



<p>Projektant: NRA Atelier d.o.o. Ulica Zetskog odreda 47, Podgorica</p>	<p>Investitor: ANJA I MILOŠ KOMNENIĆ</p>
<p>NRA Atelier d.o.o. Nikola Radović, spec.sci.arh.</p> <p>Glavni inženjer: Nikola Radović, spec.sci.arh.</p> <p>Odgovorni inženjer: Nikola Radović, spec.sci.arh.</p>	<p>Projekat-objekat i lokacija: PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT „VILA PRČANJ“ Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Datum izrade: Novembar 2022. godine</p>	<p>Faza-dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA</p>

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
Digitally signed by Nikola Radović Date: 2022.12.13 16:27:49 CET	

INVESTITOR:	ANJA I MILOŠ KOMNENIĆ
OBJEKAT:	Porodični stambeni objekat „VILA PRČANJ“
LOKACIJA:	Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT:	NRA ATELIER d.o.o. ul. Zetskog odreda 47, Podgorica Licenca br.UPI 107/7-3065/2
ODGOVORNO LICE:	Nikola Radović, spec.sci.arh Izvršni direktor
GLAVNI INŽENJER:	Nikola Radović, spec.sci.arh Licenca br. UPI 107/7-620/2

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta

INVESTITOR: ANJA I MILOŠ KOMNENIĆ

OBJEKAT: Porodični stambeni objekat „VILA PRČANJ“

LOKACIJA: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA**

PROJEKTANT: NRA ATELIER d.o.o.
ul. Zetskog odreda 47, Podgorica
Licenca br. UPI 107/7-3065/2

ODGOVORNO LICE: Nikola Radović, spec.sci.arh
Izvršni direktor

GLAVNI INŽENJER: Nikola Radović, spec.sci.arh
Licenca br. UPI 107/7-620/2

SARADNICI NA PROJEKTU: Novica Marković, dipl.ing.arh
Ivana Filipović, spec.sci.arh
Nina Simović, spec.sci.arh
Jovan Balandžić, spec.sci.arh
Jovana Jušković, spec.sci.arh
Danilo Đurišić, arh.teh.
Tijana Jolović, arh.teh.

SADRŽAJ

1

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Podaci o projektantu
- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Rješenje o imenovanju glavnog (odgovornog) inženjera
- Spisak odgovornih inženjera za pojedine djelove tehničke dokumentacije
- Licenca glavnog (odgovornog) inženjera
- Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima
- Izjava odgovornog inženjera za saobraćajni priključak

2

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

- Urbanističko-tehnički uslovi
- Konzervatorski uslovi
- List nepokretnosti
- Geodetska podloga
- Izjava geodete o tačnoj lokaciji planiranog objekta
- Saglasnost vlasnika susjedne parcele o udaljenosti objekta
- Projektni zadatak

3

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Spisak primijenjenih propisa i standarda
- Tehnički opis

4

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

- Procjena investicije

5

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Šira situacija
- Geodetska podloga
- Situacija sa osnovom krova
- Osnova prizemlja
- Osnova prvog sprata
- Osnova potkrovlja
- Izgled krova
- Presjek A-A
- Presjek B-B
- Istočna fasada
- Sjeverna fasada
- Zapadna fasada
- Južna fasada
- 3D prikazi

01 OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 14.11.2022., između:

1. **MILOŠ KOMNENIĆ**, JMBG 2508984260165 sa adresom Studentska 26, Podgorica
2. **ANJA KOMNENIĆ**, JMB 1812990218003, sa adresom Studentska 26, Podgorica
(u daljem tekstu: **INVESTITORI**), sa jedne strane

i

3. **„NRA ATELIER“ d.o.o.**, PIB 03118118, sa sjedištem na adresi ul. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, koje zastupa Izvršni direktor Nikola Radović
(u daljem tekstu: **PROJEKTANT**), sa druge strane

ČLAN 1.

PREDMET UGOVORA

1.1. Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije na nivou Idejnog rješenja arhitekture sa uređenjem terena za izgradnju objekta predviđene namjene – stanovanje u odmaku od 0-100 m - na lokaciji koju čine katastarske parcele 800/3 i 800/4 KO Prčan I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20), u svemu u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima br. 0303-15854/19, izdatim dana 18.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.

1.2. IDEJNO RJEŠENJE sadrži:

- OPŠTU DOKUMENTACIJU;
- TEKSTUALNU DOKUMENTACIJU;
- NUMERIČKU DOKUMENTACIJU;
- GRAFIČKU DOKUMENTACIJU koja dalje sadrži:
 - Arhitektonske osnove;
 - Arhitektonske presjeke;
 - Arhitektonske fasade;
 - 3D vizuelizaciju objekta (3D rendere).

ČLAN 2.

OBAVEZE PROJEKTANTA

2.1. Projektant je obavezan da tehničku dokumentaciju iz Člana 1 ovog Ugovora izradi u svemu u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list Crne Gore br. 044/18), Pravilnika o izmjenama Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta br. 101-3133/3 od 23.07.2019. godine, Projektnog zadatka i Urbanističko-tehničkih uslova br. 0303-15854/19, kao i pravilima, standardima i normativima struke.

2.2. Projektant je nosilac prava i obaveza izrade tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora i obavezan je da sve ugovorene poslove izvrši precizno i u okvirima ugovorenog roka za izradu, kao i da detaljno provjeri tačnost tehničkih rješenja koja je izradio.

2.3. Projektant nije u obavezi da dodijeljeni posao izvrši isključivo uz pomoć svog osoblja, već može dio ili čak pretežan dio posla prenijeti na druga stručna lica van njegove projektantske firme. U tom slučaju, Projektant će biti lično odgovoran

2.4. Projektant je obavezan da postupi po svim primjedbama Investitora u pogledu tačnosti izrađenih tehničkih rješenja.

ČLAN 3.

OBAVEZE INVESTITORA

3.1. Investitori su obavezni da obezbijede pristup lokaciji Projektantu.

3.2. Prije početka izrade tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora, Investitori su obavezni da pribave i blagovremeno dostave Projektantu sljedeću dokumentaciju:

- validne Urbanističko-tehničke uslove za predmetnu lokaciju;
- originalne kopije Listova nepokretnosti za predmetne parcele;
- potpisan Projektni zadatak;

ČLAN 4.

ROK ZA PREDAJU IDEJNOG RJEŠENJA

4.1. Izrada tehničke dokumentacije na nivou Idejnog rješenja će biti završena u roku od 15 (petnaest) radnih dana od dana potpisivanja ovog Ugovora.

ČLAN 5.

ODLAGANJE ROKA ZA PREDAJU IDEJNOG RJEŠENJA

- 5.1. Ukoliko Projektant ne izradi tehničku dokumentaciju na način i u roku predviđenom Članom 4 ovog Ugovora, Investitori mogu po svom izboru ili da raskinu ugovor ili da obezbijede Projektantu primjereni naknadni rok koji ne može biti duži od 7 (sedam) kalendarskih dana za završetak radova. Ukoliko Projektant ne izradi tehničku dokumentaciju u cjelosti u primjerenom naknadnom roku, Investitori mogu raskinuti Ugovor i zahtijevati naknadu štete.
- 5.2. Projektant ima pravo da traži produženje roka za izradu tehničke dokumentacije u slučaju nastupanja promijenjenih okolnosti ili neispunjenja obaveza od strane Investitora, koje sprečavaju Projektanta da izradi tehničku dokumentaciju u potpunosti ili njene dijelove.
- 5.3. U tom slučaju, rok za izvršenje ugovorenih obaveza se može produžiti aneksom ugovora za onoliko vremena koliko je trajala neka od smetnji navedena u stavu 1 ovog člana.

ČLAN 6.

UGOVORENA CIJENA

6.1 Cijena izrade tehničke dokumentacije u smislu Člana 1 ovog Ugovora će biti naknadno određena aneksom ugovora.

ČLAN 7.

ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

- 7.1 Investitori su obavezni da pregledaju izrađenu tehničku dokumentaciju i o njenim nedostacima bez odlaganja obavijeste Projektanta koji je, sa druge strane, u obavezi da postupi po svim primjedbama Investitora i otkloni eventualne nedostatke u tehničkoj dokumentaciji.
- 7.2 Nakon izvršenog pregleda od strane Investitora i ustupanja tehničke dokumentacije, Projektant neće biti odgovoran za očigledne nedostatke koji bi se mogli uočiti običnim pregledom, ali će i dalje biti odgovoran za skrivene nedostatke.
- 7.3 Ukoliko Projektant ne postupi po primjedbama Investitora i ne otkloni nedostatke u dokumentaciji do isteka primjerenog roka za njihovo otklanjanje, Investitori mogu, u skladu sa sopstvenim izborom, izvršiti uklanjanje nedostataka u ime Projektanta, srazmjerno smanjiti naknadu ili raskinuti ugovor. U svakom od ovih slučajeva, Investitor ima pravo na naknadu štete.
- 7.4 Projektant je obavezan da ukaže Investitorima na nedostatke u Projektnom zadatku, kao i na druge okolnosti koje mogu biti od značaja za izradu tehničke dokumentacije i kasnije izvođenje radova.

ČLAN 8.

PREDAJA IDEJNOG RJEŠENJA

- 8.1 Projektant je obavezan da sve dijelove tehničke dokumentacije preda Investitoru uz zapisnik o primopredaji koji potpisuju obje ugovorne strane u kome se navodi koji su dijelovi tehničke dokumentacije predati i u kom roku.

ČLAN 9.

ZAVRŠNE ODREDBE

- 9.1 Investitori i Projektant su saglasni da će se za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom shodno primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.
- 9.2 Ovaj Ugovor se raskida pismenom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani u kojoj moraju biti navedeni razlozi za raskid ugovora. Štetu nastalu raskidom ugovora snosi ona strana koja je skrivila raskid ugovora.
- 9.3 Sve sporove koji mogu nastati u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora, ugovorne strane će rješavati sporazumnim putem. Ukoliko to ne bude moguće, za rješavanje sporova biće nadležan sud u Podgorici.
- 9.4 Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane:

Za INVESTITORE:



Miloš Komnenić



Anja Komnenić



Za PROJEKTANTA:

„NRA ATELIER“ d.o.o.


Nikola Radović, spec.sci.arh.
Izvršni direktor



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Podgorica
Broj: 30-01-23412-8
PODGORICA, 27.12.2016. godine

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

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "NRA ATELIER" D.O.O.
PODGORICA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB **0 3 1 1 8 1 1 8**

(Matični broj)

3 0 2

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 27.12.2016. godine.

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

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



PORESKI INSPEKTOR I
Stanislava Martinović
Stanislava Martinović



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 0781221 / 001

U Podgorici, dana 23.12.2016.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "NRA ATELIER" DOO PODGORICA, broj 245407 podnijetoj dana 23.12.2016 u 11:40:10, preko

Ime i prezime: MILANKA ĐUKIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1106976285154

Adresa: SIMA MATAVULJA BR. 7 PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "NRA ATELIER" DOO PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	NRA ATELIER
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	50781221
PIB:	03118118
Datum statuta:	23.12.2016.
Datum ugovora:	23.12.2016.
Adresa uprave - sjedište:	ZETSKOG ODREDA BR. 47 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	ZETSKOG ODREDA BR. 47 PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	ZETSKOG ODREDA BR. 47 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač: NIKOLA RADOVIĆ
MB/JMBG/BR. PASOŠA: 1005988212992
Adresa: KRALJA NIKOLE BR. 333 PODGORICA CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor: NIKOLA RADOVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 1005988212992
Adresa: KRALJA NIKOLE BR. 333 PODGORICA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: SONJA MILIĆEVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 0604989175087
Adresa: KRALJA NIKOLE BR. 333 PODGORICA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 23.12.2016 u 11:40:10 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću NRA ATELIER. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

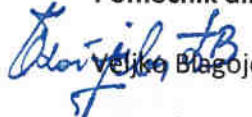
Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list" br.17/07, 40/11).

Sam. savjetnik III


Zdravko Gutović



Pomoćnik direktora


Veljko Blagojević

Pravna pouka:

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



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0781221 / 002

Datum registracije: 23.12.2016.

PIB/Carinski broj: 03118118

Datum promjene podataka: 24.11.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "NRA ATELIER" DOO PODGORICA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: NRA ATELIER
Telefon: +38267379488
eMail: office@nraatelier.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 23.12.2016.
Datum donošenja Statuta: 23.12.2016. Datum promjene Statuta: 18.11.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: ZETSKOG ODREDA BR. 47 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: ZETSKOG ODREDA BR. 47 PODGORICA
Adresa sjedišta: ZETSKOG ODREDA BR. 47 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

NIKOLA RADOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

NIKOLA RADOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

NIKOLA RADOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SONJA MILIĆEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 07.11.2022 godine u 11:14h



Načelnica

Sanja Bojanić

Sc
Sanja Bojanić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-3065/2

Podgorica, 21.08.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu NRA ATELIER d.o.o. iz Podgorice, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE NRA ATELIER D.O.O. PODGORICA, 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 107/7-3065/1 od 04.06.2018.godine NRA ATELIER D.O.O. PODGORICA, 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 107/7-620/2 od 121.03..2018.godine, kojim je Radović Ž.Nikoli, spec.sci. arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca NRA ATELIER D.O.O.iz Podgorice i Radović Ž.Nikole, spec.sci. arhitekture, iz Podgorice, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2.Ugovora, imenovani zasnovao radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto: direktora na poslovima upravljanja preduzeća u Podgorici, počev od 23.12.2016..godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0781221/001 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112: Inženjerska djelatnost i tehničko savjetovanje.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



OBJEKAT:	Porodični stambeni objekat „VILA PRČANJ“
VRSTA PROJEKTA:	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE SA UREĐENJEM TERENA
LOKACIJA:	Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor
INVESTITOR:	ANJA I MILOŠ KOMNENIĆ
VODEĆI PROJEKTANT:	Nikola Radović, spec.sci.arh.

