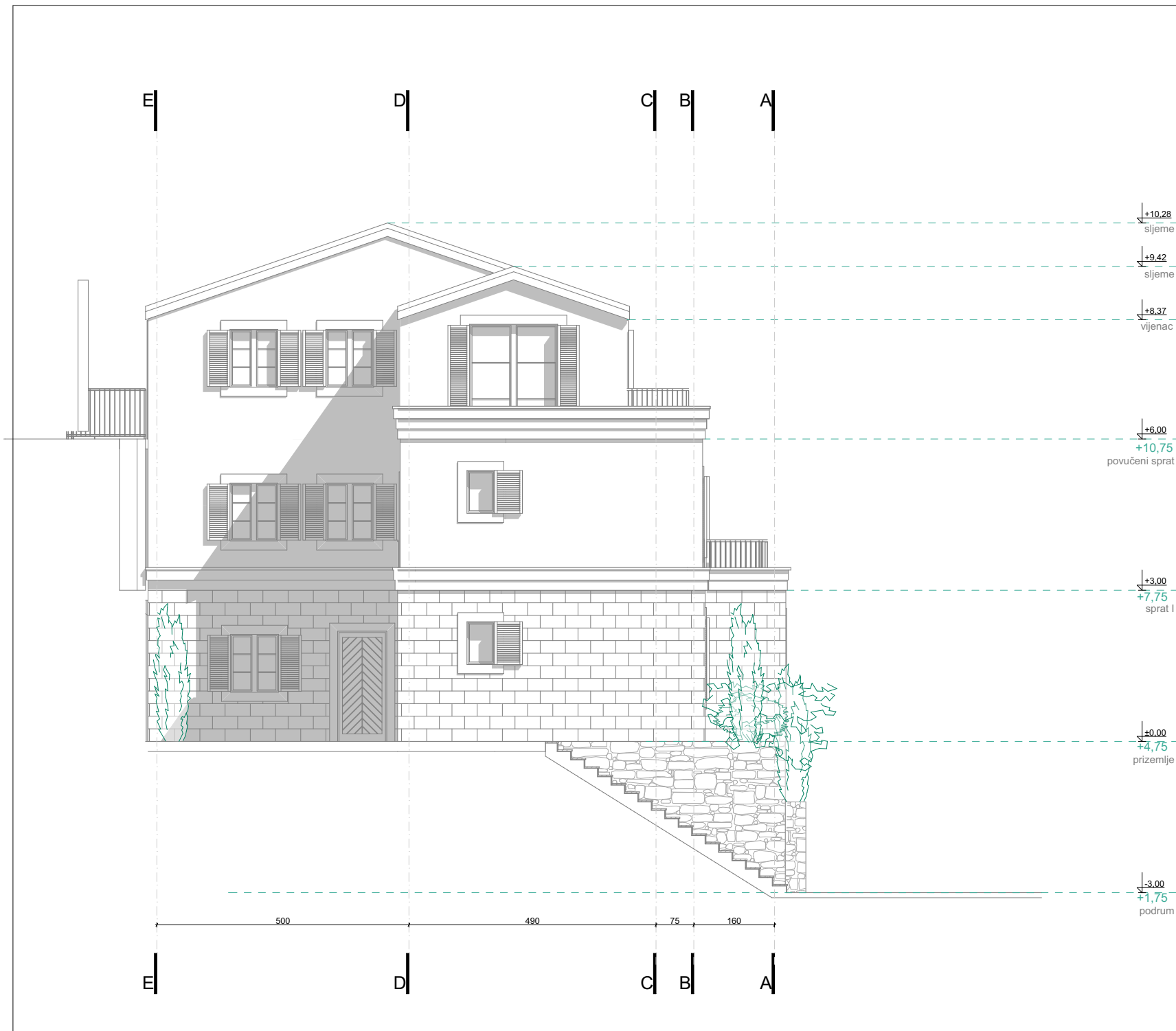
↓+10.28
 +15.03
 sljeme
 ↓+8.37
 vijenac
 ↓+6.00
 +10.75
 povučeni sprat
 ↓+3.00
 +7.75
 sprat I
 ↓±0.00
 +4.75
 prizemlje
 ↓-1.20
 ↓-3.00
 +1.75
 podrum



PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: IZGLED 1	Br. priloga: 6
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	

