



ACOS doo Rožaje

DRUŠTVO ZA URBANIZAM PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA

Mob : 067/508-528 ; Tel-fax:: 051/ 274-506; e-mail: acosprojekt@t-com.me

ŽR: 530-17984-90 NLB banka; 510-201284-13 CKB banka; PIB: 02636255; PDV broj: 62/31-00575-5

Elektronski potpis projektanta



Digitalno potpisao:

Almer Kalač

Datum: 2022.02.03

15:37:17 +01'00'

Elektronski potpis revidenta

INVESTITOR

**NIKOLA LONČAR
RADOVAN LONČAR**

OBJEKAT

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Pr+ 2

LOKACIJA

**KP 14/2 KO Kubasi, opština Kotor
LN br. 349; Nikola Lončar 2/3
Radovan Lončar 1/3**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

D.O.O. "ACOS"- ROŽAJE

ODGOVORNO
LICE

ALMER KALAČ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI
INŽENJER

ALMER KALAČ, dipl.ing.arh.

SARADNICI NA
PROJEKTU

Kenan Nurković, dipl.ing.arh.



ACOS doo Rožaje

DRUŠTVO ZA URBANIZAM PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA
Mob : 067/508-528 ; Tel-fax:: 051/ 274-506; e-mail: acosprojekt@t-com.me
ŽR: 530-17984-90 NLB banka; 510-201284-13 CKB banka; PIB: 02636255; PDV broj: 62/31-00575-5

IDEJNO RJEŠENJE

S a d r ž a j :

1.0 Opšta dokumentacija

- 1.1 Rješenje o registraciji
- 1.2 Licenca privrednog društva
- 1.3 Licenca glavnog projektanta
- 1.4 Polisa osiguranja
- 1.5 Urbanistično-tehnički uslovi

2.0 Tekstulna dokumentacija

- 2.1 Projektni zadatak
- 2.2 Tehnički opis
- 2.3 Bilans površina

3.0 Crteži

- | | | |
|------|----------------------|----------|
| 3.1 | Geodetska podloga | R=1:500 |
| 3.2 | Elaborat parcelacije | R=1:500 |
| 3.3 | Situacioni plan | R= 1:100 |
| 3.4 | Širi situacioni plan | R=1:250 |
| 3.5 | Osnova temelja | R=1: 50 |
| 3.6 | Osnova prizemlja | R=1: 50 |
| 3.7 | Osnova I sprata | R=1:50 |
| 3.8 | Osnova II sprata | R=1:50 |
| 3.9 | Osnova krovnih ravni | R=1: 50 |
| 3.10 | Vertikalni presjeci | R=1:50 |
| 3.11 | Fasade | R=1:100 |
| 3.12 | 3D prikaz objekta | / |

Odgovorni projektant:
Almer Kalač, dipl.ing.arh.

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR SA INVESTITOROM

**UGOVOR
O
PROJEKTOVANJU**

Zaključen između:

1. LONČAR NIKOLA iz Pljevalja

u daljem tekstu „**Naručilac** „ sa jedne strane i

2. „ACOS“ d.o.o. Rožaje

Selo Kalače bb - Rožaje

PIB: 0263655

PDV: 62/31-00575-5

Račun br. 530-17984-90 NLB Montenegro Banka

u daljem tekstu „**Projektant** „ sa druge strane koga zastupa
izvršni direktor Almer Kalač dipl. ing. arh.

Član 1.

Predmet UGOVORA:

Predmet ovog Ugovora je pružanje usluga izrade idejnog rješenja i glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta u Kotoru, na osnovu izdatih urbanističko tehničkih uslova i projektnog zadatka investitora ,a u svemu prema Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list RCG",br.44/18)

Član 2

Obaveza NARUČIOCA:

Za uredno izvršenje obaveza iz člana 1. ovog Ugovora NARUČILAC je dužan da obezbijedi PROJEKTANTU: Projektni zadatak, urbanističko -tehničke uslove, Kopiju katastarskog plana i list nepokretnosti, geodetsku podlogu i geologiju.

Član 3

Obaveze PROJEKTANTA:

Da izradi blagovremeno u dogovorenom roku tehničku dokumentaciju u pojedinostima i u cjelini, po Članu 1. ovog Ugovora, na osnovu koje će NARUČILAC pristupiti pribavljanju Saglasnosti od strane Glavnog gradskog arhitekta, odnosno nakon Revizije Glavnog projekta nesmetano pristupi gradnji objekta

Član 4

Rokovi izrade Tehničke dokumentacije:

PROJEKTANT je obavezan da dokumentaciju sa svim prilogima izradi i isporuči NARUČIOCU u roku do 90 radnih dana , računato od datuma stupanja na snagu ovog Ugovora.

Rokovi izrade projektne dokumentacije ,po prethodnoj tački ovog Ugovora,mogu biti izmenjeni samo u slučajevima i okolnostima,zbog dokazanog dejstva više sile.

Član 5

Cijena izrade Tehničke dokumentacije:

Cijena izrade tehničke dokumentacije obračunava se po m² bruto površine ,a na osnovu dostavljene i od strane naručioca prihvaćene Ponude.

NARUČILAC se obavezuje da naprijed navedeni iznos uvećan za vrijednost PDV-a od 21% .uplati na račun Projektanta br.: 530-17984-90 NLB Banka.

Član 6

Uslovi i način plaćanja:

Ugovoreni iznos iz Člana 5. Ovog Ugovora biće plaćen na sledeći način :

-50% avansno na dan potpisivanja Ugovora

-50% na dan preuzimanja komplet završene i ovjerene tehničke dokumentacije.

Član 7

Rješavanje sporova i materijalno pravo:

UGOVORENE STRANE su saglasne da sve nastale ralike u mišljenjima i sporove rješavaju na prijateljski način izmedju sebe. Ako se pokaže da to nije moguće ,spor će biti riješen pred nadležnim redovnim sudom u Rožajama primjenom važećih domaćih propisa.

Član 8

Izmjene i dopune Ugovora:

Izmjenene i dopune teksta ovog Ugovora su moguće samo uz pisani pristanak UGOVORENIH STRANA i pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima.

Član 5

Cijena izrade Tehničke dokumentacije:

Cijena izrade tehničke dokumentacije obračunava se po m² bruto površine ,a na osnovu dostavljene I od strane naručioca prihvaćene Ponude.

NARUČILAC se obavezuje da naprijed navedeni iznos uvećan za vrijednost PDV-a od 21% uplati na račun Projektanta.

Član 6

Uslovi i način plaćanja:

Ugovoreni iznos iz Člana 5. Ovog Ugovora biće plaćen na sledeći način :

-50% avansno na dan potpisivanja Ugovora

-50% na dan preuzimanja komplet završene i ovjerene tehničke dokumentacije.

Član 7

Rješavanje sporova i materijalno pravo:

UGOVORENE STRANE su saglasne da sve nastale ralike u mišljenjima I sporove rješavaju na prijateljski način između sebe. Ako se pokaže da to nije moguće ,spor će biti riješen pred nadležnim redovnim sudom u Rožajama primjenom važećih domaćih propisa.

Član 8

Izmjene i dopune Ugovora:

Izmjenene i dopune teksta ovog Ugovora su moguće samo uz pisani pristanak UGOVORENIH STRANA i pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima.

Sva naknada utanačenja između UGOVORENIH STRANA po ovom Ugovoru, biće oformljena u vidu aneksa ovog Ugovora.

Član 9

Broj primjeraka Ugovora i prilozi:

Ovaj Ugovor sačinjen je u četiri (4) ravnoglasna primjeraka od koji NARUČILAC I PROJEKTANT dobijaju po dva (2) primjeraka.Svaki uredno potpisan primjerak ovog Ugovora ima značenje originala i proizvodi podjednako pravno dejstvo.

U Rožajama 02.11.2021. godine.

NARUČILAC:

Lončar Nikola
Lončar Radovan

Nikola Lončar
Radovan Lončar

PROJEKTANT

"ACOS" doo, Rožaje
Almer Kalač dia

Almer Kalač



PROJEKTNI ZADATAK INVESTITORA

PROJEKTNII ZADATAK

Objekat: Stambeno-poslovni
Mjesto gradnje: KP Br. 14/2 KO Kubasi, opština Kotor

Na osnovu izdatih Urbanističko – tehničkih uslova odraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj parceli.

Objekat planirati tako da u prizemlju dio prema pristupnom putu bude poslovni a preostalo stambeni prostor.

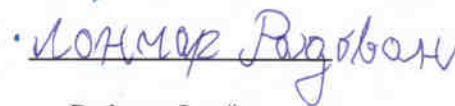
Na I i II spratu projektovati stambene jedinice- stanove i garsonjere.

Dokumentaciju uraditi u skladu sa tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata.

Investitor:



Nikola Lončar



Radovan Lončar

IZVOD IZ CRPS-A



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0337411 / 005
PIB: 02636255

Datum registracije: 05.12.2006.
Datum promjene podataka: 05.11.2012.

"ACOS" DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU ROŽAJE

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: ACOS
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 01.12.2006.
Datum donošenja Statuta: 01.12.2006. Datum promjene Statuta: 31.10.2012.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: SELO KALAČ BB ROŽAJE
Adresa sjedišta: SELO KALAČ BB ROŽAJE
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

ALMER KALAČ 1702975272034 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: SELO KALAČE ROŽAJE CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SAMIR MURATI 007376321 SRBIJA

Adresa: KRALJA MILUTINA 105 PRIŠTINA KOSOVO

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SAMIR MURATI 007376321 SRBIJA

Adresa: KRALJA MILUTINA 105 PRIŠTINA KOSOVO

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 27.05.2019 godine u 10:46h

MP



Načelnik

Zoran Pešić

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI



lovćen

Filijala/O.J.: 3420
Šifra zastupnika: 50532
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG002372
Novo/Obrnova: Novo
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG002372

Ugovarač: ACOS DOO, KALAČE, ROŽAJE, JMBG/PIB: 02636255

Osiguranik: ACOS DOO, KALAČE, ROŽAJE, JMBG/PIB: 02636255

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 23.07.2021 u 10:06 do 23.07.2022 10:06

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivanja osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini 50.0000 eur. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela.	200.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (150%)		210,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-70,00€
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		-14,00€
F trajanje do 1 godine (100%)		

Uključeno pokrivanje tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 600€. Godišnji agregat: 200.0000 eur. Iz osiguravajućeg pokrivanja su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova).