Imenovani ispunjava uslove u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 64/17, 44/18 i 63/18) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore br. 044/18), za rukovođenje izradom predmetne tehničke dokumentacije u cjelini.

U Podgorici, novembar 2022. godine.

NRA ATELIER d.o.o.



Nikola Radović, spec.sci.arh.
Izvršni direktor



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 **M:** +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me **E:** office@nraatelier.me

Žiro račun: 520-35226-30

Hipotekarna banka

PIB: 03118118

PDV: 30/31-17498-7

PODACI O ODGOVORNIM INŽENJERIMA

Novembar 2022. godine


NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT	GLAVNI INŽENJER
Porodični stambeni objekat „VILA PRČANJ“ Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	NRA ATELIER D.O.O. Licenca br. UPI 107/7-3065/2 tel.: +382 20 672 212 e-mail: office@nraatelier.me	Nikola Radović, spec.sci.arh. Licenca br. UPI 107/7-620/2

U izradi Idejnog rješenja navedenog objekta, učestvovala su sljedeće projektne organizacije i saradnici:

DIJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT - FAZA	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽENJER
ARHITEKTURA SA UREĐENJEM TERENA	NRA ATELIER D.O.O. Licenca br. UPI 107/7-3065/2 adresa: ul. Zetskog odreda br. 47 81000 Podgorica, Crna Gora tel.: +382 20 672 212 e-mail: office@nraatelier.me	Nikola Radović, spec.sci.arh. Licenca br. UPI 107/7-620/2

Imenovani ispunjavaju uslove u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 64/17, 44/18 i 63/18) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore br. 044/18), za rukovođenje izradom odgovarajućih faza/djelova predmetne tehničke dokumentacije.

NRA ATELIER d.o.o.



Nikola Radović, spec.sci.arh.
Izvršni direktor





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 620/2

Podgorica, 21.03.2018. godine

NIKOLA Ž. RADOVIĆ

Kralja Nikole 333
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 620/2
Podgorica, 21.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Radović Nikole, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE RADOVIĆ Ž. NIKOLI, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UP I 107/7-620/1 od 19.02.2018.godine, Radović Nikola, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, 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 postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerziteta Crne Gore, br. 139 od 30.08.2013.godine;
- Rješenje br. 01-1015/3 od 26.07.2016.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena, kao dijelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-1015/4 od 26.07.2016.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i radova na uređenju terena;
- Akt Ministarstva pravde, br. 05/2-72-2509/18/64 od 16.03.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- 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 objekata 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 LIČE
Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:02-2719

Podgorica, 22.07.2022. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

NIKOLA Ž. RADOVIĆ, Spec.Sci arhitekture iz Podgorice,
član je Inženjerske komore Crne Gore do **22.07.2023.** godine.

Obradila:
Marija Stjepčević, dipl.inž.arhitekture



GENERALNA SEKRETARKA
Blaženka Đabanović, dipl.pravnica

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00161859	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-039550/22

POLISA - RAČUN POL-00195716

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	NRA ATELIER DOO	MB	03118118
Adresa	ZETSKOG ODREDA 47, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	16.11.2022 (08:31) - 16.11.2023 (08:31)	Period obračuna	16.11.2022 - 16.11.2023

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatara: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI-107/7-3065/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja: Arhitektonsko
Planirani godišnji prihod: 100.000€

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	NRA ATELIER DOO	MB	03118118
Adresa	ZETSKOG ODREDA 47, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za nemanje šteta u posljednje tri godine	-27,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-24,30
Komercijalni popust 10% u periodu od 24.10.2022. godine do 24.10.2023. godine	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

UKUPAN OBRAČUN

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

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

POLISA: POL-00195716

Datum štampe: 16.11.2022 13:34

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

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

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

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

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

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

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




M.P. Osiguravač:

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

Odjeljenje za korporativne klijente, PODGORICA_GRAD, 16.11.2022

POLISA: POL-00195716

Datum štampe: 16.11.2022 13:34

OBJEKAT: Porodični stambeni objekat „VILA PRČANJ“

LOKACIJA: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor

VRSTA I DIO
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER: Nikola Radović, spec.sci.arh
Licenca br. UPI 107/7-620/2

IZJAVLJUJEM

- da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i Urbanističko tehničkim uslovima, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema gradjevinskoj liniji).

DOZVOLJENI URBANISTIČKI PARAMETRI:	
- broj urbanističke parcele:	800/3, 800/4 KO Prčanj
- površina katastarske parcele:	414 m ²
- indeks dozvoljene zauzetosti:	0,30
- dozvoljena zauzetost:	124,20 m ²
- indeks dozvoljene izgrađenosti:	0,80
- dozvoljena izgrađenost:	331,20 m ²
- dozvoljena spratnost objekta	P+1+Pk (Ps)
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
- ostvarena zauzetost:	113,40 m ²
- ostvareni indeks zauzetosti:	0,27
- ostvarena ukupna bruto površina:	325,81 m ²
- ostvareni indeks izgrađenosti:	0,79
- ostvarena spratnost:	P+1+Pk

OBJEKAT		
	BRUTO	NETO
površina prizemlja	113,40 m ²	95,75 m ²
površina prvog sprata	106,58 m ²	86,91 m ²
površina povučenog sprata	105,83 m ²	88,51 m ²
ostvarena površina objekta	325,81 m²	271,17 m²



(potpis glavnog inženjera)

Podgorica, novembar 2022. godine
(datum i mjesto)



(potpis odgovornog lica)



OBJEKAT: **Porodični stambeni objekat „VILA PRČANJ“**

LOKACIJA: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor

VRSTA I DIO
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

ODGOVORNI INŽENJER: **Nikola Radović, spec.sci.arh**
Licenca br. UPI 107/7-620/2

IZJAVLJUJEM

Da je obezbijeden saobraćajni priključak za predmetnu lokaciju i da je moguće kolski pristupiti objektu na kat. parceli br. 800/3 i 800/4.



(potpis glavnog inženjera)


Podgorica, novembar 2022. godine
(datum i mjesto)



(potpis odgovornog lica)

02 DOKUMENTACIJA INVESTITORA

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>0303 – 15854/19</u></p> <p>Kotor, 18.02.2021.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Stjepčević Boženke iz Tivta izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za <u>izgradnju objekta</u> na lokaciji koju čine kat.parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20) Ukoliko je pad terena veći od 35 stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>STJEPČEVIĆ BOŽENKA</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uvidom u prepis LN broj 592 K.O. Prčanj I, predmetna kat parc 800/3 se vodi kao livada 2. Klase u površini od 209m. - Uvidom u LN br 593 K.O. Prčanj I na kat parc 800/4 se vodi kao livada 2. Klase u površini od 205m. 	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Kat. parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj I, se nalaze u zoni stanovanja u odmaku 0-100m.</p> <p>Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.</p> <p>Na novoplaniranim površinama za stanovanje (§) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG).</p> <p>Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelj" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene ožure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene</p>	

isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čine kat. parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj I u površini od 414m².

Maksimalni indeks zauzetosti: 0,3, Pz=124,2m²

Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8, Pi=331,2m²

Maksimalna spratnost: P+1+Pk

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%

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

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

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

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

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

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

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

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

Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

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

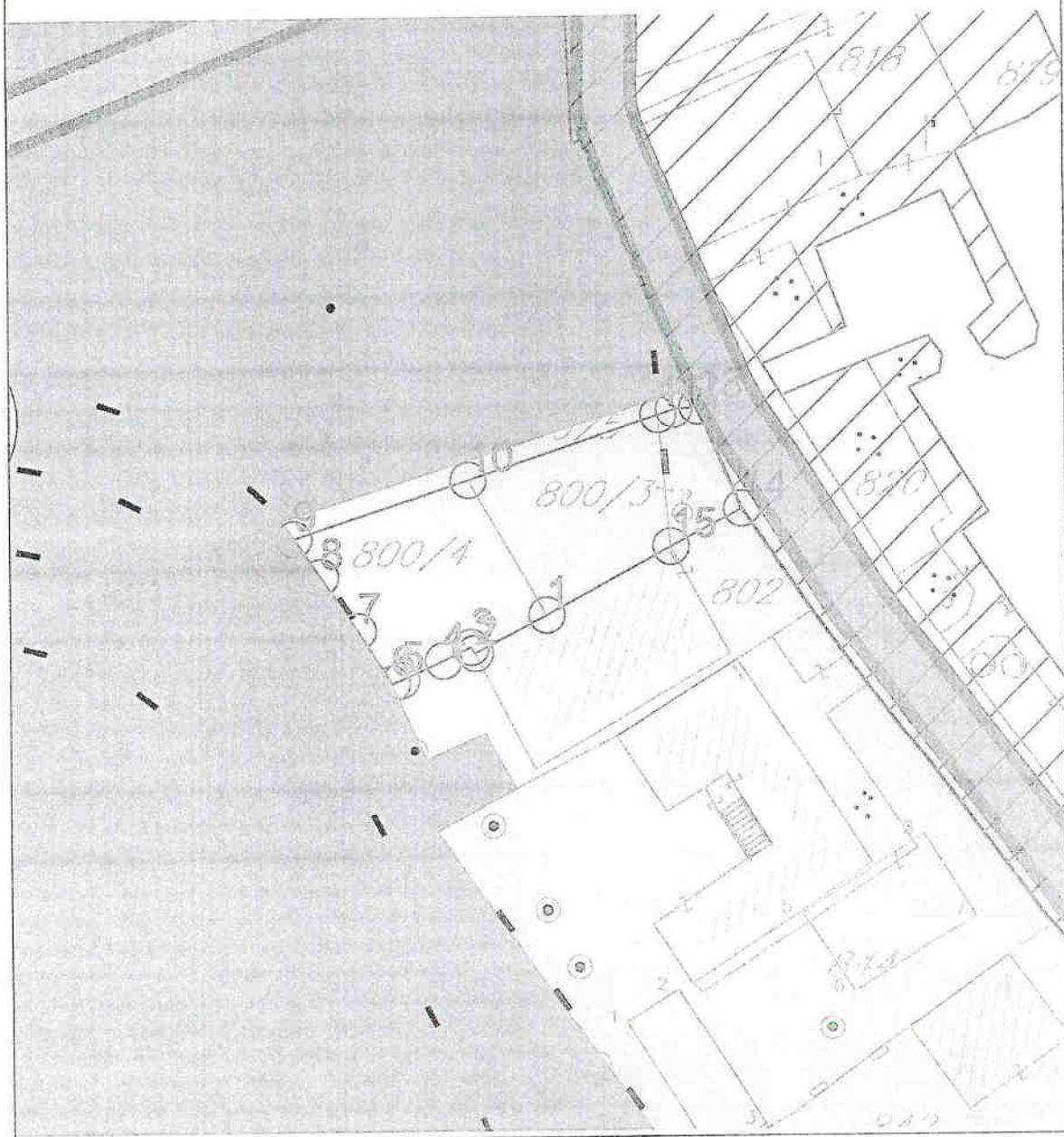
Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

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

Napomena: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

Koordinate lokacije:

taka	U	H
1	6562090.88	4701010.78
2	6562084.86	4701007.66
3	6562084.52	4701008.16
4	6562082.20	4701007.04
5	6562078.70	4701005.47
6	6562077.94	4701005.14
7	6562075.17	4701009.55
8	6562072.06	4701014.06
9	6562069.87	4701017.22
10	6562084.36	4701022.02
11	6562100.30	4701027.31
12	6562101.62	4701027.75
13	6562103.59	4701027.99
14	6562107.22	4701019.49
15	6562101.32	4701016.37



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

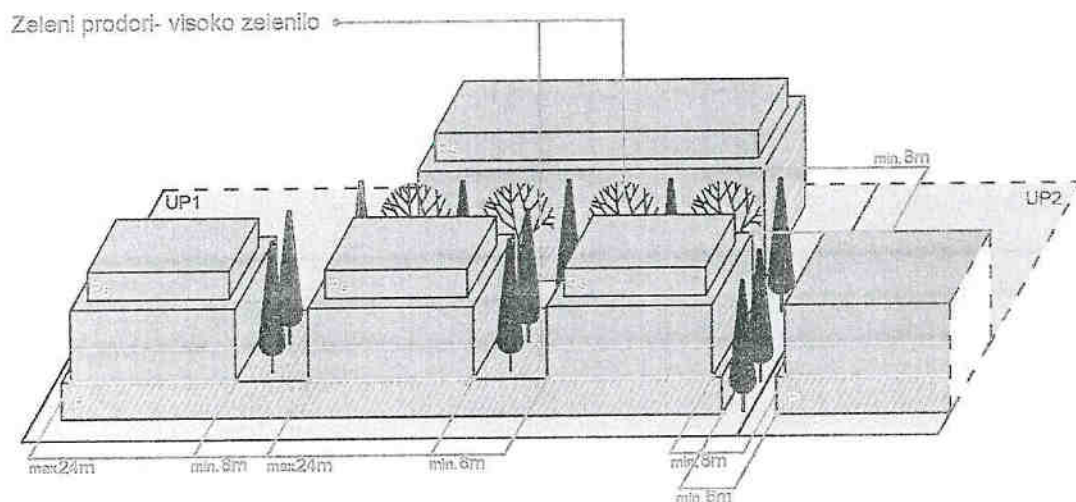
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

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



Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

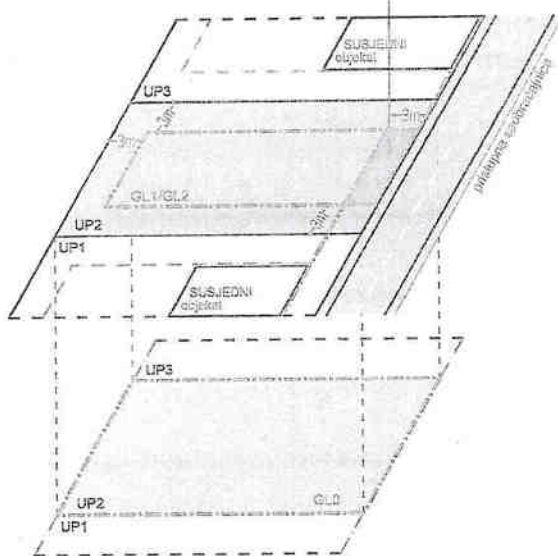
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta.