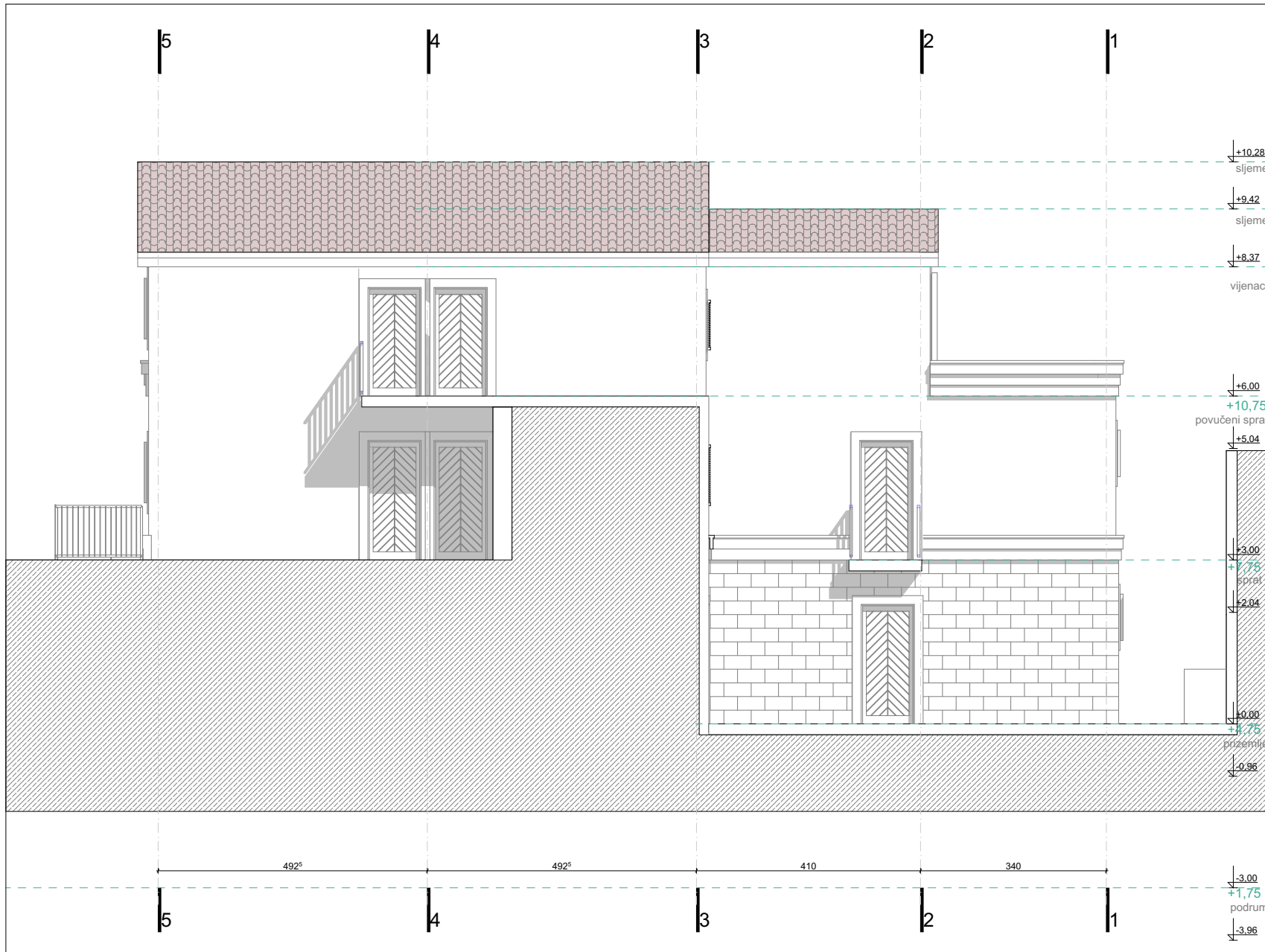


PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: IZGLLED 2	Br. priloga: 7 Br. strane: 7
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	



↓ +10.28
sljeme
 ↓ +9.42
sljeme
 ↓ +8.37
vijenac
 ↓ +6.00
+10.75
povučeni sprat
 ↓ +3.00
+7.75
sprat I
 ↓ +0.00
+4.75
prizemlje
 ↓ -3.00
+1.75
podrum

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr. Željko Bogdanović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr. Željko Bogdanović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: IZGLED 2	Br. priloga: 7
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	



↓+10.28
sljeme
 ↓+9.42
sljeme
 ↓+8.37
vijenac
 ↓+6.00
 +10.75
povučeni sprat
 ↓+5.04
 ↓+3.00
 +1.75
sprat
 ↓+2.04
 ↓+0.00
 +1.75
prizemlje
 ↓-0.96
 ↓-3.00
 +1.75
podrum
 ↓-3.96

PROJEKTANT: "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor		INVESTITOR: Nandori Pal	
Objekat Stambeni objekat		Lokacija kat. parc. 339, K.O. Muo, Opština Kotor	
Glavni inženjer	Mr Željko Bogdanović š.l.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Mr Željko Bogdanović š.l.a.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:50
Saradnik:		Naziv priloga: IZGLED 3	Br. priloga: 8
Datum izrade i MP: jul. 2021		Datum revizije i MP:	