BRUTO PREMIJA: 266€
POREZ NA PREMIJU: 23.94€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 289.94€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFK

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R/ODG002372

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (Službeni glasnik br. 47/08)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokrivanje ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata. U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznat osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

AGOVIC ALMIN

Agovic Almin
AGOVIC ALMIN
"LOVCEN"

U Rožajama, 23.07.2021



Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

LICENCE PRIVREDNOG DRUŠTVA



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje

Direkcija za licence, registar i drugostepeni poslovanje

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 279

fax: +382 20 446 215

www.mrt.gov.me

Broj: UPI 107/7- 675/2
Podgorica, 05.11.2019. godine

» ACOS » D.O.O.

Kalače bb
ROŽAJE

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-675/2

Podgorica, 05.11.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ACOS »D.O.O.iz Rožaja, 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 » ACOS »D.O.O.iz Rožaja, 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 107/7-675/1 od 21.10.2019.godine, » ACOS »D.O.O.iz Rožaja, 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 107/7-811/2 od 26.03.2019.godine, u kojem je Almer Kalaču, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Rožaja, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen 01.10.2019.godine između poslodavca: » ACOS » D.O.O.iz Rožaja i Almer Kalača, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Rožaja, gdje je u čl. 1.2. i 3. ovog Ugovora, utvrđeno da je imenovani raspoređen na 40. časova nedeljno, počev od 01.10.2019.godine, sa punim radnim vremenom od 8.časova dnevno; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-807/2 od 26.03.2019.godine, u kojem je Agović Faruku, diplomiranom mašinskom inženjeru, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca: » ACOS » D.O.O.iz Rožaja, br. 24/17 od 30.03.2017.godine i Agović Faruka, diplomiranog mašinskog inženjera , gdje je u čl. 2. ovog Ugovora, utvrđeno da je imenovani zasnovao radni odnos na neodređeno vrijeme; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-808/2 od 26.03.2019.godine, u kojem je Ljecaj Dževatu, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca: » ACOS » D.O.O.iz Rožaja, br. 24-1/17 od 01.03.2017.godine i Ljecaj Dževata, diplomiranog inženjera elektrotehnike, gdje je u čl. 2. ovog Ugovora, utvrđeno da je imenovani zasnovao radni odnos na neodređeno vrijeme; Rješenje

Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-809/2 od 26.03.2019.godine, u kojem je Murati Semiru, diplomiranom inženjeru građevinarstva, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca: » ACOS » D.O.O.iz Rožaja, br. 02/07 od 12.03.2007.godine i Ljecaj Dževata, diplomiranog inženjera elektrotehnike, gdje je u čl. 2. ovog Ugovora, utvrđeno da je imenovani zasnovao radni odnos na neodređeno vrijeme; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-806/2 od 26.03.2019.godine, u kojem je Zejnelagić Nerminu, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca: » ACOS » D.O.O.iz Rožaja, br. 10/12 od 07.03.2007.godine i Zejnelagić Nermina, diplomiranog inženjera elektrotehnike, gdje je u čl. 2. ovog Ugovora, utvrđeno da je imenovani zasnovao radni odnos na neodređeno vrijeme; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50337411.

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 ovlaštenog 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog 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



LICENCA GLAVNOG PROJEKTANTA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 811/2
Podgorica, 26.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Kalač Almera, dipl. inženjera arhitekture, iz Rožaja, 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 KALAČ H. ALMERU, dipl. inženjeru arhitekture, iz Rožaja, 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. UP I 107/7-811/1 od 23.02.2018.godine, Kalač Almer, dipl. inženjer arhitekture, iz Rožaja, 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:

- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta u Nišu, Univerzitet u Nišu, br. 782 od 01.10.2005.godine;
- Rješenje br. 03-4919/1 od 20.07.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za izradu projekata arhitekture, projekata unutrašnje arhitekture, enterijera (instalacije vodovoda i kanalizacije) i projekata uređenja terena kao djelova tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje;
- Rješenje br. 03-4919/2 od 20.07.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima visokogradnje, kao i rukovođenje izvođenjem radova unutrašnje arhitekture, enterijera (instalacija vodovoda i kanalizacije) i uređenja terena;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog, od 26.03.2018.godine;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavicević



RJEŠENJE O IMENOVANJU PROJEKTANATA



ACOS doo Rožaje

DRUŠTVO ZA URBANIZAM PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA

Mob : 067/508-528 ; Tel-fax:: 051/ 274-506; e-mail: acosprojekt@t-com.me

ŽR: 530-17984-90 NLB banka; 510-201284-13 CKB banka; PIB: 02636255; PDV broj: 62/31-00575-5

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), pravilnikom o načinu izrade i sadržine tehničke dokumentacije ("Sl. list RCG", br. 44/18) donosim:

RJEŠENJE

O odredjivanju glavnog inženjera i odgovornih inženjera za izradu
IDEJNOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA:

STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA

Investitori: NIKOLA LONČAR, RADOVAN LONČAR

Određujem :

Glavni inženjer :

Almer Kalač, dipl.ing.arh.

Odgovorni inženjeri za :

1. Projekate arhitekture, vodovoda i kanalizacija, uređenja terena :

Almer Kalač dipl.ing.arh.

2. Projekat konstrukcije :

Admir Skenderović dipl.ing.građ.

3. Projekat elektroinstalacija jake struje :

Nermin Zejnelagić dipl.ing.ele.

4. Projekat elektroinstalacija slabe struje :

Dževat Ljecač dipl.ing.ele.

Imenovani su dužani da se pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije pridržavaju pozitivnih tehničkih propisa, normativa i standarda shodno odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list RCG", br. 44/18)



Direktor:

Almer H. Kalač dipl. inž. arh

**IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA
O TEHNIČKOJ DOKUMENTACIJI**



d.o.o. ACOS Rožaje

DRUŠTVO ZA URBANIZAM PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA

Mob : 067/508-528 ; 067/546-324 ; Tel-fax:: 051/ 274-506.

Žiro računi: 530-17984-90 NLB Montenegro banka; 510-201284-13 CKB banka

PIB: 02636255 PDV broj: 62/31-00575-5 www.acosprojekt.com e-mail: acosprojekt@t-com.me

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

OBJEKAT¹

STAMBENO - POSLOVNI

LOKACIJA²

**KP br. 14/2 KO Kubasi
u zahvatu PUP-a opštine Kotor**

**VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE³**

IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER⁴

ALMER KALAČ , dipl. ing. arh. Br.licence UPI 107/7 – 811/2

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

(potpis glavnog inženjera)

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime odgovornog inženjera.

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/20-15858 Datum, 22.04.2021.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane Lončar Nikole iz Pljevalja, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.14/2 K.O.Kubasi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).	
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Lončar Nikola iz Pljevalja
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.14/2 K.O.Kubasi i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor, namjene naselje N. Uvidom u List nepokretnosti br.349 -izvod utvrđeno je: - kat.parc.14/2 K.O.Lješevići se vodi kao „livada 2.klase“, površine 955 m².	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je naselje - N. Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.	

Na površinama **mješovite namjene - MN** dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane **Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta** ("Službeni list CG", broj 91/20).
 Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele.
 Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli.
 Parcelu ozeleniti prema propisanim parametrima.

7.2. Pravila parcelacije

Pretpostavljena lokacija za gradnju sastoji se od **kat.parc.14/2 K.O.Kubasi**, čija površina iznosi **$P=955 \text{ m}^2$** .

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure, namjene MN.

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu su:

-Indeks zauzetosti **0,4** : **$P=382 \text{ m}^2$**

-Indeks izgrađenosti **1,0** : **$P=955 \text{ m}^2$**

-maksimalna spratnost **P+2**.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

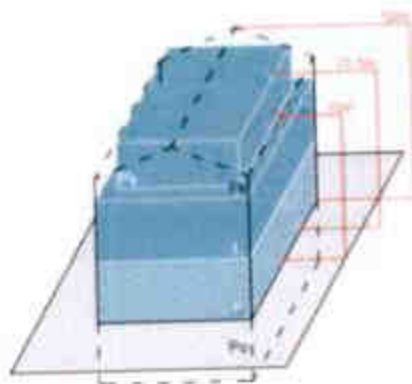
Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vijenca iznosi 12,1 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10 metara.

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

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
 P_k - max. 80% etaže iznad



Visina etaže

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

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene i hoteiske smještajne etaže do 3.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

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

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisana je lokacija za građenje :

"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

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.

NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je regulisati imovinske odnose.



KOORDINATE LOKACIJE:

16563428.52 4690024.17

26563398.23 4690001.36

36563420.92 4689979.20

46563443.71 4689994.03

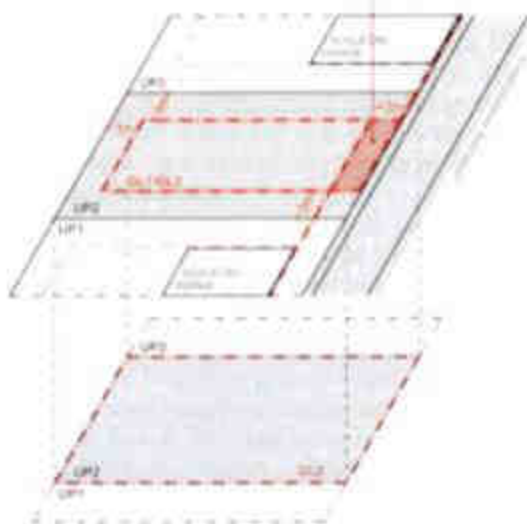
7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

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



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove 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 dijelovi 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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). 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).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica. Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferske vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvođe se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu. Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja 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. Za zelene površine unutar naselja, 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. Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje (za nova naselja) iznosi 16-20 m²/stanovniku.

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

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Mišljenje br.UP/I-05-233/2021-2 od 14.04.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, da nije potrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.14/2 K.O.Kubasi.

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

Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom

- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale

- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.)
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na kat.parc.14/2 K.O.Kubasi, br.UP/I -05-233/2021-4 od 14.04.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.



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. 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 30,0 m².

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

Lokacija se nalazi u zoni 2-područje uslovne gradnje-moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta (neophodna saglasnost „Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore“ na tehničku dokumentaciju).

15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
	/	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Pristup lokaciji obezbijeđen je preko saobraćajnice, kat.parc.2460 K.O.Kubasi (Prilog br.07b4-Planirana saobraćajna mreža) uz uslove nadležnog organa.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze 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 "Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	N - MN (kat.parc.14/2 K.O.Kubasi)
	Površina urbanističke parcele	P= 955 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0 *

Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P= 955 m ²
Maksimalna spratnost objekata	P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina do vijenca iznosi 12,10 metara a do sjemena objekta sa kosim krovom 14,10 metara.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. Opšti uslovi za izgradnju novih objekata - da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;



	- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intenzivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektna dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetska efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija. 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). Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane 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 gmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom 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 osvjtljenje 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 ljetnim 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 prihvati 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 cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21

DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva

-u spise predmeta

-urbanističko-građevinskoj inspekciji

-arhivi

22

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

Dužanka Petrović, dipl.ing.građ.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

Tijana Čadenović, dipl.prav.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:



V.D. SEKRETARKA,

Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.