Shodno čl.13, stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("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.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz

saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim 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 djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

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

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

8

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

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

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

Zaštita od požara

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09,32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

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

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske

	<p>strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.</p> <p>Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-40/2021-4 od 01.02.2021.god kojim je utvrđeno da za predmetnu lokaciju NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-40/2021-5 od 01.02.2021.god</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni <i>"istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu"</i> (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrh, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav) za koju veže MJERE II:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja. - Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor. - Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. - Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloz) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. - Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije. <p>Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p> <p>Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA ŠMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).</p>
13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata.</p>

	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 30,0m ² .
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice uz uslove nadležnog Sekretarijata.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	-	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Kat. parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj I - S
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 414m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8

Bruto građevinska površina objekata (max BGP)

331,2m²

Maksimalna spratnost objekata

P+1+Pk

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

- Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

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

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

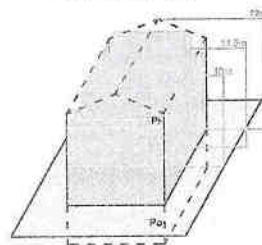
U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

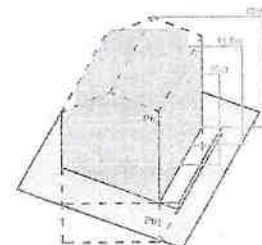
Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

P+1+Pk

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



Objekat na terenu negdje do 0.5
Po - max. 80% etaže ispod



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

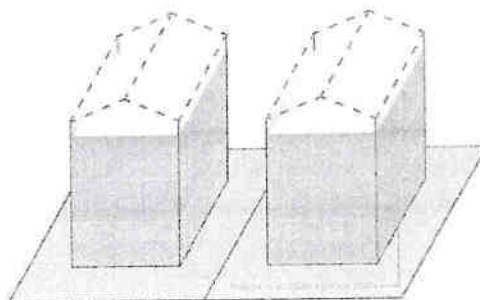
za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena

	<p>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.</p> <p>Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetajama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.</p>
<p>Maksimalna visinska kota objekta</p>	<p>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.</p>
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>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:</p> <p>Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047</p>

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

min. 30% tonale maso biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i 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;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intenzivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za



	ozelenjavanje;
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (2010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>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.</p> <p>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, kosí 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</p>



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 osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

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

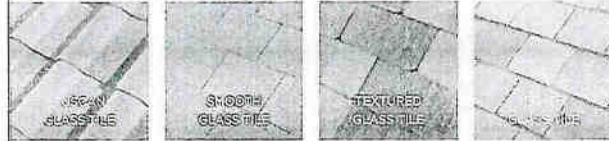
Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije

Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

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

22 **OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Tijana Čađenović, dipl. prav

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

VD SEKRETARKA
Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh

24 **M.P.**

potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

Napomena: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.



JADRANSKO MORE

PU

T

U

MN

IO

S

VO

MN

PU

IS

P

IO

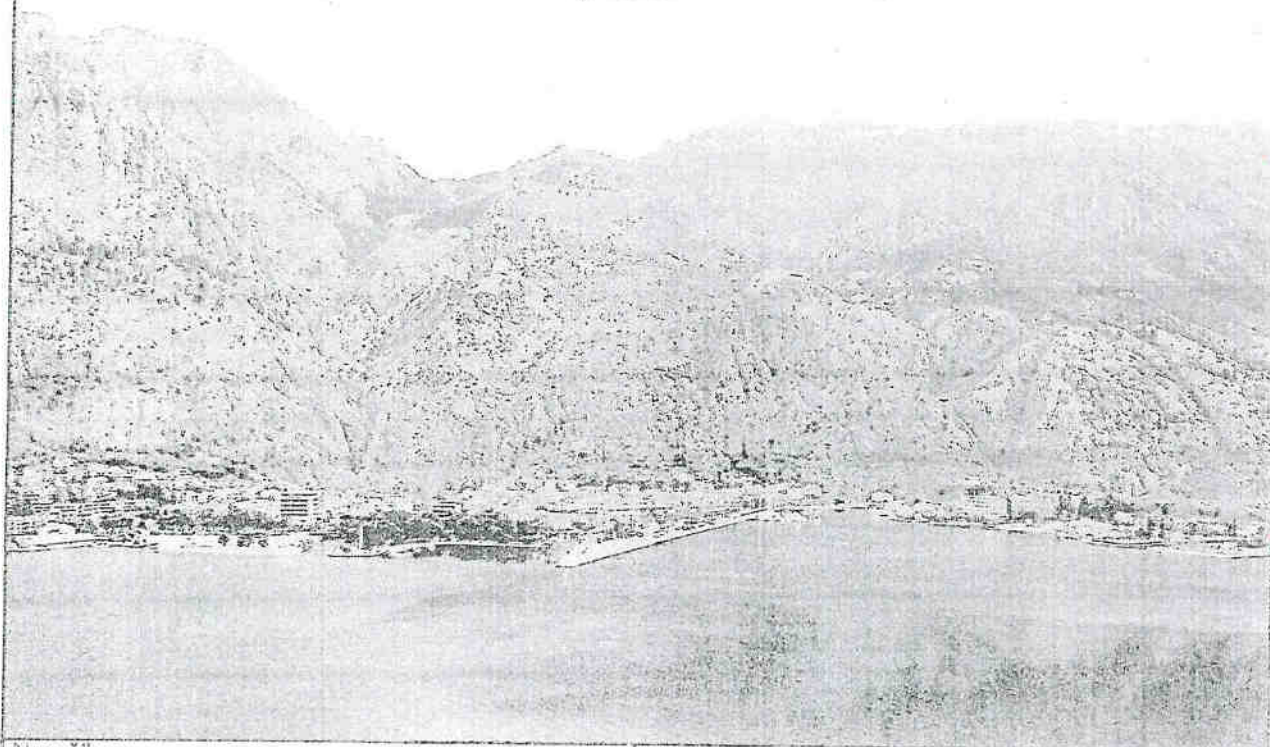
PU

P

IO



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



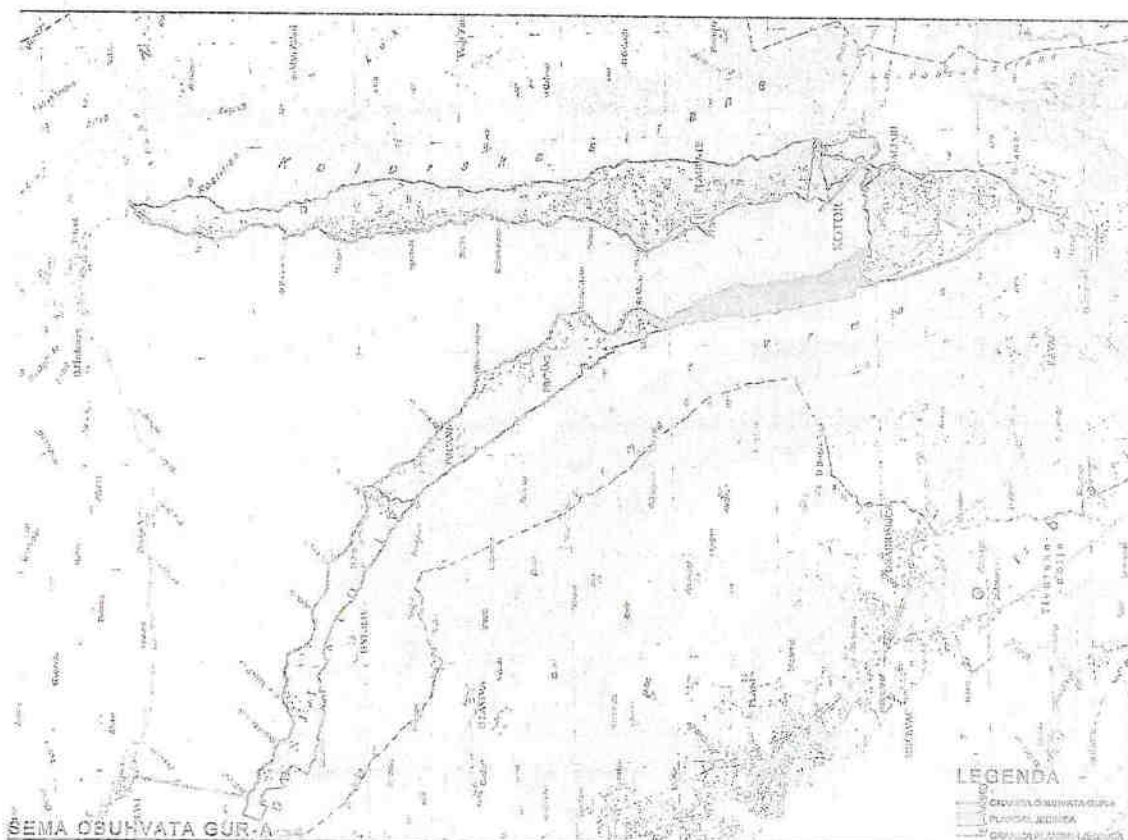
Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Došt.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA PRČANJ	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a5

LEGENDA

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

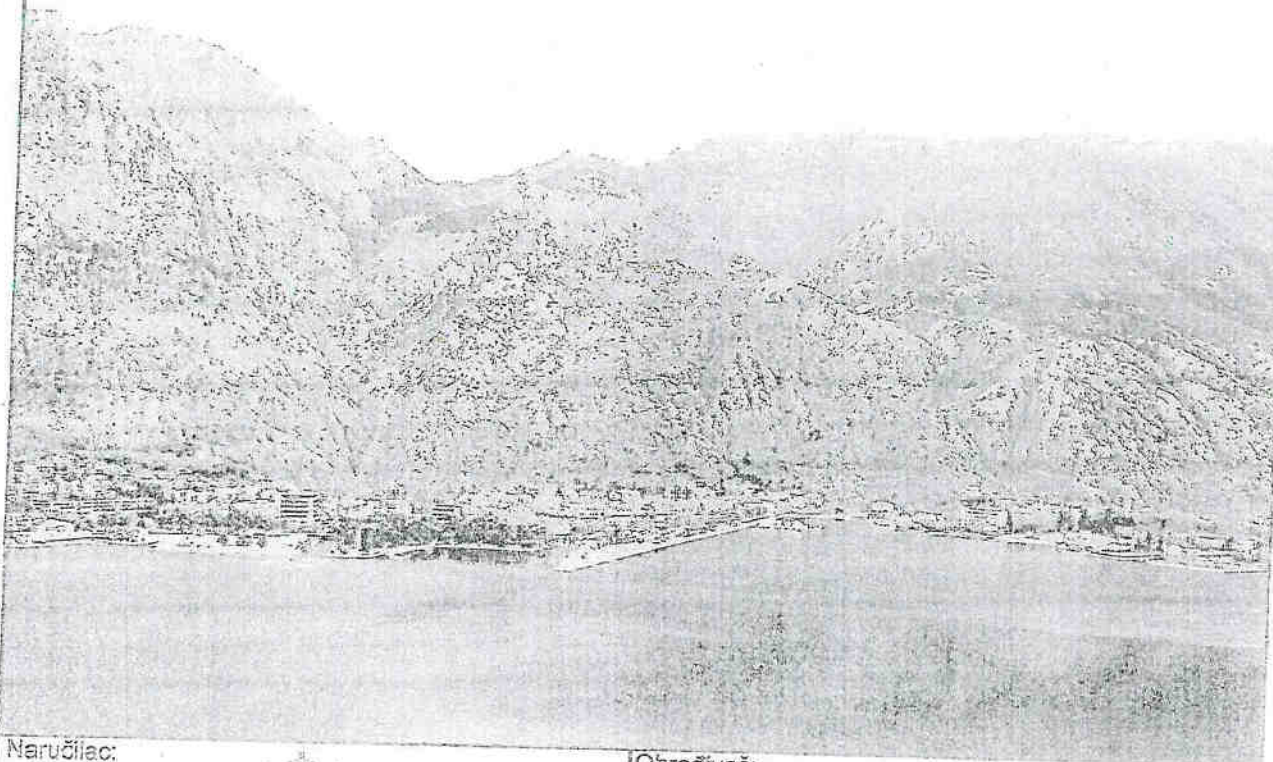
OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proletarske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Gen. Dođ. Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA PRČANJ	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10b5