24	M.P. 	potpis ovlaštenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE
IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna 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:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020.
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a



LEGENDA

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

PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA

KULturna DOBRA

-  ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM JEZGRO)
-  MZ MEĐUNARODNI ZNAČAJ
-  STARI GRAD
-  A CIVILNA ARHITEKTURA
-  S SAKRALNA ARHITEKTURA
-  F FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
-  L ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
-  P ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

-  NP NACIONALNI PARK LOVCEN

-  ZONE UNUTAR ZASTIČENIH CJELINA - UNESCO
-  ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
-  ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
-  ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
-  OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJEDIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-7582/2020

Datum: 09.11.2020

KO: KUBASI

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, BROJ 03-333/20-15858, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 349 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
14	2		2 1	19/10/1999	GRABE	Livada 2. klase KUPOVINA		955	4.58
Ukupno								955	4.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2400983200016 0	LONČAR NIKOLA PLJEVLJA Pljevlja b	Svojeglasi	2/3
1538094201991 0	LONČAR RADOVAN PLJEVLJA Pljevlja b	Svojeglasi	1/3

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Za Načelnik:

Natasa Miletic Veselin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-2287/20
Datum: 10.11.2020.



Katastarska opština: KUBASI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 14/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovlašćena
Službeno lice:

[Signature]



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

Primljeno:	19.04.21	e-mail:	spomenici@t-com.me
Jedinična jedinica	Jedinična jedinica	Jedini broj	Prilog
03	333/20	15858	

Broj: UP/I-05-233/2021 -2

14.04.2021.

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor je postupajući po vašem zahtjevu, broj 03-333/20-15858 od 19.01.2021. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP koja se sastoji od kat.parc. br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a Kotor, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, a saglasno članu 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 56/13, 13/18, 67/19), utvrdila sljedeće:

- Predmetna parcela se nalazi na sjevernom dijelu katastarske opštine Kubasi i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Kotor, prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela prepoznat je kao Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom;
- Na predmetnoj kat. parceli nema evidentiranih objekata. Neposredno okruženje je slabo izgrađeno pa predmetnom parcelom i okolinom dominiraju servisni objekti i objekti stanovanja, bujna vegetacija i obradiva polja;
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni MN – mješovita namjena. Na predmetnoj parceli k.p. 14/2 KO Kubasi, ukupne površine 955 m², maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,4 i maksimalni indeks izgrađenosti 1,0.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

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

- Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale.
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).
- U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i proglašavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.

- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.

- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova

U konačnom, utvrđeno je da se urbanističko – tehnički uslovi za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na kat.parc. br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a Kotor, mogu u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom, a u skladu sa članom 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 56/13, 13/18, 67/19), utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) planirane izgradnje na kat. parc. br. 14/2 KO Kubasi, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova.



Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

Broj: UP/I-05-233/2021-4

03-333/	15858	14.04.2021.
---------	-------	-------------

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opština Kotor, broj 03-333/20-15858 od 19.01.2021. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP koja se sastoji od kat.parc. br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP koja se sastoji od kat.parc. br. 14/2 KO Kubasi

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 urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti očuvanih ruralnih cjelina. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Odabir položaja objekta, njegov odnos ka terenu i sa eventualnim pomoćnim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora - očuvanih istorijskih ruralnih cjelina (iz stava 1 ovog akta) i maksimalno prilagoditi karakteristikama naslijeđene matrice, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
3. Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata;
4. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje, zagasite i tamnije tonove koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
5. U okviru uređenja terena, u mogućoj mjeri, predvidjeti očuvanje ambijentalnih karakteristika predmetne parcele (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, podzide, manje obradive površine i sl.). Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, na najvećem mogućem dijelu slobodnih površina predmetne parcele formirati koncentracije visokog autohtonog rastinja.

II

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), 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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, broj 03-333/20-15858 od 19.01.2021.godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP koja se sastoji od kat. parc. br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a Kotor, nakon uvida na terenu, dostavljenu, raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna parcela se nalazi na sjevernom dijelu katastarske opštine Kubasi i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Kotor, prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela prepoznat je kao Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom;
- Na predmetnoj kat. parceli nema evidentiranih objekata. Neposredno okruženje je slabo izgrađeno pa predmetnom parcelom i okolinom dominiraju servisni objekti i objekti stanovanja, bujna vegetacija i obradiva polja;
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni MN – mješovita namjena. Na predmetnoj parceli k.p. 14/2 KO Kubasi, ukupne površine 955 m², maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,4 i maksimalni indeks izgrađenosti 1,0.
- Shodno Mišljenju br. UP-05-233/2021-2, od 14.04.2021.22.02.2021. godine, koje je izdala Uprava za zaštitu kulturnih dobara ocijenjeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) planirane izgradnje na kat. parc. br. 14/2 KO Kubasi, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, za potrebe izrade urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP koja se sastoji od kat.parc. br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a Kotor utvrđeni su predmetni konzervatorski uslovi.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), 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.

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:

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



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fak. 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 2446/1

Kotor: 01.06.'21

Na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova broj: 03-333/20-15858 od 22.04.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1996 od 06.05.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" – br.95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja vrši se sa izvorišta Simiš. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi 2 bara.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije) te je neophodno predvidjeti interni rezervoar sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti min.dvodnevnu zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.
3. Da bi se objekat priključio na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi ulični vodovodni cjevovod u dužini od cca 185m, jer postojeći cjevovod nema dovoljno kapaciteta. Izgradnja uličnog vodovodnog cjevovoda je u nadležnosti "Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora". Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod je definisano na skici u prilogu.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti „kugla ventile“) smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
6. Na priključku, prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesto priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele.
8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

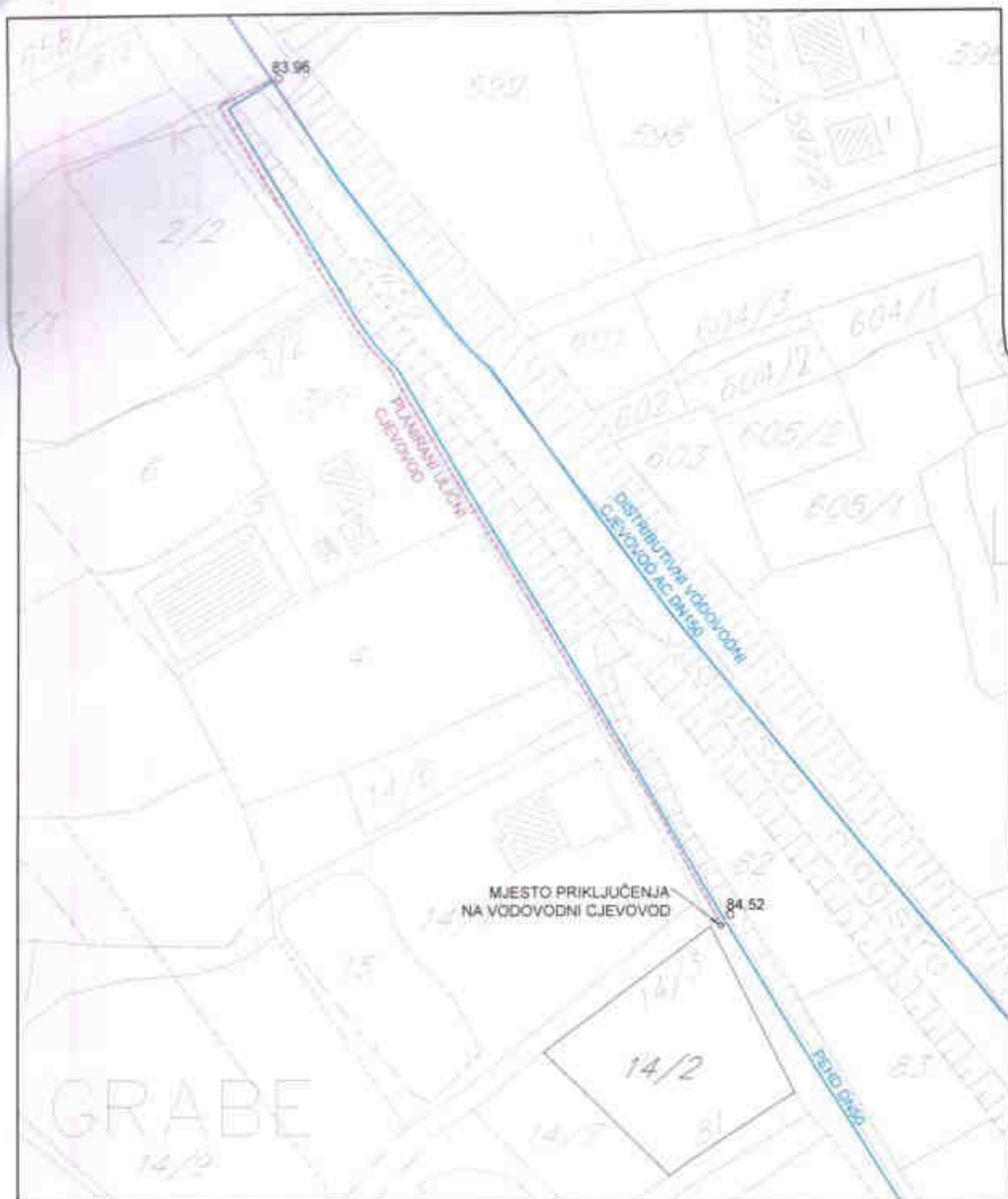
KANALIZACIJA

10. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
11. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

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

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



Projektant:

Teodora Čavot
Čavot Teodora
spec.sci građ.

Šef službe razvoja:

Dragić Velemir
Dragić Velemir
dipl.ing.maš.



VD Direktor:

Lazar Kordić
Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

- Arhivi,
- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor



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

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

Br: 1604-319/21-779

Kotor, 13.05.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Lončar Nikola** za gradnju objekta na kat par **14/2 K.O.Kubasi**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **14/2 K.O. Kubasi** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. **1604-319/21-779** od 06. 05. 2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **14/2 K.O. Kubasi** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 0303-333/20-15858 od 22.04.2021. godine.

Na osnovu iznietog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ
Broj: 04-4008/2
Podgorica, 11.05.2021.godine

CRNA GORA			
biračnik Kotor			
1405.21			
Opština	Područje	Prejig	Vrijednost
03	333/	15858	2

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje
Kotor

PREDMET: Zahtjev za izdavanje saobraćajno - tehničkih na kat parc 14/2 , KO Kubasi
Objekat: Rekonstrukcija magistralnog puta M-2 Herceg Novi-Tivat- Budva, dionica: Tivat-Jaz

Uvaženi,

Dana 10.05.2021 godine dostavili ste nam zahtjev br:04-4008/1 u kojem tražite da propišemo saobraćajno tehničke uslove za izgradnju na kat parc 14/2, KO Kubasi, na magistralni put M-2 Tivat- Budva, a po zahtjevu Lončar Nikoile iz Pljevalja.

Budući da se predmetna parcela naslanja na dionicu magistralnog puta M-2 koja je predmet rekonstrukcije, u prilogu dopisa Vam dostavljamo izvod iz revidovanog glavnog projekta rekonstrukcije magistralnog puta M-2 dionica : Tivat -Jaz.

U odnosu na vaš zahtjev za propisivanjem uslova, projektno rješenje koje projektant treba da uradi, mora biti u potpunosti usklađeno sa dostavljenim izvodom revidovanog glavnog projekta kao i sa dostavljenim UTU uslovima izdatim od strane opštine Kotor br:03-333/20-15858 od 22.04.2021 godine. Dodatno, priključak mora da zadovolji uslove bezbjednog priključenja koji između ostalog propisuju:

- neophodnu preglednost na tački priključka na magistralni put
- neophodnu širinu u odnosu na mjerodavno vozilo
- neophodnu saobraćajnu signalizaciju
- kao i sve ostale parametre propisane standardima u upotrebi u Crnoj Gori.

Projektno rješenje je potrebno dostaviti Upravi za saobraćaj na prethodnu saglasnost prije početka izvođenja radova.

S poštovanjem,

Obradila:

Nikola Armut dipl.ing.građ

Radojica Poleksić dipl.ing.građ

R. Poleksić

Dostavljeno:

- Naslovu
- A/a



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Projektna dokumentacija urađena je na osnovu projektnog zadatka datog od strane investitora i izdatih **Urbanističko-tehničkih uslova broj 03-333/20 od 22.04.2021. godine**, izdatih od Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor.

LOKACIJA:

Izgradnja projektovanog objekta predviđena je na **katastarskoj parceli br. 14/2, KO Kubasi, opština Kotor, površine 955 m², čiji je većinski vlasnik Nikola Lončar iz Pljevalja, po obimu prava 2/3, kao i Radovan Lončar 1/3, LN br. 349, KO Kubasi, Kotor.**

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cenzure, namjene MN.

NAMJENA:

Objekat je **stambeno-poslovni** sačinjen od 13 stambenih jedinica mješovite veličine, raspoređenih na 3 etaže, te dva poslovna prostora, smještena u prizemnoj etaži.

Spratnosti je Pr+2.

FUNKCIJA:

Glavni ulaz u poslovne prostore u prizemlju objekta je sa sjeverne strane, dok je pristup stambenim jedinicama predviđen bočno, istočno orijentisan. Kolski prilaz je predviđen sa pristupnog puta sjeveroistočno orijentisanog koji se isključuje sa lokalnog puta koji prolazi pored susjednih parcela, a koji je isključenje sa Jadranske magistrale. Sa pristupnog puta, pristupa se platou objekta na kojem je predviđen manevarski prostor i najmanje 15 parking mjesta, od kojih je jedno predviđeno za osobe sa invaliditetom, u skladu sa važećim Pravilnikom i smješteno je u neposrednoj blizini pristupa stambenim jedinicama.

Objekat je pozicioniran centralno u odnosu na smjer istok-zapad, dok je strateški udaljen od sjeverne granice parcele radi organizacije parking mjesta, odnosno nalazi se tik uz građevinsku liniju na južnoj strani parcele, a sve u skladu sa trapezoidnim oblikom parcele, gdje udaljenost objekta od susjednih parcela sa svih strana veća ili jednaka rastojanju od 3 m, koliko je predviđeno urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju.

U prizemnoj etaži se nalaze se dva poslovna prostora sa pratećim prostorijama; poslovnim prostorima pristupa se direktno preko platoa. Pored poslovnih prostora, na prizemnoj etaži, planirana je jedna garsonjera, jugoistočno orijentisana, kao i dva stana: jednosobni koji je jugozapadno orijentisan, te dvosobni orijentisa sjeverozapadno. Do stanova se dolazi preko prostranog ulaznog hola koji predviđen za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju preko dvokrakog stepeništa koje vodi na narednu etažu. Na prvom spratu planirano je 5 stanova, od koji je jedan garsonjera, dok su preostali po dva dvosobna i dva jednosobna. Funkcionalni raspored na drugom spratu je identičan prethodnom.

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekata: instalacije vodovoda i kanalizacije, kao i instalacije jake struje i slabe struje.

KONSTRUKCIJA:

Konstrukcija objekta je armirano-betonski skelet sa ispunom od GITER blokova. Temelj objekta kompozitna armiranobetonska temeljna ploča, debljine 40 cm. Ploče objekta su pune, armirano-betonske, debljine prema statičkom proračunu. Spoljašnji zidovi su debljine 25cm. Unutrašnji zidovi su debljine 20 cm.

Krovnna konstrukcija je od rezane camove gradje I klase,a dimenzije krovnih elemenata su odredjene prema statickom proračunu. Krov objekta je jednostavan, dvovodni, sa univerzalnim nagibom od 25°.

MATERIJALIZACIJA:

Na spoljašnjim zidovima objekta je predviđena DEMIT fasada sa debljinom termoizolacije od 10cm, osim na određenim djelovima fasade označenim u projektu koja je tretirana rezanim kamenom, kako je naznačeno u grafičkoj dokumentaciji, a što je u skladu sa odabirom projektanta. Sve unutrašnji zidove malterisati produžnim malterom. Objekat teži da ne optereti ,ali svakako da do kraja definiše prostor na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva. Unutrašnji zidovi koji razdvajaju prostorije su od šupljeg opekarskog bloka debljine 25cm, malterisani i bojeni.

Zidovi u kuhinji su malterisani cementnim malterom i obloženi keramičkim pločicama u visini od 150cm. Zidovi u kupatilu i wc-u su malterisani cementnim malterom i obloženi keramičkim pločicama u punoj visini. Podovi u hodnicima, kuhinji, wc-u i kupatilu su keramičke pločice u boji prema izboru investitora, dok su podovi na terasama i holu sa stepeništem izrađeni u granitnoj keramici. Ispod pločica postaviti sljedeće slojeve: cementni estrih, stirodur, PVC foliju i hidroizolaciju.

Hidroizolacija treba biti urađena od minimum dva premaza bitulita i jednog sloja kondora od 4mm, totalno zavaren za podlogu i sa preklopima od min 10cm.

Podne obloga u dnevnom boravku, trpezariji i sobama je parket, hoblovan i lakiran. Prije postavljanja parketa potrebno je uraditi termoizolaciju i cementni estrih. Nakon postavljanja poda po obodu postaviti ugaone lajsne. Stepenište i hodnik u prizemlju obložiti keramikom, a balkone obložiti granitnim podnim pločicama u boji prema izboru investitora.

Ograda na unutrašnjem stepeništu je od čeličnih profila. Ograde na terasama su izrađene od kovanog gvožđa u modernističkom stilu, sa manjim elementima tradicionalnih motiva.

Krovni pokrivač je od svijetlog mediteran crijepa postavljenog preko letvi dimenzija 3x5cm postavljenih na osovinskom razmaku 33cm. Ugraditi i sve potrebne sastavne dijelove kao što su: sljemena, opšivke, zidne opšivke, okapnice, ventilacione elemente, zaptivke i dr.

Farbanje zidova i plafona uraditi poludisperzivnim bojama, u boji i tonu prema izboru investitora. Bojenje uraditi minimum dva puta tj do postizanja ravnomjernosti.

Okapnice sa spoljašnje strane prozora uraditi od gotovih aluminijumskih profila. Na krajevima postaviti odgovarajuće plastične završetke.

Solbank sa unutrašnje strane prozora uraditi od mermera ili granita, sa obaveznim prepustom preko ravni zida od min 2cm.

STOLARIJA:

Sva unutrašnja stolarija je od drveta, četinari I klase. Drvo mora biti sušeno, lamelirano, vlažnosti ne veće od 12% bez čvorova.

Spoljašnja stolarija je urađena od PVC profila u bijeloj boji.

Okapnicu postaviti od anodizovanog aluminijuma sa velikom moći odvođenja vode i plastičnim krajevima. Štok sa dvostrukim falcom i krilo sa dvije dihtung gume.

Okov mora obezbjeđivati idealno zaptivanje, bezbijednost i lakoću rukovanja prilikom otvaranja i zatvaranja prozora.

Impregnaciju i lakiranje drvene stolarije vršiti kvalitetnim akrilnim i poliuretanskim lakovima namijenjenim isključivo za spoljnu upotrebu sa velikom otpornošću na atmosferske uticaje – vjetar, kiša, sunce.

Sva spolajšnja stolarija osim na prizemnoj etaži mora imati žaluzine (škure) u zelenoj boji. Smjer otvaranja žaluzina postaviti kao što je dato u projektu, grafički prilozi – fasade. Zastakljivanje izvršiti staklom tipa termo-float, d=6+12+4mm.

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

Sastavio dio Urbanističko-tehničkih uslova je **Mišljenje br. UP/I-05-233/2021-4** od **14.04.2021.** god. Izdato od strane **Uprave za zaštitu kulturnih dobara**, Područna jedinica Kotor, da nije protrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 14/2 KO Kubasi, Kotor.

Sastavio:

Almer H. Kalač dipl.ing.arh.