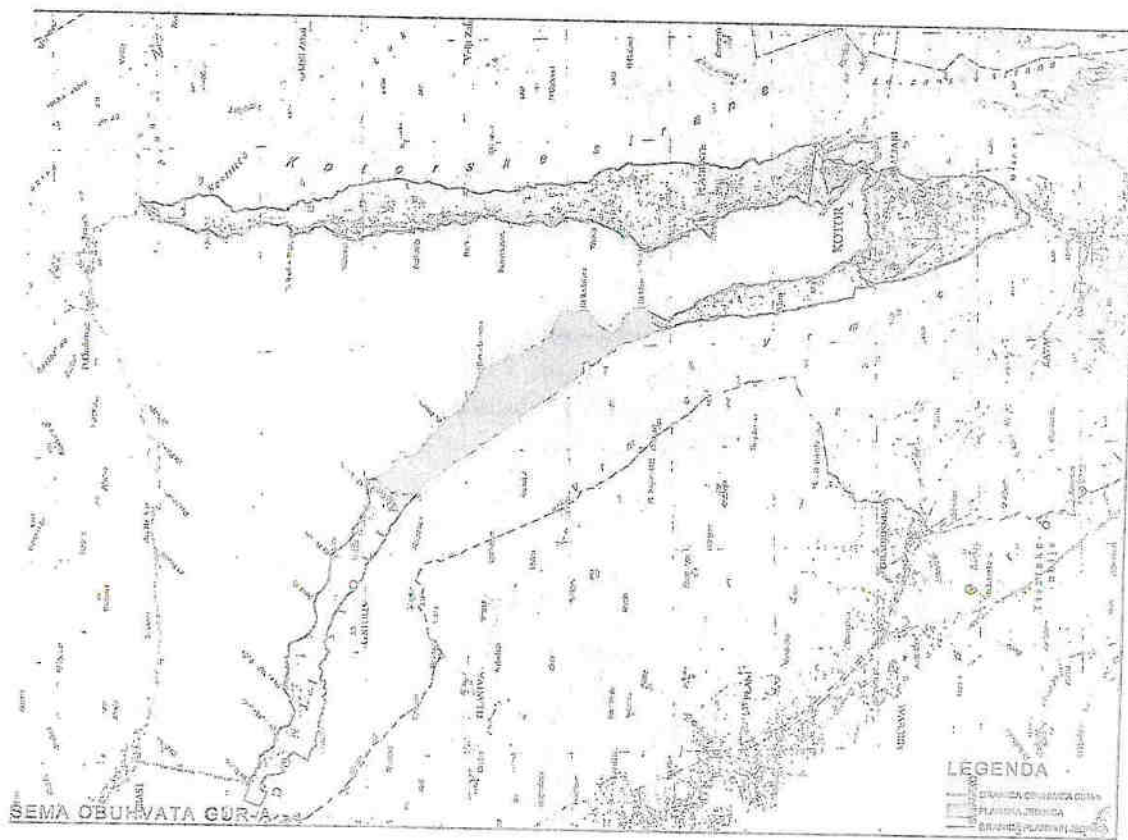


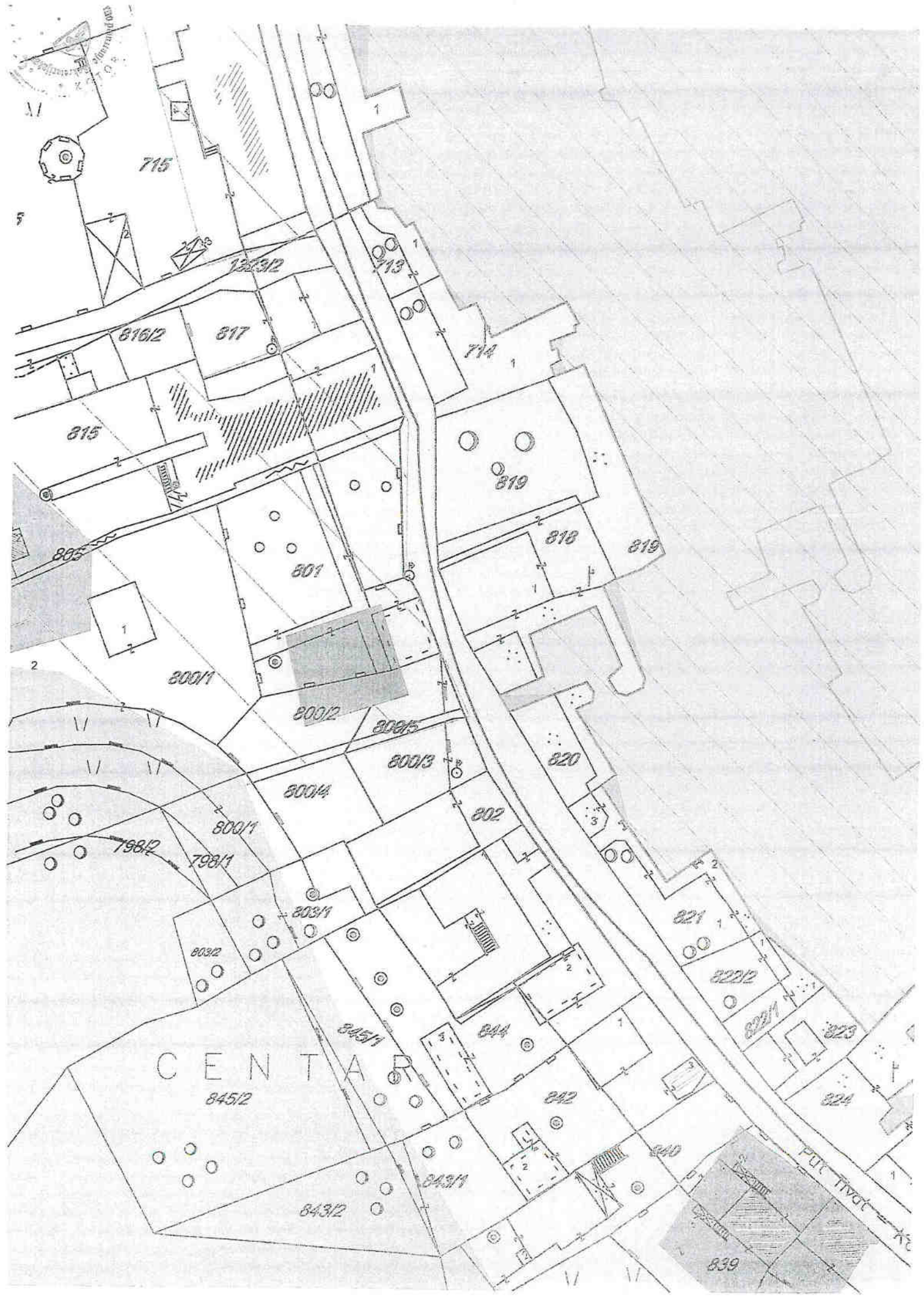
LEGENDA

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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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





715

1223/2

816/2

817

714

815

819

805

801

818

819

800/1

800/2

800/5

800/3

820

798/2

800/1

800/4

802

803/2

803/1

821

822/2

822/1

823

CENTA

845/2

845/1

844

822/2

822/1

823

824

842

840

843/2



843/1

PUL TIVOL









839



LEGENDA

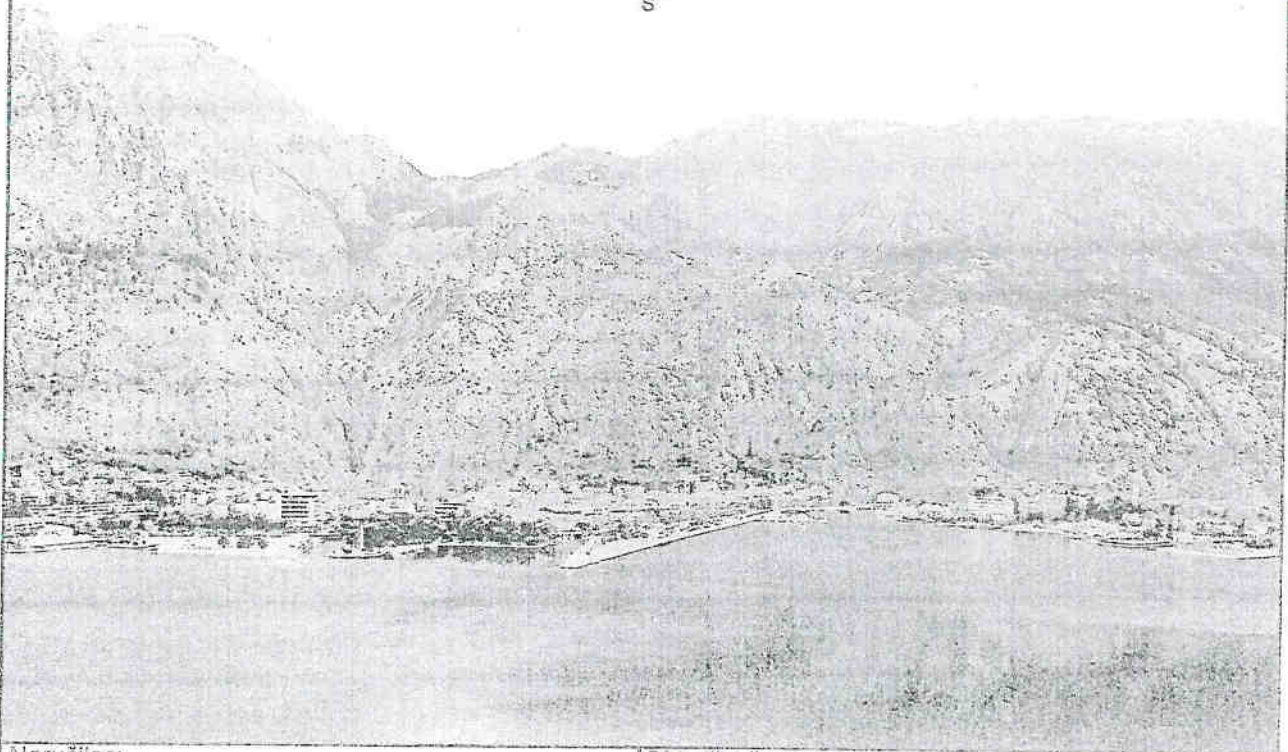
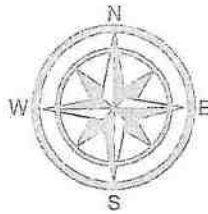
-  GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA GROBLJA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA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

MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - Istorijski gradovi
-  Mjere II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
-  Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
-  Mjere IV - Kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja
-  Mjere V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine
-  Granica Opštine Kotor
-  Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
-  Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crne Gore
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dočt.Arch. Mladen Krakić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Područje Kotora - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama	"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: 08b1

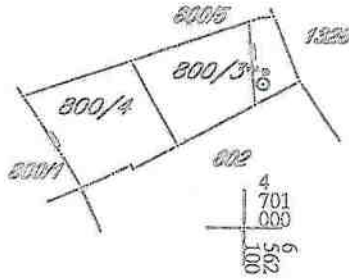
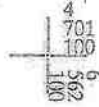
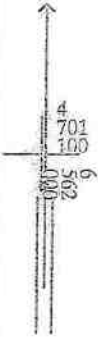
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-2165
Datum: 01.11.2019.



Katastarska opština: PRČANJ I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcele: 800/3, 800/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obredio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]



95000000321



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTORBroj: 106-956-12299/2019
Datum: 31.10.2019.
KO: PRČANJ I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-15854/19, KOTOR, za potrebe POSTUPKA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 592 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Pian Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
800	3		8 26 0		LEKOVINA	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		209	1.00
Ukupno								209	1.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1604949230011	MASLOVAR NIKO DRAGAN ŠKALJARI RAKITE Kotor	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik

Miletić Veselin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



95000000321



106-956-12300/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-12300/2019

Datum: 31.10.2019.

KO: PRČANJ I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-15854/19, KOTOR, za potrebe POSTUPKA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 593 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
800	4		8 26 0		LEKOVINA	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		205	0.98
Ukupno								205	0.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
3112941234015	IVOVIĆ ČEDOMIR PRČANJ Prčanj		Sukorišćenje	1/2
2512944239012	STJEPČEVIĆ BOŽENKA PRČANJ Prčanj		Sukorišćenje	1/2

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).



Načelnik

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

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

Područna jedinica Kotor

Broj: *UP/I-05-40/2021-4*

01.02.2021.

Opština Kotor

Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje
CRNA GORA
Opština Kotor

Poštovani,

Primaljeno: <i>08.02.2021</i>				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
<i>03-</i>		<i>15854/19</i>		

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-15854/19 od 21.01.2021. godine, dostavljen 21.01.2021. godine i zaveden pod brojem UP/I-05-40/2021, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. br. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u opštine Kotor, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi uz magistralni put u južnom dijelu katastarske opštine Prčanj i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *dio istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.*

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat. parc. br. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, čija površina iznosi 414 m², sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,3 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, a maksimalni BGP iznosi 331,2m². Minimalni procenat ozelejenosti na nivou parcele je 25-30%.

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

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

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

za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl.

- Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Urbanističko-tehnički uslovi za objekte u okviru istorijskih naselja treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);
- Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se planirana izgradnja objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u Opštine Kotor iz predmetnog Nacrta urbanističko – tehničkih uslova, može u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,


DIREKTOR
Božidar Božović

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



Broj: UPII-05-40/2021-5

1.02.2021.


Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-15854/19 od 21.01.2021. godine, dostavljen 21.01.2021. godine i zaveden pod brojem UPII-05-40/2021, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. br. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u opštine Kotor, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. br. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
3. Odabir položaja objekta, njegov odnos ka terenu i sa susjednim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta, a visinu ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže;
4. Upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarit, proporcije volumena, geometriju krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama, rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture, a zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. Fasadu zgrade orjentisanu prema moru maskirati/zakloniti zelenilom čime se obezbjeđuje da frontalna/pristupna fasada bude utopljena u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita);

- 
6. Na predmetnom objektu predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergolama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
 7. Parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
 8. U okviru uređenja terena za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastiinja, u skladu sa karakteristikama zatečene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.

III

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-15854/19 od 21.01.2021. godine, dostavljen 21.01.2021. godine i zaveden pod brojem UP/1-05-40/2021, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. br. 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u opštine Kotor, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi uz magistralni put u južnom dijelu katastarske opštine Prčanj i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *dio istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*.

Shodno Nacrtu urbanističko -- tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat. parc. 800/3 i 800/4 KO

Prčanj, čija površina iznosi 414 m², sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,3 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, a maksimalni BGP iznosi 331,2m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 25-30%.

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-40/2021 od 01.02.2021. godine zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat parc 800/3 i 800/4 KO Prčanj, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

 DIREKTOR
dipl.ing. arh Božidar Božović

Dostaviti:

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



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

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

UP/I Br: 1606-341/21-368

Kotor, 01.03.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"-opštinski propisi 46/19) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 800/3 i 800/4 K.O. Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-368 od 23.02.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 800/3 i 800/4 K.O. Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303- 15854/19 od 18.02.2021. godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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



Sekretarka,

Tamara Lompar



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: 1604-319/21-367

Kotor, 24.02.2021.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 Stjepčević Boženke za gradnju objekta na kat par 800/3 K.O. Prčanj I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 800/3 K.O. Prčanj I 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. 1604-319/21-367 od 23.02.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 800/3 K.O. Prčanj I 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 0303-15654/19 od 18.02.2021. godine.