Bilans površina za stambeno-poslovni objekat Pr+2S			Investitor: Nikola Lončar I Radovan Lončar Lokacija: KP br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor			
Etaža		Prostorija	Podna obloga	Spratna visina svijetla (m')	Obim (m')	Površina (m2)
Prizemlje	Posl.	Lokal 1	gran. Keramika	3.4	32.3	53.72
		Garderober	keramika	3.4	6.45	2.5
		Toalet	keramika	3.4	7	2.69
	Posl.	Lokal 2	gran. Keramika	3.4	19.55	21.52
		Garderober	keramika	3.4	5.45	1.85
		Toalet	keramika	3.4	6.2	2.34
	HK	Vjetrobran	gran. Keramika	3.4	10.91	7.26
	HK	Ulazni hol	gran. Keramika	3.4	23.05	22.02
	VK	Stepenište	gran. Keramika	3.4	13.6	11.56
	Poslovni prostori i komunikacija				124.51	125.46
	Gars. 1	Hodnik-G	laminat	3.4	10.65	5.34
		Dn. Boravak sa trpez.	laminat	3.4	14.55	13.10
		kuhinja	keramika	3.4	7.85	3.72
		kupatilo	keramika	3.4	8.95	4.82
		ostava	keramika	3.4	6	2.16
	Garsonjera 1				48.00	29.14
	Stan 1	Hodnik-1	laminat	3.4	12.01	7.16
		Dn. Boravak	laminat	3.4	14.73	11.37
		Kuhinja sa trep.	keramika	3.4	10.13	6.43
		Kupatilo	keramika	3.4	9.90	5.67
		ostava	keramika	3.4	6.64	2.83
		soba 1	laminat	3.4	13.90	10.98
	S1				55.30	37.28
	Stan 2	Hodnik-2	laminat	3.4	14.86	7.82
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	3.4	17.50	16.92
		kuhinja	keramika	3.4	3.82	1.58
		kupatilo	keramika	3.4	8.72	4.76
		soba 1	laminat	3.4	14.90	13.60
		soba 2	laminat	3.4	13.20	10.87
		Toalet	keramika	3.4	5.82	1.90
	S2				78.82	57.45
NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)			249.33	POVRŠINA ETAŽE (LA)		304.81
NETO POVRŠINA PODA (NFA)			297.70	POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)		17.15
UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)			297.7	BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)		304.81
OBRAČUN KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI ETAŽE			304.81 m2/955m2			0.32

Etaža		Prostorija	Podna obloga	Spratna visina svijetla (m')	Obim (m')	Površina (m2)	
Sprat I	Gars. 2	Hodnik-G	laminat	2.8	10.45	5.41	
		Dn. Boravak sa trpez.	laminat	2.8	15.20	14.24	
		kuhinja	keramika	2.8	3.4	1.32	
		kupatilo	keramika	2.8	8.95	4.48	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	Garsonjera 2				38.00	27.85	
	Stan 3	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5	
		Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37	
		Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43	
		Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67	
		ostava	keramika	2.8	6.64	2.83	
		soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98	
	S3				55.30	37.28	
	Stan 4	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
		soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87	
		Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	S4				79.82	59.58	
	Stan 5	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
		soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87	
		Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	S5				79.82	59.58	
	Stan 6	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5	
		Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37	
		Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43	
		Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67	
		ostava	keramika	2.8	6.64	2.83	
		soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98	
	S6				55.30	37.28	
	NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)			221.57	POVRŠINA ETAŽE (LA)		316.39
	NETO POVRŠINA PODA (NFA)			297.70	POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)		17.15
	UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)			297.7	BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)		316.39
	OBRAČUN KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI ETAŽE			316.39 m2/955m2			0.33

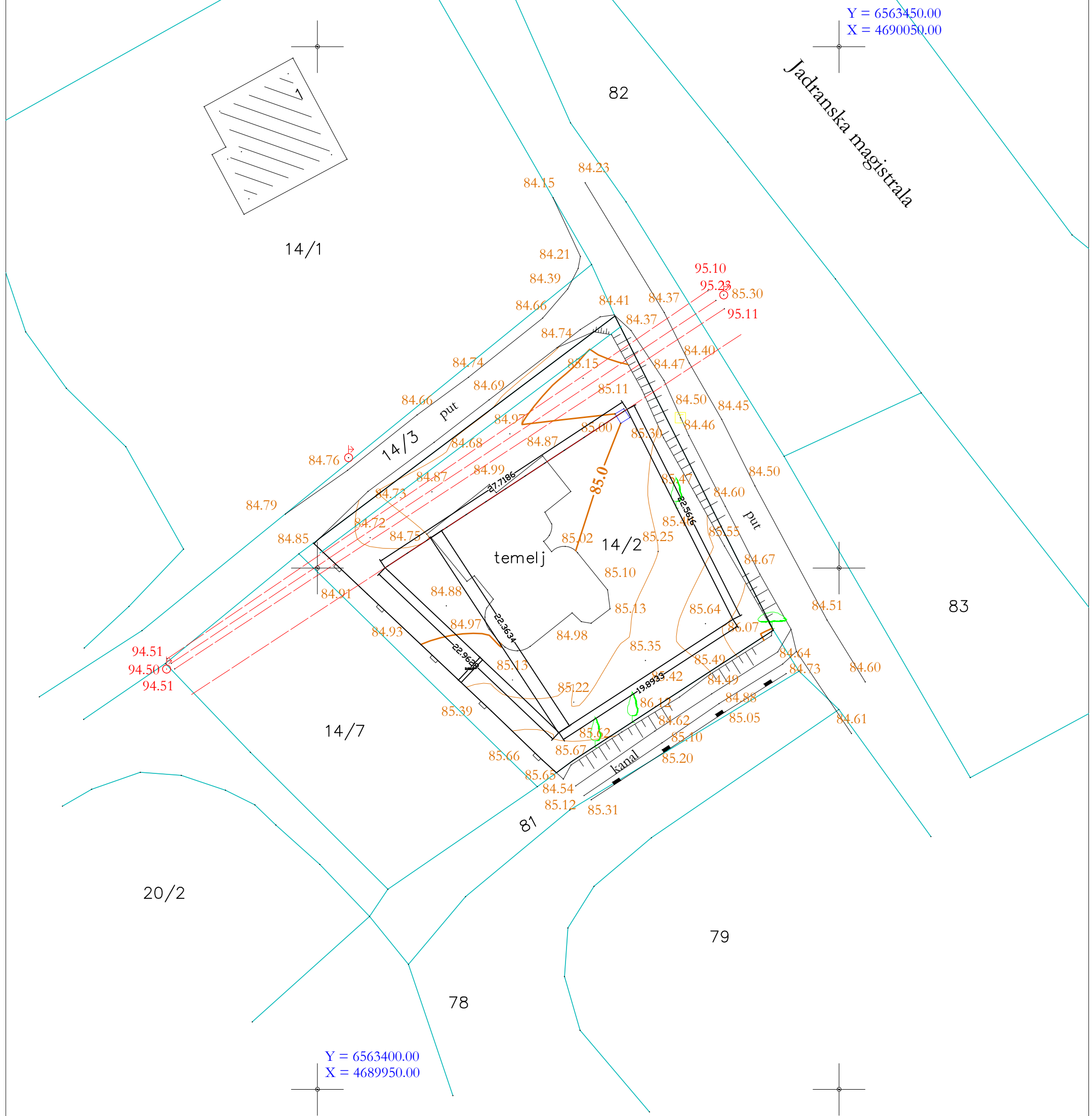
Etaža		Prostorija	Podna obloga	Spratna visina svijetla (m')	Obim (m')	Površina (m2)	
Sprat I	Gars. 3	Hodnik-G	laminat	2.8	10.45	5.41	
		Dn. Boravak sa trpez.	laminat	2.8	15.20	14.24	
		kuhinja	keramika	2.8	3.4	1.32	
		kupatilo	keramika	2.8	8.95	4.48	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	Garsonjera 3				38.00	27.85	
	Stan 7	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5	
		Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37	
		Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43	
		Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67	
		ostava	keramika	2.8	6.64	2.83	
		soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98	
	S7				55.30	37.28	
	Stan 8	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
		soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87	
		Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	S8				79.82	59.58	
	Stan 9	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
		soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87	
		Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90	
	Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40		
	S9				79.82	59.58	
	Stan 10	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5	
		Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37	
		Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43	
		Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67	
		ostava	keramika	2.8	6.64	2.83	
		soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98	
	S10				55.30	37.28	
	NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)			221.57	POVRŠINA ETAŽE (LA)		316.39
	NETO POVRŠINA PODA (NFA)			297.70	POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)		17.15
UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)			297.7	BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)		316.39	
OBRAČUN KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI ETAŽE			316.39 m2/955m2			0.33	

ANALIZA URBANISTIČNIH PARAMETARA				
Ukupna površina UP= 955 m2	dozvoljeno	odnos	ostvareno	status
Indeks zauzetosti	max 0.4=382 m2	>	0.33 = 316.39 m2	zadovoljeni
Indeks izgrađenosti	max 1=955 m2	>	0.98= 937.59 m2	zadovoljeni
Spratnost objekta	Pr+2	=	Pr+2	zadovoljeni
REKAPITULACIJA POVRŠINA				
NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)	692.47		m ²	
NETO POVRŠINA PODA (NFA)	893.1		m ²	
UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)	893.1		m ²	
POVRŠINA ETAŽE (LA)	937.59		m ²	
POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)	51.45		m ²	
BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)	937.59		m ²	

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

K. O. KUBASI

SITUACIONI PLAN



Razmjera 1 : 500

ekvidistanca $e = 0,25\text{m}$

33 PLUS DOO ŽABLJAK

HadžiSvetomir Šljivančanin geod tehn

CRNA GORA

SKICA SNIMANJA

Skica premjera:.....

Područna jedinica Kotor

Kat. Opština:Kubasi

Opština:Kotor

Približna razmjera



14/3

GRADJEVINSKA LINIJA

LONCAR NIKOLA 2/3
LONCAR RADOVAN 1/3
14/2
P=955 M2

14/7

81

78

Spisak prijava:.....2021 god.

Pregledao dana :.....2021 god.

Snimio dana: 2021 god.

Spisak promjena:.....2021 god.

KP 14/3
makadamski put
(privatni posjed)

67.44 m²

LONCAR NIKOLA 2/3
LONCAR RADOVAN 1/3

KP 14/2
P=955 m²

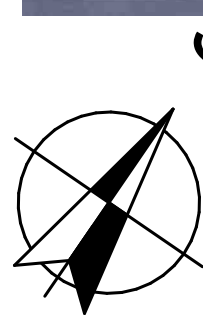
Pristup poslovnim prostorima

MN / P+2S
BGP=937.59 m²

22.86 m²

130.41 m²

Lokalni makadamski put



Legenda

Regulaciona linija
Građevinska linija

Gabariti objekta

Zelene površine
Ozelenjenost parcele $(130.41+22.86+67.44)/955=23\%$

Koordinate građevinske linije

Tačka	Pozicija X	Pozicija Y
A	6563402.7980	4690001.0695
B	6563427.4576	4690019.6116
C	6563439.8225	4689995.0772
D	6563422.7472	4689983.9685
E	6563421.3618	4689982.9571

Koordinate iskolčenja objekta

Tačka	Pozicija X	Pozicija Y
1	6563414.3220	4689996.8023
2	6563430.9155	4690007.6965
3	6563439.3399	4689994.8648
4	6563422.7472	4689983.9685

PROJEKTANT:



doo "ACOS" Rožaje
DRUŠTVO ZA URBANIZAM,
PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU

INVESTITOR:

NIKOLA LONČAR
RADOVAN LONČAR

Objekat:

STAMBENO-POSLOVNI

Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi
Opština Kotor

Glavni inženjer:

Almer Kalač, dipl. ing. arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:

Almer Kalač, dipl. ing. arh.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Saradnici:

Kenan Nurković, dipl. ing. arh.

SITUACIONI PLAN

Datum revizije i M.P.

Datum izrade i M.P.

Razmjera:

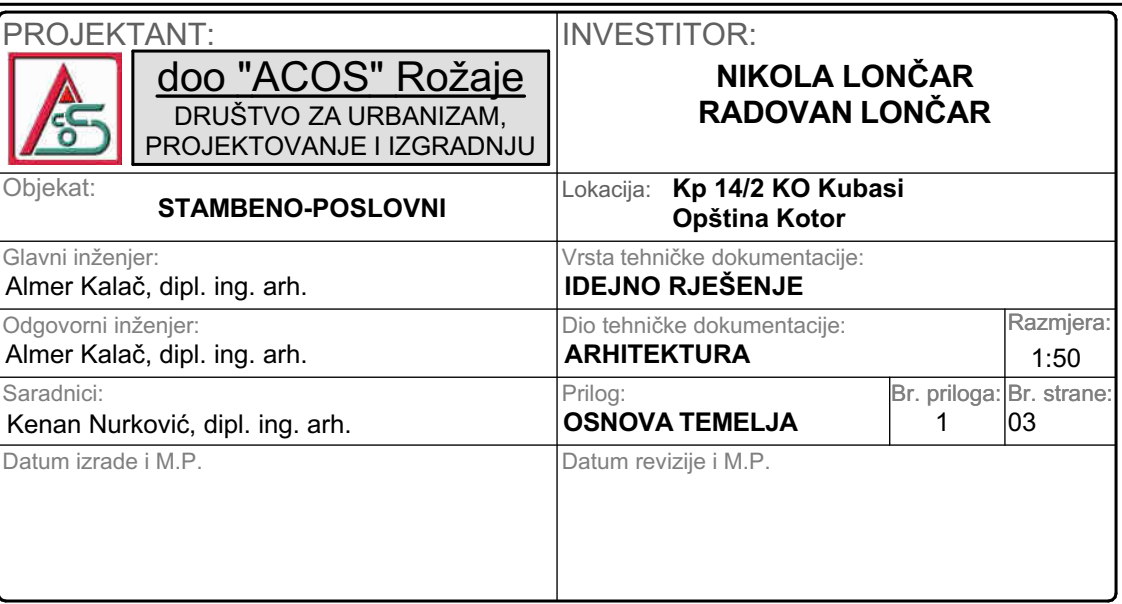
1:100

Br. priloga: Br. strane:

1 01



PROJEKTANT:  doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Prilog: ŠIRI SIT. PLAN	Razmjera: 1:1000
Datum izrade i M.P.		Br. priloga: 1	Br. strane: 02
		Datum revizije i M.P.	



KP 14/3
makadamski put
(privatni posjed)

-1.27=85.00

67.44 m²

LONCAR NIKOLA 2/3
LONCAR RADOVAN 1/3
KP 14/2
P=955 m²

0.00=86.27

-1.77=84.50

10°
kolski pristup
parceli

Lokalni makadamski put

22.86 m²

130.41 m²

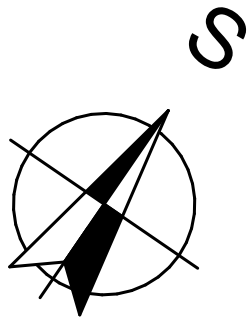


Bilans površina za stambeno-poslovni objekat Pri25						Investitor: Nikola Lončar		Lokacija: KP br. 14/2 KO Kubasi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor	
Etaža		Prostorija	Podna obloga	Spratna visina svijetla (m)	Obim	(m')	Površina (m ²)		
Prizemlje	Posl.	Lokal 1	gran. Keramika	3.4	32.3		53.72		
		Garderober	keramika	3.4	6.45		2.5		
		Toalet	keramika	3.4	7		2.69		
	Posl.	Lokal 2	gran. Keramika	3.4	19.55		21.52		
		Garderober	keramika	3.4	5.45		1.85		
		Toalet	keramika	3.4	6.2		2.34		
	HK	Vjetrobran	gran. Keramika	3.4	10.91		7.35		
		Ulazni hol	gran. Keramika	3.4	23.05		22.02		
	VK	Stepenište	gran. Keramika	3.4	13.6		11.56		
	Poslovni prostori i komunikacija						124.51		125.46
	Gars. 1	Hodnik-G	laminat	3.4			5.34		
		Dn. Boravak sa trpez.	laminat	3.4	14.55		13.10		
		kuhinja	keramika	3.4	7.85		3.72		
		kupaćilo	keramika	3.4	8.95		4.82		
Prizemlje	Stan 1	ostava	keramika	3.4			2.16		
		Garsonjera 1					48.00		29.14
		Hodnik-1	laminat	3.4	12.01		7.10		
		Dn. Boravak	laminat	3.4	14.73		11.37		
		Kuhinja sa tresp.	keramika	3.4	10.13		6.43		
	Stan 2	Kupaćilo	keramika	3.4	9.90		5.67		
		ostava	keramika	3.4	6.64		2.83		
		soba 1	laminat	3.4	13.90		10.98		
		soba 2	laminat	3.4	14.90		13.60		
		Toalet	keramika	3.4	13.20		10.87		
							51		55.30
									37.28
							52		78.82
									57.45
NETO PLOŠTINA PROSTORIJA (NRA)			249.33	POVRŠINA ETAŽE (LA)		304.81			
NETO PLOŠTINA PODA (NFA)			297.70	POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)		17.15			
UNUTRAŠNJA PLOŠTINA PODA (IFA)			297.7	BRUTO PLOŠTINA PODA (GFA)		304.81			
OBRAČUN KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI ETAŽE						0.32			

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
 doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	
Datum izrade i M.P.		Br. priloga: Br. strane: 1 04	
		Datum revizije i M.P.	



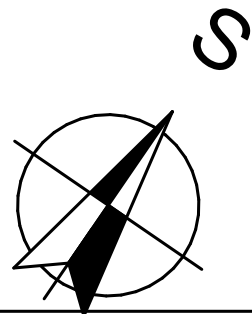
Etaža		Prostorija	Podna obloga	Spratna visina svijeta (m')	Obim (m')	Površina (m2)	
Sprat I	Gars. 2	Hodnik-G	laminat	2.8	10.45	5.41	
		Dn. Boravak sa trpez.	laminat	2.8	15.20	14.24	
		kuhinja	keramika	2.8	3.4	1.32	
		kupatilo	keramika	2.8	8.95	4.48	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	Garsonjera 2				38.00	27.85	
	Stan 3	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5	
		Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37	
		Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43	
		Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67	
		ostava	keramika	2.8	6.64	2.83	
	soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98		
					S3	55.30	37.28
	Stan 4	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
		soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87	
		Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90	
	Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40		
					S4	79.82	59.58
	Stan 5	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
soba 2		laminat	2.8	13.20	10.87		
Toalet		keramika	2.8	5.82	1.90		
Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40			
				S5	79.82	59.58	
Stan 6	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5		
	Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37		
	Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43		
	Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67		
	ostava	keramika	2.8	6.64	2.83		
soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98			
				S6	55.30	37.28	
NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)			221.57	POVRŠINA ETAŽE (LA)		316.39	
NETO POVRŠINA PODA (NFA)			297.70	POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)		17.15	
UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)			297.7	BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)		316.39	
OBRAČUN KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI ETAŽE				316.39 m2/955m2		0.33	



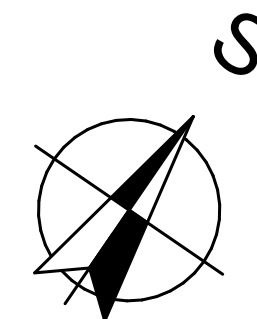
PROJEKTANT:  doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI	Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer:	Almer Kalač, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
Odgovorni inženjer:	Almer Kalač, dipl. ing. arh.	IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnici:	Kenan Nurković, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Datum izrade i M.P.		OSNOVA I SPRATA	1:50
		Br. priloga:	Br. strane:
		1	05
		Datum revizije i M.P.	