Na osnovu iznjetog 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

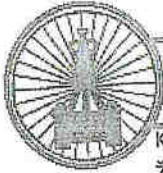
DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Skaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 1045

Kotor: 16.03.2021

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-15854/19 od 18.02.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 751 od 24.02.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 800/3 i 800/4 KO Prčanj I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG"- broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

- Snadbijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 74 mm.
- Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod je definisano na skici u prilogu. U prilogu Vam dostavljamo izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija na predmetnoj lokaciji.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesta priključenja" do vodomernog šahta na granici parcele.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
- 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.
- Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera izvodi ovo Preduzeće.

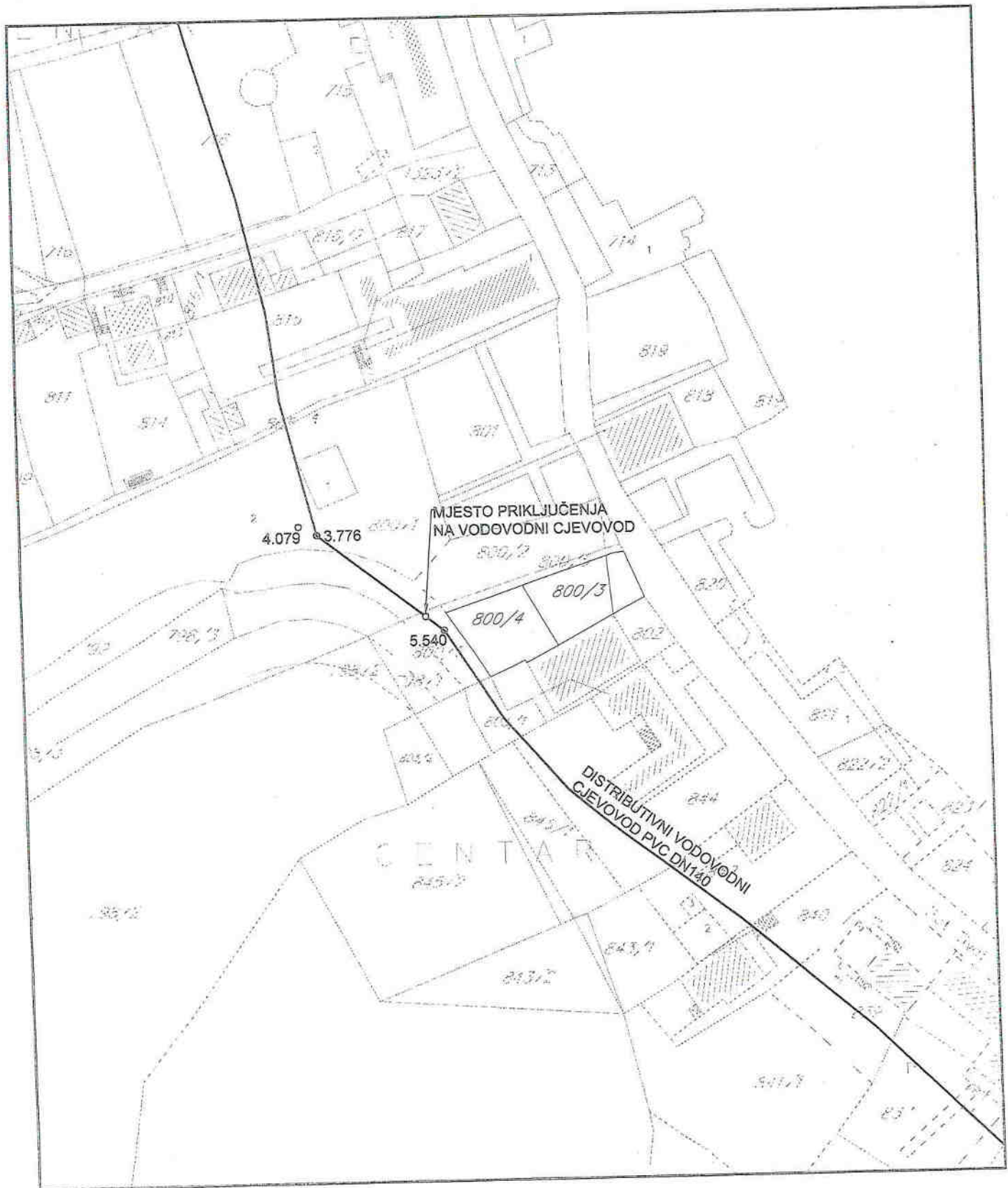
KANALIZACIJA

- Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem. Neophodno je predvidjeti vodonepropusnu septičku jamu.
- 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 taložnika i separatora masti.

OPŠTE

- 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.
- 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.
- Investitor je dužan da pribavi saglasnost za postavljanje komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (ukoliko je to potrebno).
- Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Za službu razvoja:

Teodora Čavor
 Čavor Teodora
 spec.sci građ.

VD Tehnički direktor:

Miljana Đurišić
 Đurišić Miljana
 dipl.ing.građ.

VD Direktor:

Lazar Kordić
 Kordić Lazar
 dipl.ing.maš.



DOSTAVLJENO:

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

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.04.2022 10:34

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 06.04.2022 10:34

KO: PRČANJ I

LIST NEPOKRETNOSTI 592 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
800/3		8 26 0	27.10.2021	LEKOVINA	Livada 2. klase KUPOVINA	209	1.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KOMNENIĆ ANJA *	Sukorišćenje	1/2
*	KOMNENIĆ MILOŠ *	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.04.2022 10:34

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 06.04.2022 10:34

KO: PRČANJ I

LIST NEPOKRETNOSTI 593 - PREPIS

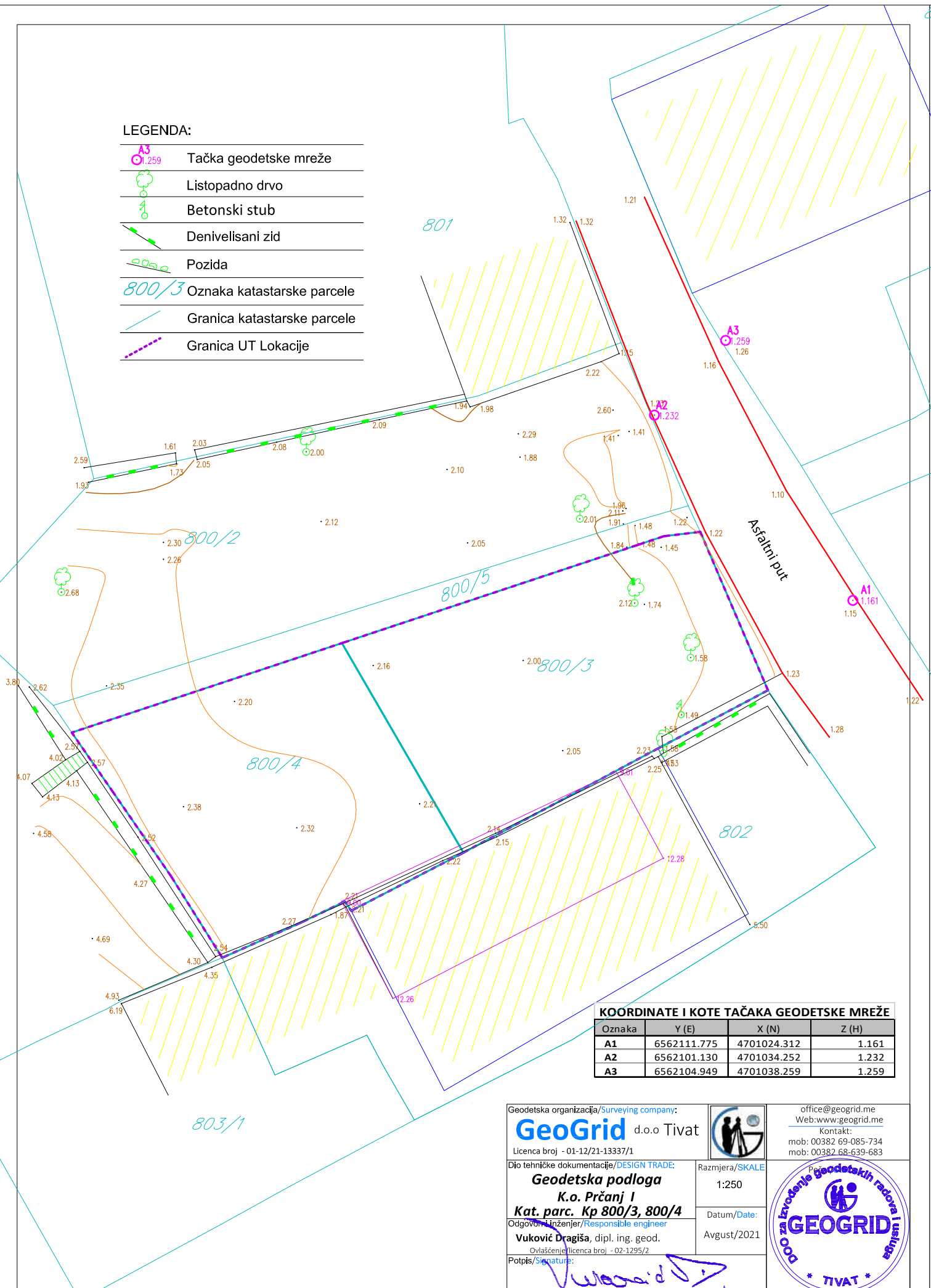
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
800/4		8 26 0	27.10.2021	LEKOVINA	Livada 2. klase KUPOVINA	205	0.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KOMNENIĆ ANJA *	Sukorišćenje	1/2
*	KOMNENIĆ MILOŠ *	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

LEGENDA:

	Tačka geodetske mreže
	Listopadno drvo
	Betonski stub
	Denivelisani zid
	Pozida
	Oznaka katastarske parcele
	Granica katastarske parcele
	Granica UT Lokacije



KOORDINATE I KOTE TAČAKA GEODETSKE MREŽE

Oznaka	Y (E)	X (N)	Z (H)
A1	6562111.775	4701024.312	1.161
A2	6562101.130	4701034.252	1.232
A3	6562104.949	4701038.259	1.259

Geodetska organizacija/Surveying company:

GeoGrid d.o.o Tivat

Licenca broj - 01-12/21-13337/1

Dio tehničke dokumentacije/DESIGN TRADE:

Geodetska podloga

K.o. Prčanj I

Kat. parc. Kp 800/3, 800/4

Odgovorni inženjer/Responsible engineer

Vuković Dražica, dipl. ing. geod.

Ovlašćenje/licenca broj - 02-1295/2

Potpis/Signature:

Vuković Dražica



office@geogrid.me
Web: www.geogrid.me
Kontakt:
mob: 00382 69-085-734
mob: 00382 68-639-683

Razmjera/SKALE

1:250

Datum/Date:

Avgust/2021



SLUŽBENA KONSTATACIJA (IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA)

GEOGRID d.o.o iz Tivta je izvršio geodetsko snimanje i izradu geodetske podloge za potrebe projektovanja na **KP 800/3 i 800/4, Ko Prčanj I tj. UP lokaciju** po kordinatama iz UT uslova, a po **PUPU Kotor**.

Na zahtjev investitora firma **GEOGRID** d.o.o je izvršio preklapanje UP PARCELE -**LOKACIJE** po PUP-u sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektima na toj UP lokaciji i na osnovu toga daje sledeću izjavu.

- Nakon uvida u projektovano stanje (koje je nam je dostavio Projektant) i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektom i UP granicama lokacije, GEOGRID konstatuje da se projektovani tj. planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli i to : **Kp 800/3 i 800/4, a koje odgovaraju UP lokaciji iz koordinata po PUP-u Kotora.**
- Predmetnoj lokaciji tj. objektu se obezbeđuje prilaz preko kp 1328 upisna u list nepokretnosti LN 143 (CRNA GORA) i po kulturi je javni put
-

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat

Tivat, 18.04.2022 .god.



Za **GEOGRID** d.o.o.

DIREKTOR

Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za imovinsko - pravne poslove



Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 856
fax. +382(0)32 325 856
pravna.zastita@kotor.me
www.kotor.me

Br: R. 45/22

Kotor, 31.03.2022.god.

Za:

Komnenić Anja
Komnenić Miloš

Ankarski bulevar br.16
81000 Podgorica

Predmet:

Odgovor na zahtjev od 28.03.2022.god.

Poštovani,

U vezi Vašeg zahtjeva kojim ste se obratili ovom organu radi pribavljana saglasnosti za približavanje objekta koji će biti izgrađen na kat.parc.800/3 i kat.parc.800/4 KO Prčanj I, granici kat.parc.800/5 KO Prčanj I, koja parcela je u LN br.126 upisana kao svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja na ime Opštine Kotor u obimu prava od 1/1, obaviještavamo Vas sljedeće:

Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, te dokumentaciju koja je pribavljena po službenoj dužnosti, utvrđeno je da se kat.parc.800/3 površine 209 m² i kat.parc.800/4 površine 205 m² KO Prčanj I, nalaze u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, a po namjeni predstavlja površine za stanovanje. Iz dostavljenih Urbanističko-tehničkih uslova br.0303-15854/19 od 18.02.2021.god. utvrđeno je da se isti odnose na izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc.800/3 i kat.parc.800/4 KO Prčanj I, dok je iz LN br.126 KO Prčanj I utvrđeno da kat.parc.800/5 površine 53 m² u naravi predstavlja nekategorisani put, i upisana je sa pravom raspolaganja na ime opštine Kotor u obimu prava od 1/1.

Imajući u vidu navedeno, saglasan sam da se planirani objekat, koji će se graditi na kat.parc.800/3 i kat.parc.800/4 približi granici kat.parc.800/5 na udaljenosti manjoj od 3 metra, odnosno do granice kat.parc.800/4 i kat.parc.800/5 u skladu sa idejnim rješenjem, imajući u vidu da se na taj način neće umanjiti funkcionalnost niti mogućnost korišćenja kat.parc.800/5.

S poštovanjem,


Sekretar

Nebojša Mandić

PROJEKTNI ZADATAK

za Idejno rješenje porodičnog stambenog objekta „Vila Prčanj“,

OBJEKAT:	PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT „VILA PRČANJ“
VRSTA PROJEKTA:	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE SA UREĐENJEM TERENA
LOKACIJA:	Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor
INVESTITOR:	ANJA I MILOŠ KOMNENIĆ
PROJEKTANT:	„NRA ATELIER“ D.O.O., Podgorica

Za potrebe Investitora Anje i Miloša Komnenića potrebno je izraditi sljedeću tehničku dokumentaciju: **IDEJNO RJEŠENJE PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA „Vila Prčanj“**, na katastarskim parcelama br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, u svemu prema pribavljenim Urbanističko - tehničkim uslovima broj 0303-15854/19 od 18.02.2021. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene i usvojenim konceptualnim rješenjem.

1. PLANIRANO STANJE

1.1. LOKACIJA

Predmetna lokacija je u zahvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br 95/20). Lokaciju čine katastarske parcele 800/3 i 800/4 KO Prčanj I, površine 414m². Na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih objekata.

Na predmetnoj lokaciji isprojektovati porodični stambeni objekat sa uređenjem terena.

Objekat postaviti tako da svojim glavnim sadržajima bude orjentisan ka moru.

Objekat projektovati sa spratnošću P+1+Pk.

2. FUNKCIJA I UREĐENJE

Na predmetnoj lokaciji predvidjeti stambeni objekat za potrebe Investitora. Spratnost objekta je P+1+Pk, a u skladu sa pribavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima broj 0303-15854/19 od 18.02.2021. godine.

Funkcijom objekta obezbijediti visok nivo komfora u stanovanju. Objekat projektovati tako da se obezbijedi što veća insolacija i otvore vizure ka moru.

Planirani objekat, u funkcionalnom i organizacionom smislu, projektovati kao slobodnostojeći sa prizemljem, prvim spratom i potkrovljem. Na prizemlju projektovati ulaznu partiju, dnevni boravak, kuhinju, trpezariju, toalet, vešeraj i ostavu (tehničku prostoriju). Na prvom spratu projektovati četiri spavaće sobe, od kojih je jedna master, sa zasebnim kupatilom. Predvidjeti dva zajednička kupatila za ostale sobe. Na potkrovlju projektovati dnevni boravak sa spavaćom sobom, kupatilom i radnom sobom. Vertikalnu komunikaciju obezbijediti stepeništem.

Parkiranje za predmetni objekat predvidjeti na parceli uz lijevu stranu objekta gledano sa mora, sa upravnim parkiranjem. Osmisliti uređenje terena koje se uklapa u postojeći pejzaž. U sklopu uređenja terena predvidjeti kolske i pješačke staze i kapije.

Slobodni prostor koji okružuje objekat projektovati po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima, žardinjerama i tradicionalnim kamenim klupama - pižulima.

Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora naglasiti karakter

objekata i formirati prijatne ambijente.

2.1. ARHITEKTURA

Pri projektovanju i oblikovanju, primijeniti moderne i tradicionalne elemente lokalne bokokotorske arhitekture, sa posebnim osvrtom na ekološki prihvatljive i prirodne materijale koji odgovaraju arhitektonskim i klimatskim karakteristikama podneblja. Formu objekta planirati na osnovu rješenja i smjernica koji su propisani Urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, važećom regulativom i normativima.

2.2. KONSTRUKCIJA

Objekat u konstruktivnom smislu riješiti u skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone, preko armirano betonskih stubova, platana greda i ploča. Sva opterećenja objekta prenijeti na tlo preko armirano-betonske temeljne ploče postavljene na sitnoznom betonu. Međuspratne tavanice projektovati kao olakšane tavanice sa ispunom od stirodura ili kao monolitne AB ploče potrebne debljine, livene na licu mjesta. Krovnu konstrukciju predvidjeti kao kosu armirano betonsku krovnu ploču na kojoj su postavljeni rogovi sa odgovarajućim slojevima izolacije i pokrivačem od crijepa.

Predvidjeti spratnu visinu etaža od 340 cm.

3. MATERIJALIZACIJA

Pri materijalizaciji upotrebljavati tradicionalne materijale kao što su kamen, drvo i slično.

Pri materijalizaciji uređenja terena upotrebljavati tradicionalne materijale kao što su lokalni kamen i autohtone vrste bilja.

• ZIDOVI OGRADA I PODZIDE

Sve spoljne zidove projektovati kao zidane ili armirano-betonske sa finalnom obradom od kamene obloge od istog kamena kao na fasadi (bunja – Čevo).

• ZAVRŠNA OBRADA POPLOČANIH POVRŠINA

Sve spoljne podne površine i staze projektovati sa kamenom oblogom.

3.1. FASADNI ZIDOVI

Predvidjeti fasadne zidove od šupljeg opekarskog bloka $d=20$, sa termoizolacijom odgovarajuće debljine i bojenog maltera ili kamene obloge u zavisnosti od pozicije fasade.

Sa unutrašnje strane fasadne zidove malterisati, gletovati i obojiti završnim disperzivnim bojama ili obložiti pločicama na sloju lijepka.

3.2. UNUTRAŠNJI ZIDOVI

Pregradne zidove projektovati od giter bloka $d=10\text{cm}$ i 20cm . Zidove malterisati, gletovati i obojiti završnim disperzivnim bojama ili obložiti pločicama na sloju lijepka. Instalacione vertikalne obložiti gips-kartonskim tablama.

3.3. ZAVRŠNA OBRADA ZIDOVA I PLAFONA

U prostorijama sa povećanom vlažnošću zidovi su malterisani i obloženi pločicama na sloju lijepka. Zidovi u suvim prostorijama su malterisani, završno gletovani i obojeni kvalitetnim enterijerskim premazima. Predvidjeti plafone od gipskartonskih ploča na potkonstrukciji, na svijetloj visini od 285 cm do 305 cm, gletovane i obojene kvalitetnim enterijerskim premazima. Projektovati i malterisane plafone. Visine spuštenih plafona prilagoditi u zavisnosti od ugrađene opreme.

3.4. ZAVRŠNA OBRADA PODOVA

Projektovati podnu ploču prizemlja u odgovarajućoj debljini, sa odgovarajućim slojem hidroizolacije. Sve podove u objektu projektovati sa finalnom obradom od pločica ili parketa na sloju lijepka i odgovarajućem cementnom estrihu. Na terasama i u mokrim prostorijama predvidjeti hidroizolaciju u

sklopu slojeva poda.

3.5. HIDROIZOLACIJA

Predvidjeti hidroizolaciju na podovima na tlu, mokrim čvorovima i terasama kao i na kosim krovovima. Termoizolaciju predvidjeti na fasadnim zidovima, podovima, u sklopu kosih krovova, i u spuštenim plafonima ispod terasa.

3.6. KROVOVI

Za pokrivač kosog krova izabrati MEDITERAN crijep.

3.7. UNUTRAŠNJA STOLARIJA

Unutrašnju stolariju predvidjeti od medijapana.

3.8. FASADNI OTVORI

Fasadnu bravariju predvidjeti od aluminijumskih profila u dekoru drveta sa termo prekidom. Fasadne otvore opremiti drvenim škurama. Projektom obezbijediti zvučnu zaštitu vrata i prozora sa ostakljenim krilom od 30-45dB.

3.9. BRAVARIJA

Predvidjeti visok stepen zaštite svih čeličnih elemenata ograde i sl. od saliniteta i povećane vlažnosti vazduha. Na objektu predvidjeti staklene ograde sa metalnim rukohvatom u cilju zaštite folije i stakla.

4. INSTALACIJE

Predvidjeti sve potrebne instalacije koje će biti detaljno razrađene na nivou Glavnog projekta uz poštovanje uslova predviđenih od strane nadležnih institucija uz međusobnu usaglašenost.

5. OZELENJAVANJE

Koncept pejzaža i zelenog sistema zasnovati na očuvanju i afirmaciji autentičnih pejzažnih vrijednosti prostora (vegetacija, reljef, osnovni strukturni elementi kulturnog pejzaža, mozaičnost predjela), kao i na visokom nivou ozelenjenosti.

Gubitak postojećeg zelenila usljed planiranja objekta, nadoknaditi projektovanjem novog ozelenjavanja slobodnih površina.

6. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Projektantsko rješenje uraditi u skladu sa odlikama održive, ekološke arhitekture.

Radi racionalnog korišćenja energije, kao i smanjenja korišćenja energije, prilikom projektovanja objekata primijeniti mjere energetske efikasnosti.

Podgorica, novembar 2022.



INVESTITOR

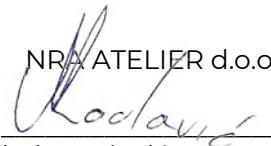


03 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

SPISAK PRIMIJENJENIH PROPISA I STANDARDA

1. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list Crne Gore br. 64/17, 44/18 i 63/18)
2. Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore br. 044/18)
3. Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (Sl. list Crne Gore br. 60/18)
4. Standard MEST EN 15221-6
5. Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list Crne Gore br. 24/10)
6. Pravilnik o izmjenama i dopuni Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list Crne Gore br. 33/14)
7. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list Crne Gore br. 80/05).

NRA ATELIER d.o.o.



Nikola Radović, spec.sci.arh.
Izvršni direktor

TEHNIČKI OPIS

Podgorica, novembar 2022.

OBJEKAT:	PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT „VILA PRČANJ“
VRSTA PROJEKTA:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA
LOKACIJA:	Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor
INVESTITOR:	ANJA I MILOŠ KOMNENIĆ
PROJEKTANT:	„NRA ATELIER“ d.o.o. - PODGORICA

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I NASELJU

Šira lokacija planiranog objekta nalazi se u Prčnju, u Opštini Kotor, Crna Gora.

Lokacija na kojoj se gradi objekat se sastoji od katastarskih parcela 800/3 i 800/4 K.O. Prčanj I Opština Kotor („Sl. List CG – opštinski propisi “ br. 95/20), sa površinom od 414 m².

Planirana namjena za parcelu je stanovanje male gustine (SMG), u svemu prema Urbanističko-tehničkim uslovima broj 0303-15854/19 od 18.02.2021. godine.

Objekat na parceli je projektovan u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, i projektovan je u okviru zadate građevinske linije i u skladu sa propisanom bruto građevinskom površinom, visinom i spratnošću.

Parkiranje je planirano na uređenju terena.

Svi urbanistički i projektantski parametri zadati Urbanističko-tehničkim uslovima su ispoštovani u procesu obrade objekta. Urbanističko-tehničkim uslovima je dozvoljena izgradnja objekta bruto građevinske površine 331,2 m², maksimalno dozvoljene spratnosti – 3 nadzemne etaže.

2. LOKACIJA OBJEKTA

Predmetna lokacija planiranog objekta nalazi se u Prčnju, u Opštini Kotor, Crna Gora.

Porodični stambeni objekat „Vila Prčanj“, spratnosti P+1+Pk, projektovan je kao slobodnostojeći, na parceli koja je formirana od katastarskih parcela broj 800/3 i 800/4 KO Prčanj I, Opština Kotor („Sl. List CG – opštinski propisi“ br. 95/20).

Površina predmetne parcele je 414 m².

Teren na kojem se nalazi objekat, pruža se u pravcu sjeveroistok-jugozapad i parcela je u blagom padu, pri čemu je najviša tačka zadate parcele 2,50 mnv, a najniža 1,25 mnv.

Prema izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, predmetna urbanistička parcela pripada namjeni „stanovanje male gustine“ (SMG).

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

DOZVOLJENI URBANISTIČKI PARAMETRI:	
- broj katastarske parcele:	800/3, 800/4 KO Prčanj
- površina katastarske parcele:	414 m ²
- indeks dozvoljene zauzetosti:	0,30
- dozvoljena zauzetost:	124,20 m ²
- indeks dozvoljene izgrađenosti:	0,8
- dozvoljena izgrađenost:	331,20 m ²
- dozvoljena spratnost objekta:	P+1+Pk (Ps)
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
- ostvarena zauzetost	113,40 m ²
- ostvareni indeks zauzetosti:	0,27
- ostvarena ukupna bruto površina	325,81 m ²
- ostvareni indeks izgrađenosti:	0,79
- ostvarena spratnost:	P+1+Pk

OBJEKAT		
	BRUTO	NETO
površina prizemlja	113,40 m ²	95,75 m ²
površina prvog sprata	106,58 m ²	86,91 m ²
površina povučenog sprata	105,83 m ²	88,51 m ²
ostvarena površina objekta	325,81 m²	271,17 m²

4. KONCEPT I FUNKCIJA

Porodični stambeni objekt Vila Prčanj je projektovan na osnovu zahtjeva Investitora i u skladu je sa Urbanističko-tehničkim uslovima broj 0303-15854/19 od 18.02.2021. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, kao i u skladu sa konzervatorskim uslovima UP/I-05-40/2021 od 01.02.2021, izdatih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, područna jedinica Kotor.

Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći. Funkcijom objekta obezbjeđuje se visok nivo komfora u stanovanju.

Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih i tradicionalnih materijala, a sve na osnovu smjernica datih Urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima. Prilikom projektovanja objekta poštovano je kulturno nasleđe okoline u vidu korištenja tradicionalnih materijala koji odgovaraju podneblju, kao što su kamen i drvo, elemenata kao što su pergole, i upotrebom zelenila i puzavica koje prekrivaju fasade. Svi elementi su proizašli iz analize tradicionalnih objekata. Vođeno je računa o proporciji otvora, a korišteni su tradicionalni elementi arhitekture – kamene šembrane, drvene škure u petrolej zelenoj boji i slično. Vijenac krova je svedene forme i dimenzija, sa kamenim prepustom. Oblikom i materijalizacijom objekat je usklađen sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Vođeno je računa o jednostavnosti proporcije i forme, pa je

objekat prilagodjen tradicionalnoj arhitekturi, topografiji terena kao i klimatskim uslovima, kroz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije, uvažujući načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Spratna visina etaže, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi 3.40 m.

Glavni ulaz na parcelu je predviđen sa saobraćajnice Jadranska magistrala. Ulaz u objekat je projektovan na prizemlju na južnoj fasadi. Predviđeni fasadni otvori na južnoj fasadi, koja je okrenuta ka susjednom objektu, su minimalni i biće prekriveni poluprozirnim filmom. Na sjevernoj fasadi gdje je objekat primaknut ivici parcele nema otvora. Fasadni otvori na istočnoj fasadi, okrenuti ka ulici i zalivu, su balkonski otvori i prozori, projektovani u cilju otvaranja vizura ka moru. Fasadni otvori na zapadnoj fasadi, okrenuti ka brdu, su prozori spavaćih soba i toaleta, i pružaju neophodni nivo dnevne svjetlosti unutrašnjeg prostora.

Osmišljeno je uređenje terena koje se uklapa u postojeći pejzaž. U sklopu uređenja terena, predviđene su pješačke staze i platoi oko objekta, kose pješačke i kolske staze sa ciljem nivelacije terena, sve u skladu sa konfiguracijom terena.

Objekat je spratnosti P+1+Pk sa sljedećim sadržajima:

PRIZEMLJE:

1. Ulaz	6,24 m ²
2. Hodnik	11,83 m ²
3. Vešeraj	6,61 m ²
4. Toalet	3,45 m ²
5. Ostava	9,04 m ²
6. Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	58,58 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA: 95,75 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 113,40 m²

PRVI SPRAT:

1. Hodnik	16,42 m ²
2. Kupatilo	3,41 m ²
3. Spavaća soba	15,47 m ²
4. Kupatilo	5,42 m ²
5. Spavaća soba	13,47 m ²
6. Spavaća soba	11,03 m ²
7. Spavaća soba	18,19 m ²
8. Kupatilo	3,50 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA: 86,91 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA: 106,58 m²

POTKROVLJE:

1. Hodnik	10,42 m ²
2. Dnevna i radna soba	35,71 m ²
3. Spavaća soba	11,82 m ²
4. Kupatilo	8,68 m ²
5. Terasa	21,88 m ²

NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 **M:** +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me **E:** office@nraatelier.me

Žiro račun: 520-35226-30

Hipotekarna banka

PIB: 03118118

PDV: 30/31-17498-7

UKUPNA NETO POVRŠINA POTKROVLJA:	88,51 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA:	105,83 m²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:	271,17 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:	325,81 m²

5. MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

SPOLJNI ZIDOVI

Projektovana su dva osnovna tipa spoljnih zidova:

- fasadni zidovi sa završnom obradom od silikatnog maltera u bež boji (ton izvučen iz kamena);
- fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena (ČEVO - bunja);

Fasadni zidovi su projektovani od giter bloka i armiranog betona d=20cm, sa termoizolacijom debljine d=6cm, dok je završna obrada fasade silikatni malter u bež boji i kamen (ČEVO - bunja).

Sa unutrašnje strane fasadni zidovi su malterisani, gletovani, obojeni završnim disperzivnim bojama ili obloženi pločicama na odgovarajućem lijepku.

UNUTRAŠNJI ZIDOVI

Pregradni zidovi su projektovani od giter bloka u debljini d=10cm i 20cm.

U prostorijama sa povećanom vlažnošću zidovi su malterisani i obloženi pločicama. Zidovi u suvim prostorijama su malterisani, završno gletovani i obojeni kvalitetnim enterijerskim premazima.

PODOVI

Projektovana su četiri osnovna tipa podova:

- podovi obrađeni pločicama na ljepilu, odnosno odgovarajućem cementnom estrihu;
- podovi obrađeni pločicama na ljepilu, odnosno odgovarajućem cementnom estrihu, sa jednim slojem hidroizolacije;
- podovi obrađeni pločicama na ljepilu, odnosno odgovarajućem cementnom estrihu, sa dvostrukim slojem hidroizolacije, u prostorijama sa povećanom vlažnošću;
- podovi obrađeni parketom na ljepilu, odnosno odgovarajućem cementnom estrihu;

Podna ploča prizemlja je betonska ploča debljine d=10 cm, sa odgovarajućim slojem termoizolacije, cementnim estrihom i završnom obradom od pločica na odgovarajućem ljepilu.

PLAFONI

Projektovana su tri tipa plafona koji su završno gletovani i obojeni kvalitetnim enterijerskim premazima:

- spuštene plafoni od jednostrukih gipskartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji;
- spuštene plafoni od jednostrukih vlagootpornih gipskartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji;
- malterisani plafoni;

Na terasi su projektovani spuštene plafoni od cementnih tabli koji se završno obrađuju silikonsko-silikatnim malterom.

KROV

Projektovan je kosi dvovodni krov, sa konstrukcijom od kose armirano-betonske ploče, debljine d=14,0 cm, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i crijepom tipa Mediteran kao završnom obradom. Nagib krova je 25°.

NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 **M:** +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me **E:** office@nraatelier.me

Žiro račun: 520-35226-30

Hipotekarna banka

PIB: 03118118

PDV: 30/31-17498-7

IZOLACIJA

Hidroizolacija je predviđena na ukopanom dijelu konstrukcije, na podnoj ploči, u mokrim čvorovima, na terasama, kao i na kosom krovu.

Termoizolacija je predviđena u sklopu podova, na fasadnim zidovima, u sklopu kosog krova, kao i u spuštenim plafonima ispod terasa. Parna brana je predviđena u sklopu spuštenih plafona ispod terasa, kao i na kosom krovu.

5.1. SEKUNDARNI ELEMENTI MATERIJALIZACIJE

FASADNI OTVORI

Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Bravarija je u dekoru drveta.

Kao zaštita od sunca predviđene su drvene škure u petrolej zelenoj boji.

Oko svih otvora predviđeno je postavljanje kamenih šembrana i solbanki od glatkog kamena.

OGRADE I BRAVARSKI RADOVI

Projektovana su tri tipa ograda:

- ograda unutrašnjeg stepeništa od čeličnih flahova;
- ograde na terasama i francuskim balkonima od čeličnih kutija i flahova;
- čelične ograde na uređenju terena

Svi čelični elementi moraju biti izrađeni od nerđajućeg čelika V4a, toplo galvanizovani i premazani sa minimum dva sloja metaliziranom silikonskom mat bojom visokog stepena otpornosti na dugotrajne nepovoljne efekte i povećani salinitet.

6. KONSTRUKCIJA

U skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone, objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao sistem nosećih armirano-betonskih platana, stubova, greda i ploča. Temeljenje je izvršeno preko temeljne ploče debljine 35cm. Podna ploča je monolitna betonska ploča debljine $d=10,0$ cm, livena na licu mjesta. Međuspratne tavanice su rađene kao olakšane tavanice debljine $7+10+7$ cm (ukupno 24cm), sa ispunom od stirodura debljine 10cm. Dio međusprate konstrukcije kod stepeništa je armirano-betonska ploča debljine $d=15$ cm.

7. INSTALACIJE

U objektu će biti projekatovane sve potrebne elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije, kao i termotehnička oprema za hlađenje i grijanje svih prostorija.

Sistemi instalacija će biti detaljno obrađeni na nivou Glavnih projekata instalacija.

8. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Radi racionalnog korišćenja energije, kao i korisne redukcije korišćenja energije, prilikom projektovanja objekta se vodilo računa o primjeni mjera energetske efikasnosti.

Planirani su savremeni termoizolacioni materijali koji će pozitivno uticati na smanjenje potrošnje toplotne energije.

9. SPOLJNJE UREĐENJE

U skladu sa izdatim konzervatorskim uslovima UP/I-05-40/2021 od 01.02.2021, posebna pažnja je posvećena proučavanju ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora. Spoljnje uređenje je riješeno na tradicionalan način, kao đardin sa visokom vegetacijom i bokeškim tradicionalnim kamenim klupama – pižunima. Svi elementi spoljnog uređenja su obloženi kamenom. Projektom je predviđeno

NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 **M:** +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me **E:** office@nraatelier.me

Žiro račun: 520-35226-30

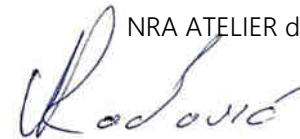
Hipotekarna banka

PIB: 03118118

PDV: 30/31-17498-7

ozelenjavanje fasada kao i sadnja penjačica na pergolama, čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti cijelog prostora i poboljšati cjelokupan vizuelan i ekološki uticaj na prostor. Pergole su predviđene od drveta, u skladu sa arhitekturom podneblja.

Na parceli su predviđene pješačke i kolske staze, popločani djelovi dvorišta, kao i kolska i pješačka kapija. Prostor će biti obogaćen vanjskom rasvjetom. Oko parcele su predviđene kamene ograde sa transparentnim gornjim dijelom, u skladu sa datim uslovima, kao i formiranje autohtonog rastinja na svim slobodnim površinama parcele.

NRA ATELIER d.o.o.


Nikola Radović, spec.sci.arh
Izvršni direktor



04 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

APROKSIMATIVNA PROCJENA INVESTICIJE

Aproksimativna procjena investicije obuhvata:

- Građevinsko-zanatske radove
- Instalaterske radove (električne, hidrotehničke, mašinske instalacije).

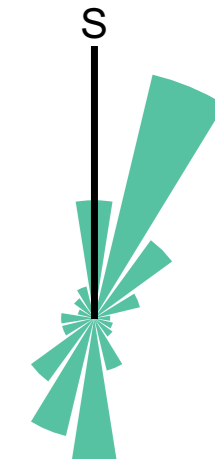
ETAŽA	POVRŠINA	IZNOS PO m ²	UKUPNO:
Prizemlje	113,09 m ²	1000,00 €	113.090,00 €
Prvi sprat	106,58 m ²	1000,00 €	106.580,00 €
Povučeni sprat	105,83 m ²	1000,00 €	105.830,00 €
UKUPNO:			325.810,00€

 .o.

Nikola Radović, spec.sci.arh.
Izvršni direktor



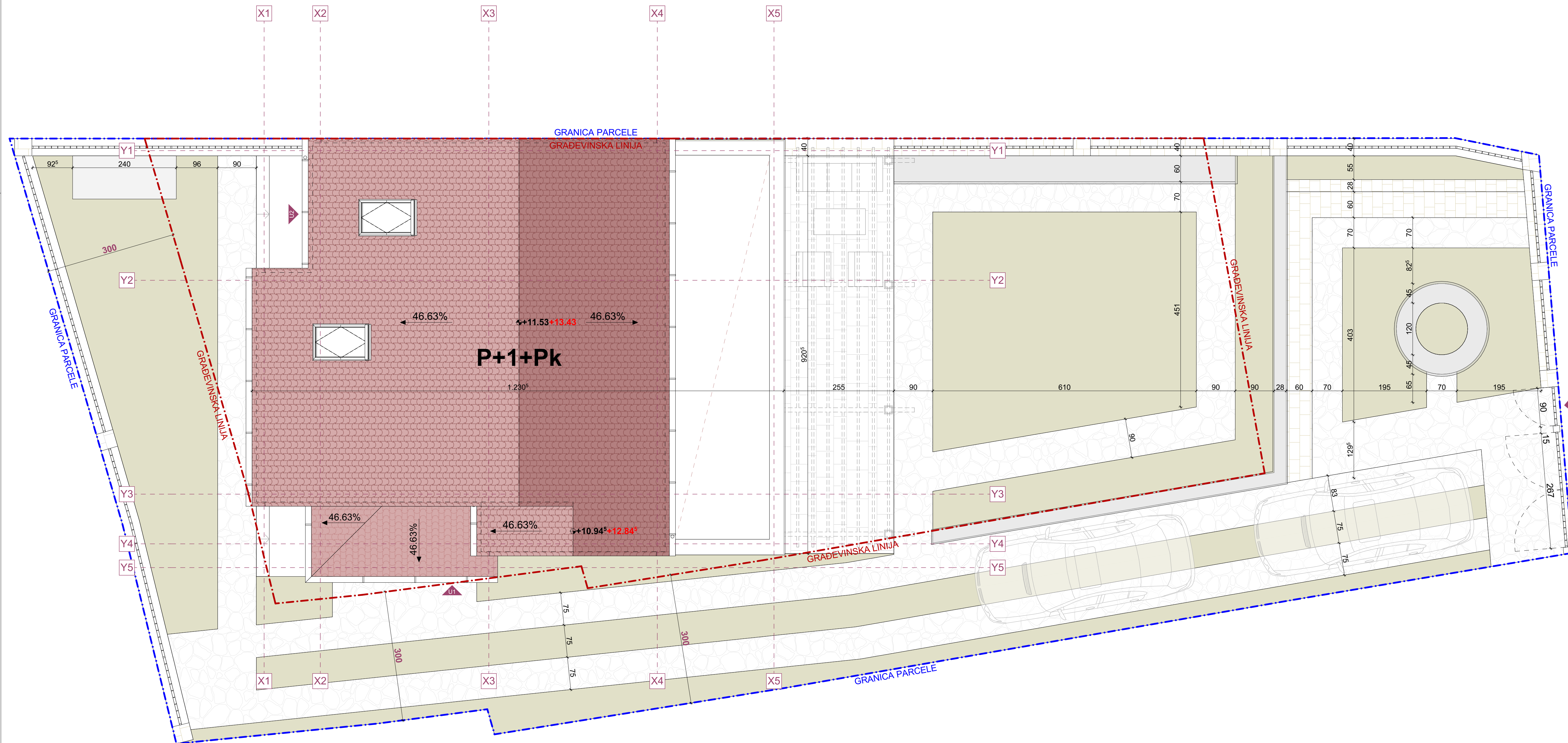
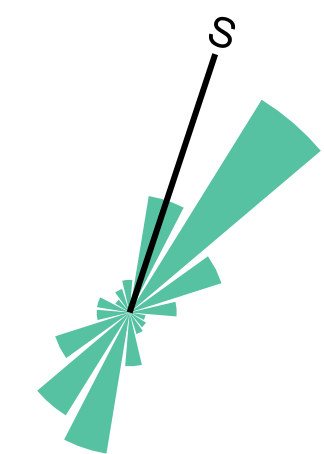
05 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



--- GRADEVINSKA LINIJA
--- GRANICA PARCELE

Projekatant: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Crna Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić	
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"		Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Balandžić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	
Datum izrade i M.P.: Novembar 2022.		Datum revizije i M.P.: M.P.	