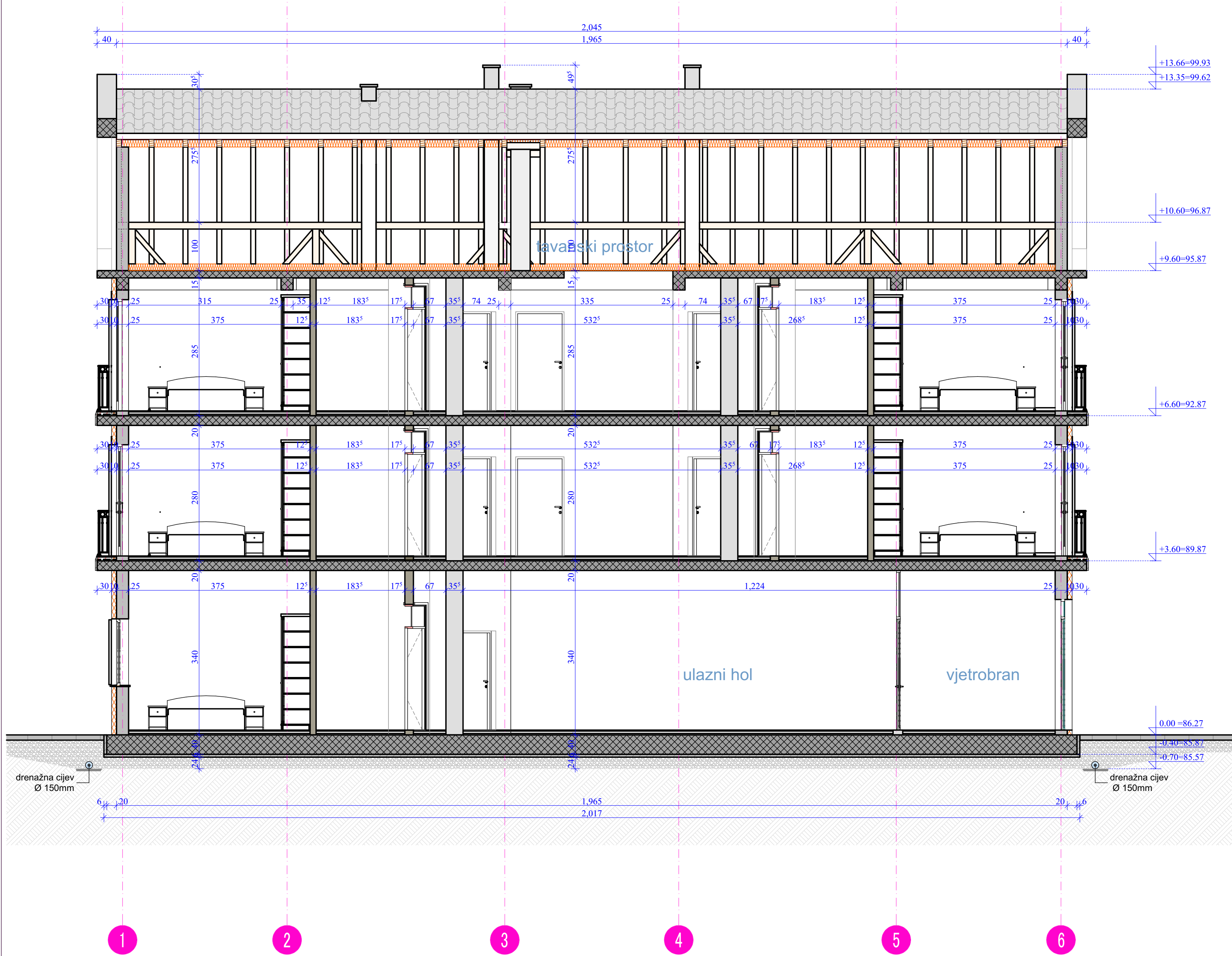
Etaža		Prostorija	Podna obloga	Spratna visina svijetla (m')	Obim (m')	Površina (m2)	
Sprat I	Gars. 3	Hodnik-G	laminat	2.8	10.45	5.41	
		Dn. Boravak sa trpez.	laminat	2.8	15.20	14.24	
		kuhinja	keramika	2.8	3.4	1.32	
		kupatilo	keramika	2.8	8.95	4.48	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	Garsonjera 3				38.00	27.85	
	Stan 7	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5	
		Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37	
		Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43	
		Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67	
		ostava	keramika	2.8	6.64	2.83	
	Stan 8	soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98	
		57				55.30	37.28
		Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
	Stan 9	kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
		soba 1	laminat	2.8	14.90	13.60	
		soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87	
		Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90	
		Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40	
	58				79.82	59.58	
	Stan 10	Hodnik-4	laminat	2.8	14.86	7.82	
		Dnevni boravak sa trep.	laminat	2.8	18.50	19.05	
		kuhinja	keramika	2.8	3.82	1.58	
		kupatilo	keramika	2.8	8.72	4.76	
soba 1		laminat	2.8	14.90	13.60		
Stan 10	soba 2	laminat	2.8	13.20	10.87		
	Toalet	keramika	2.8	5.82	1.90		
	Balkon	granit. Ker.	x	7.40	2.40		
	59				79.82	59.58	
	Hodnik-3	laminat	2.8	12.41	7.5		
Stan 10	Dn. Boravak	laminat	2.8	14.73	11.37		
	Kuhinja sa trep.	keramika	2.8	10.13	6.43		
	Kupatilo	keramika	2.8	9.90	5.67		
	ostava	keramika	2.8	6.64	2.83		
	soba 1	laminat	2.8	13.90	10.98		
510				55.30	37.28		
NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)			221.57	POVRŠINA ETAŽE (LA)		316.39	
NETO POVRŠINA PODA (NFA)			297.70	POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)		17.15	
UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)			297.7	BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)		316.39	
OBRAČUN KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI ETAŽE			316.39 m2/955m2			0.33	
ANALIZA URBANISTIČNIH PARAMETARA							
Ukupna površina UP= 955 m2		dozvoljeno	odnos	ostvareno	status		
Indeks zauzetosti		max 0.4=382 m2	>	0.33 = 316.39 m2	zadovoljeni		
Indeks izgrađenosti		max 1=955 m2	>	0.98= 937.59 m2	zadovoljeni		
Spratnost objekta		Pr+2	=	Pr+2	zadovoljeni		
REKAPITULACIJA POVRŠINA							
NETO POVRŠINA PROSTORIJA (NRA)			692.47		m²		
NETO POVRŠINA PODA (NFA)			893.1		m²		
UNUTRAŠNJA POVRŠINA PODA (IFA)			893.1		m²		
POVRŠINA ETAŽE (LA)			937.59		m²		
POVRŠINA POD SPOLJ. KONSTR. (ECA)			51.45		m²		
BRUTO POVRŠINA PODA (GFA)			937.59		m²		



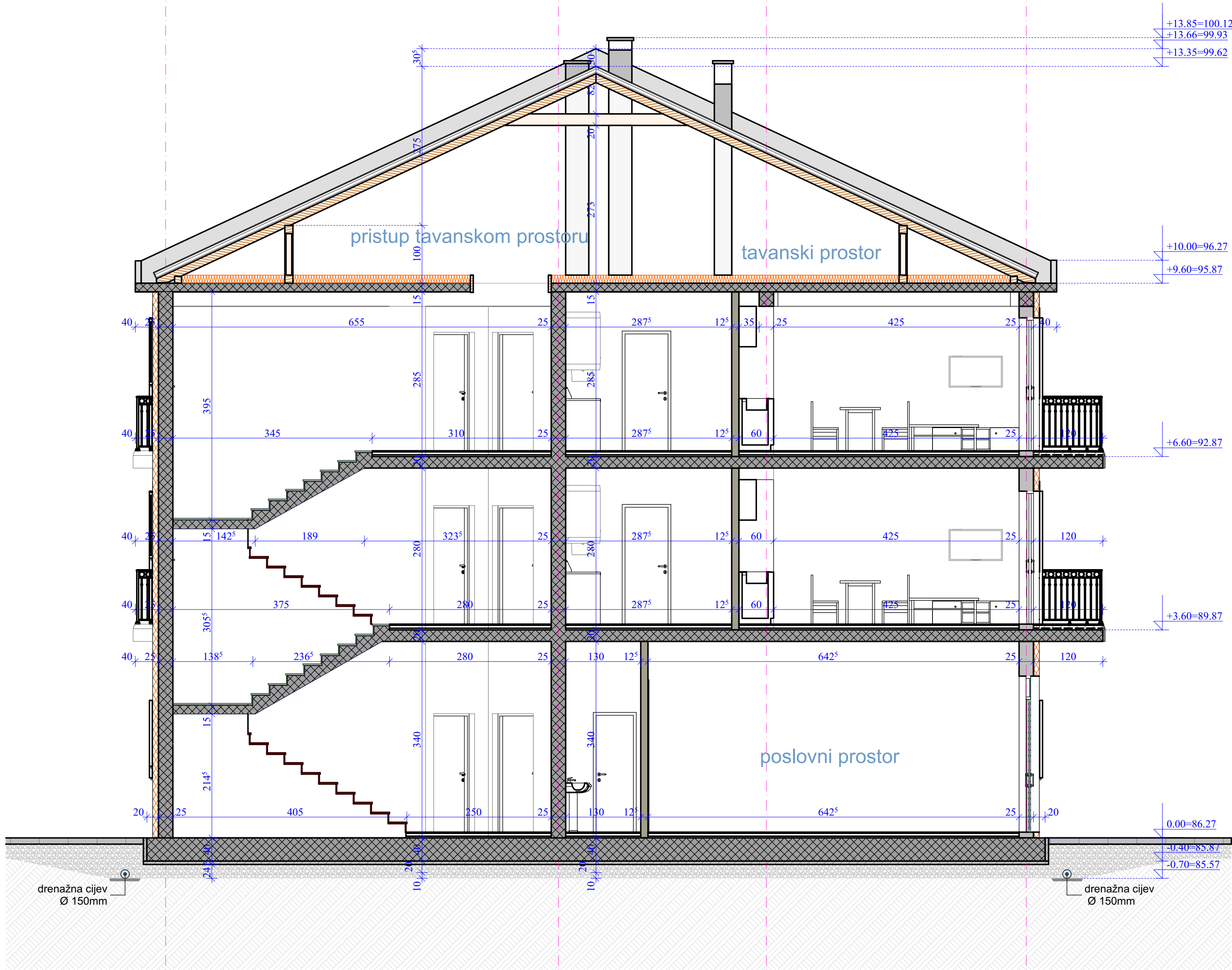
PROJEKTANT:  doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Razmjera: 1:50	
Datum izrade i M.P.		Prilog: OSNOVA II SPRATA	
		Br. priloga: 1	
		Br. strane: 06	
		Datum revizije i M.P.	



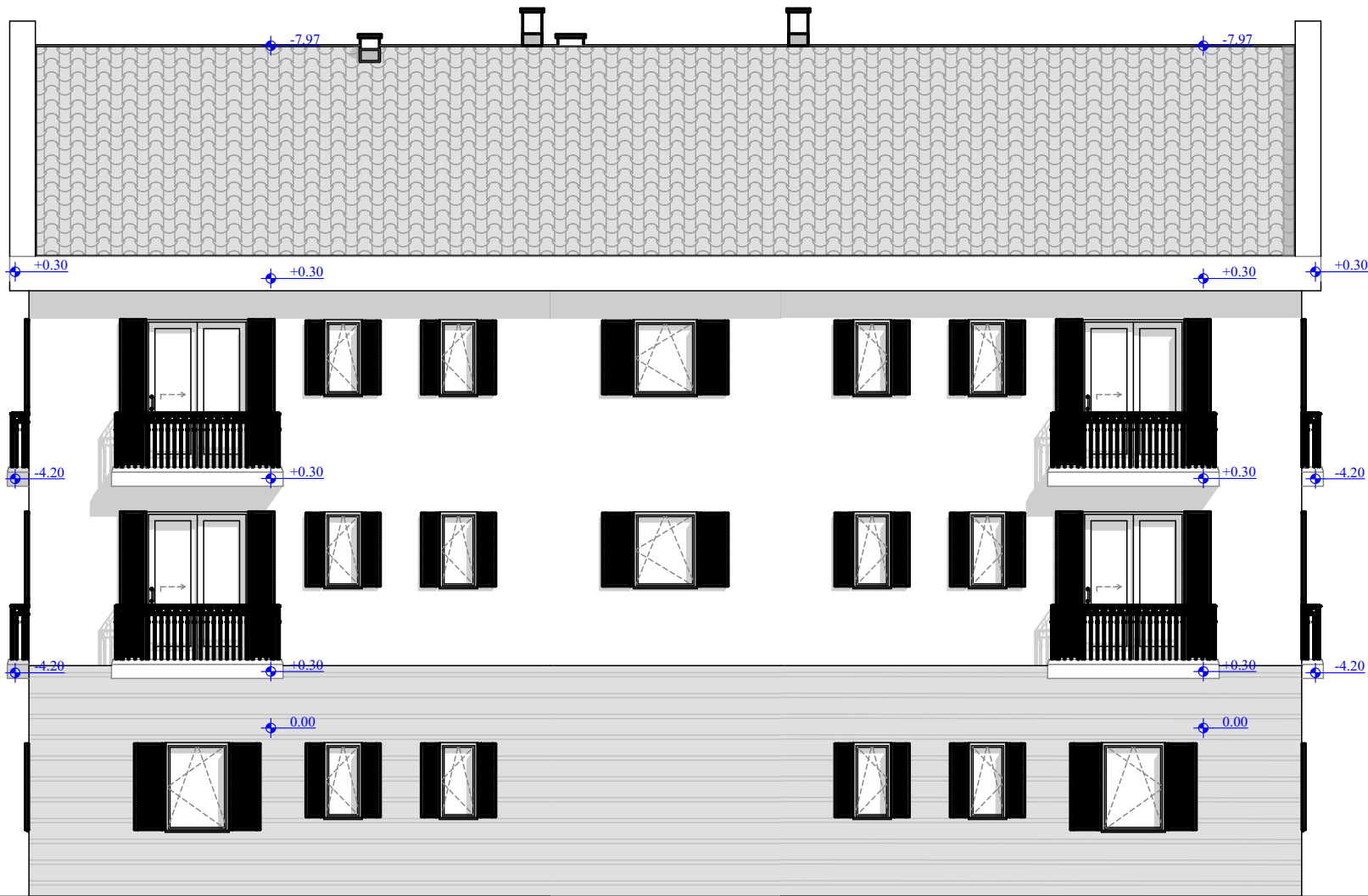
PROJEKTANT:  do o "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Razmjera: 1:50	
Datum izrade i M.P.		Prilog: OSNOVA KROVNIH RAVNI	
		Br. priloga: 1	Br. strane: 07
		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Prilog: VERTIKALNI PRESJEK A-A	Br. priloga: 1 Br. strane: 08
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	

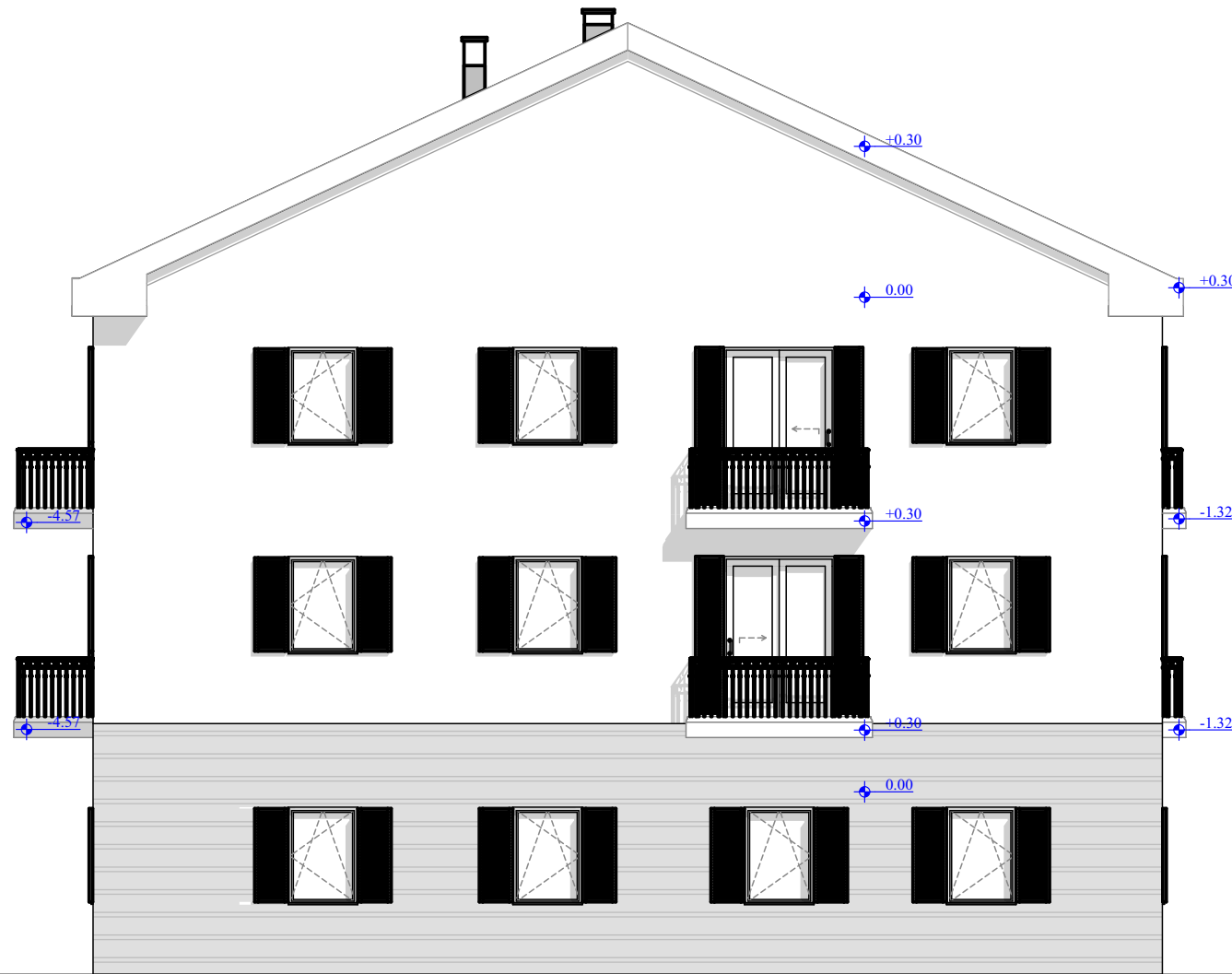


PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
	doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU	NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI	Lokacija:	Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor
Glavni inženjer:	Almer Kalač, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Almer Kalač, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnici:	Kenan Nurković, dipl. ing. arh.	Prilog:	VERTIKALNI PRESJEK B-B
		Br. priloga:	1
		Br. strane:	09
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



JUGOISTOČNA FASADA

1:100



JUGOZAPADNA FASADA

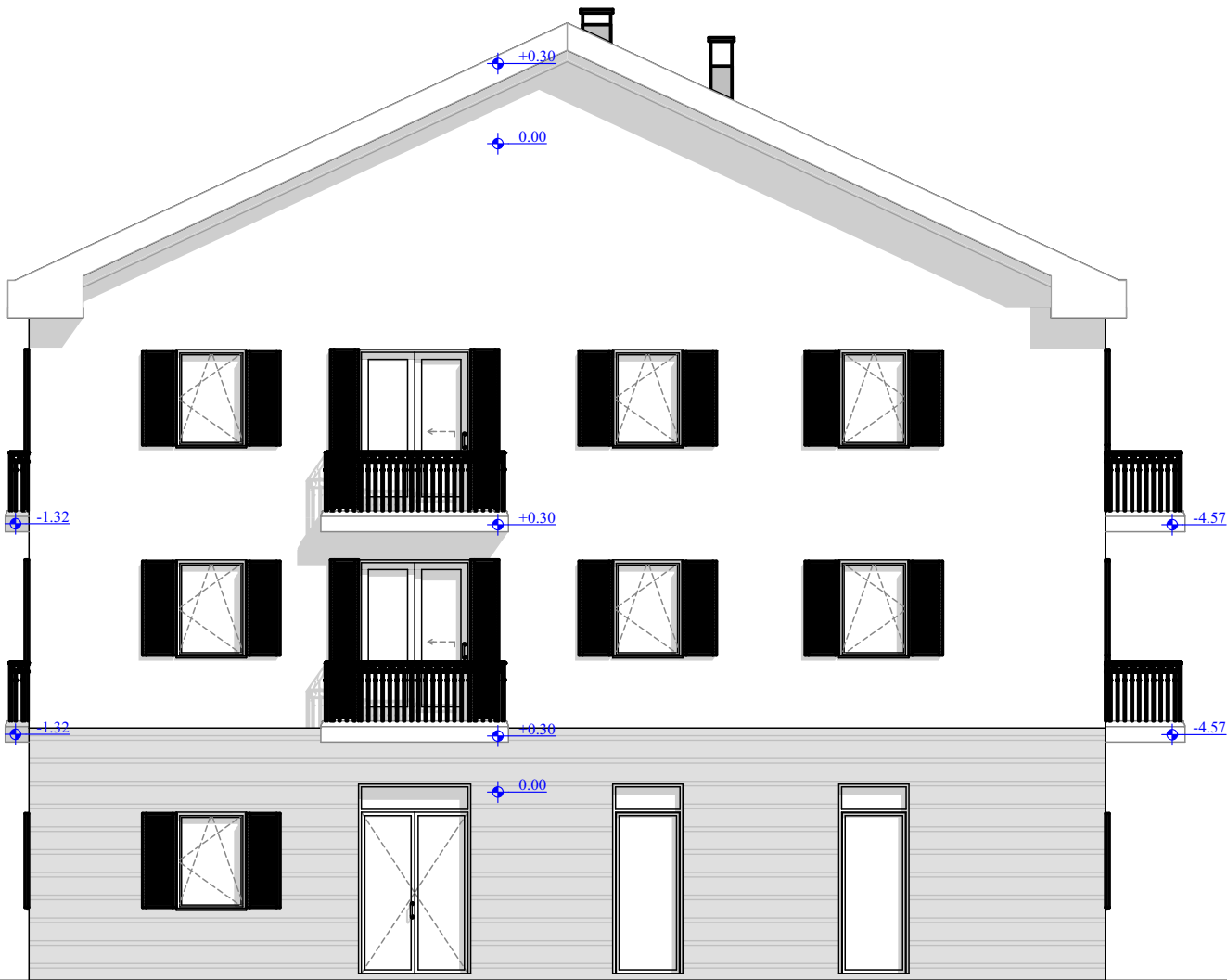
1:100

PROJEKTANT:  doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:100
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Prilog: FASADE OBJEKTA	Br. priloga: 1 Br. strane: 10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



SJEVEROZAPADNA FASADA

1:100



SJEVEROISTOČNA FASADA

1:100

PROJEKTANT:  doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		INVESTITOR: NIKOLA LONČAR RADOVAN LONČAR	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Almer Kalač, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:100
Saradnici: Kenan Nurković, dipl. ing. arh.		Prilog: FASADE OBJEKTA	Br. priloga: 1 Br. strane: 11
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
 doo "ACOS" Rožaje DRUŠTVO ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU		NIKOLA LONČAR	
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI	Lokacija: Kp 14/2 KO Kubasi Opština Kotor	
Glavni inženjer:	Almer Kalač, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Almer Kalač, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Saradnici:	Kenan Nurković, dipl. ing. arh.	Prilog: 3D-MENZIONALNI PRIKAZ OBJEKTA	Br. priloga: 1 Br. strane: 12
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	