URBANISTIČKI PARAMETRI

- Površina svih katastarskih parcela	414 m ²
- Indeks dozvoljene zauzetosti	0.30
- Dozvoljena zauzetost	124.20 m ²
- Indeks dozvoljene izgrađenosti	0.8
- Dozvoljena izgrađenost	331.20 m ²
- Spratnost objekta	P+1+Pk (Ps)
- Minimalni procenat ozelenjenosti	25-30%

OSTVARENA ZAUZETOST: 113.40 m²

OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI: 0.27

OSTVARENA BRUTO POVRŠINA: 325.81 m²

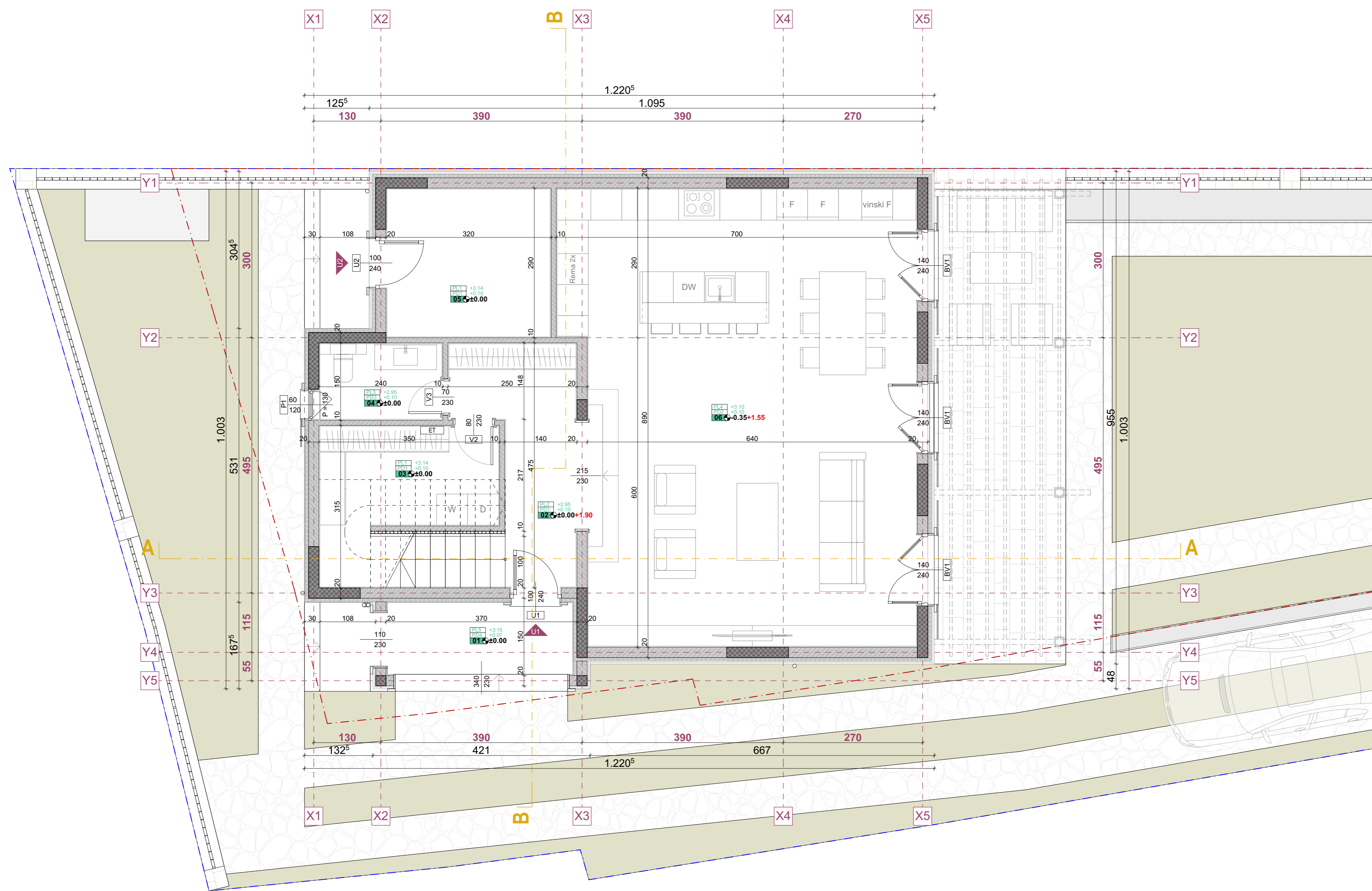
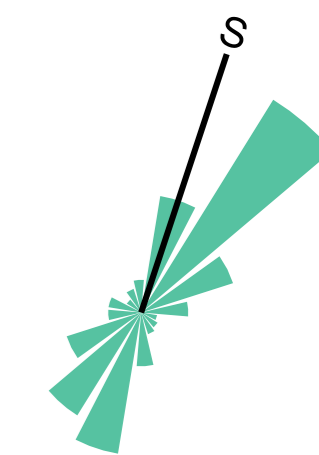
OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI: 0.79

OSTVARENA SPRATNOST: P+1+Pk

OSTVARENA OZELENJENOST: 31% (129.49 m²)

	POPLOČANJE - KAMEN		GRADEVINSKA LINIJA
	POPLOČANJE - LOMLJENI KAMEN		GRANICA PARCELE
	ZID UREĐENJA - KAMEN (BUNJA - ČEVO)		U1 ULAZ GLAVNI
	KAMENE POKLOPNE PLOČE NA ZIDOVIMA UREĐENJA		U2 ULAZ U TEHNIČKU PROSTORIJU
	POPLOČANJE		U3 ULAZ KOLSKI
	ZELENA POVRŠINA		U4 ULAZ PJEŠAČKI

Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Cima Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"	Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj i u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Sifra priloga:
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Balandžić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.	Prilog: Đuričić Danilo, arh.teh. Jolović Tijana, arh.teh.	Br. priloga: 03 Br. strane:
Datum izrade i M.P.: November 2022.		Datum revizije i M.P.:



LEGENDA

Prizemlje	P (m ²)	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
1. Ulaz	6.24 m ²	Pločice	Silikatni malter	Silikatni malter
2. Hodnik	11.83 m ²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja
3. Vešeraj	6.61 m ²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja
4. Toalet	3.45 m ²	Pločice	Pločice	Disperzivna boja
5. Ostava	9.04 m ²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja
6. Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	58.58 m ²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja

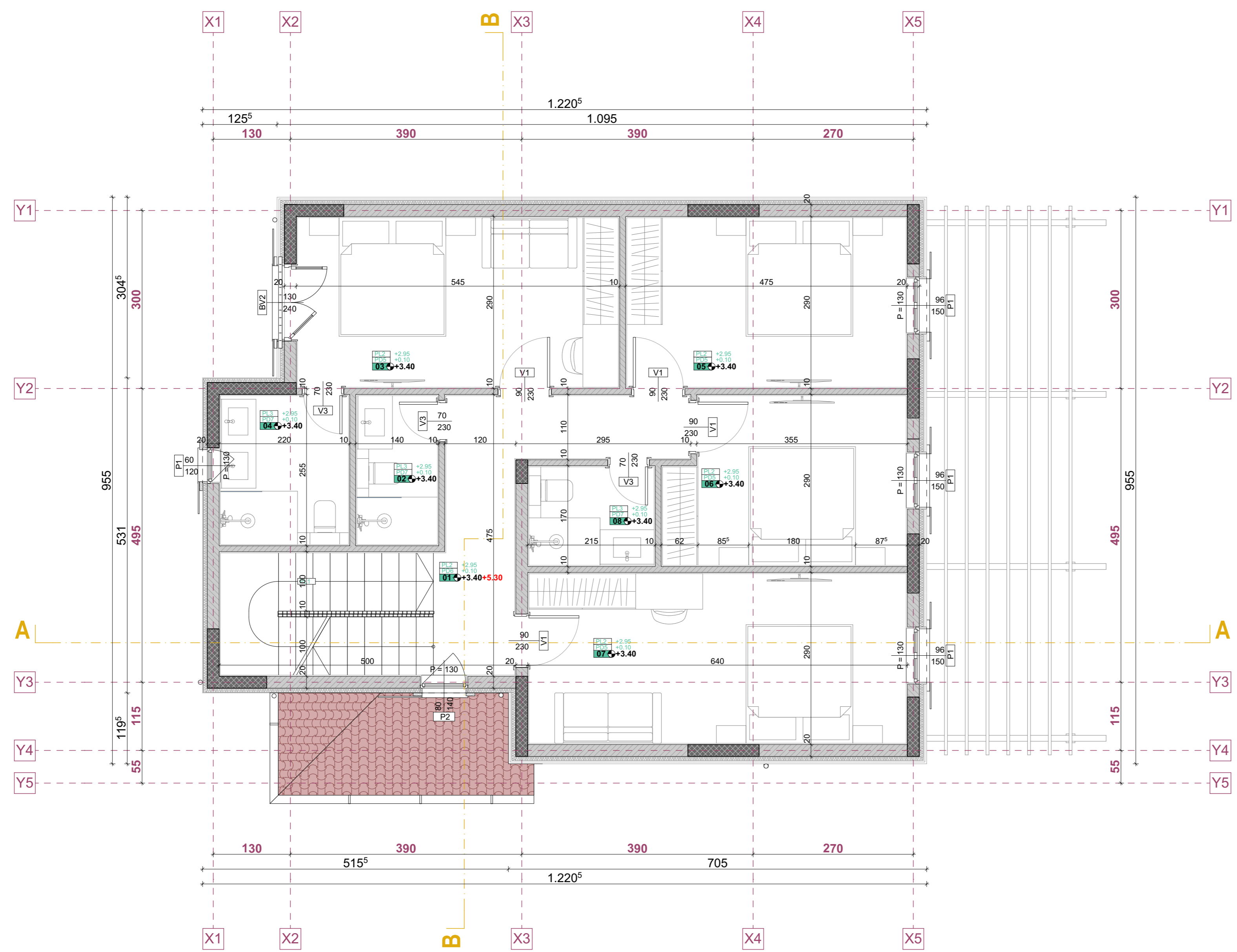
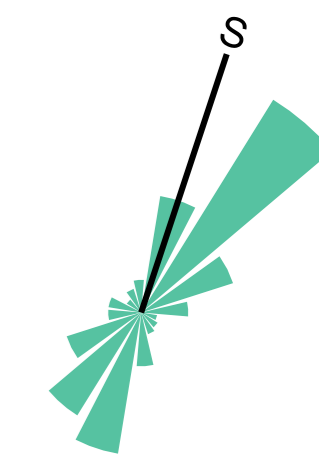
Neto površina prizemlja	95.75 m ²
Bruto površina prizemlja	113.40 m ²
Neto površina objekta	271.17 m ²
Bruto površina objekta	325.81 m ²

- ARMIRANI BETON
- GITER BLOK
- MALTER
- TERMOIZOLACIJA - STIROPOR
- POPLOČANJE - KAMEN
- POPLOČANJE - LOMLIJENI KAMEN
- ZID UREĐENJA - KAMEN (BUNJA - ČEVO)
- KAMENE POKLOPNE PLOČE NA ZIDOVIMA UREĐENJA
- POPLOČANJE
- ZELENA POVRŠINA

- U1 ULAZ GLAVNI
- U2 ULAZ U TEHNIČKU PROSTORIJU

Oznaka plafona i visina od betonske ploče: +2.85
 Oznaka poda i visina od betonske ploče: +0.10
 Oznaka prostorije i relativna kota betonske ploče: +0.25 ± 0.00 ± 0.00
 Absolutna kota betonske ploče

Projekat: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Cma Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"	Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Visita tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Šifra priloga:
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Batandžić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.	Đurišić Danilo, arh.teh. Jolović Tijana, arh.teh.	Br. priloga: 04 Br. strane:
Datum izrade i M.P.: November 2022.		Datum revizije i M.P.:



LEGENDA

Prvi sprat	P (m²)	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
1. Hodnik	16.42 m²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja
2. Kupatilo	3.41 m²	Pločice	Pločice	Disperzivna boja
3. Spavaća soba	15.47 m²	Parquet	Disperzivna boja	Disperzivna boja
4. Kupatilo	5.42 m²	Pločice	Pločice	Disperzivna boja
5. Spavaća soba	13.47 m²	Parquet	Disperzivna boja	Disperzivna boja
6. Spavaća soba	11.03 m²	Parquet	Disperzivna boja	Disperzivna boja
7. Spavaća soba	18.19 m²	Parquet	Disperzivna boja	Disperzivna boja
8. Kupatilo	3.50 m²	Pločice	Pločice	Disperzivna boja

Neto površina prvog sprata	86.91 m²
Bruto površina prvog sprata	106.58 m²

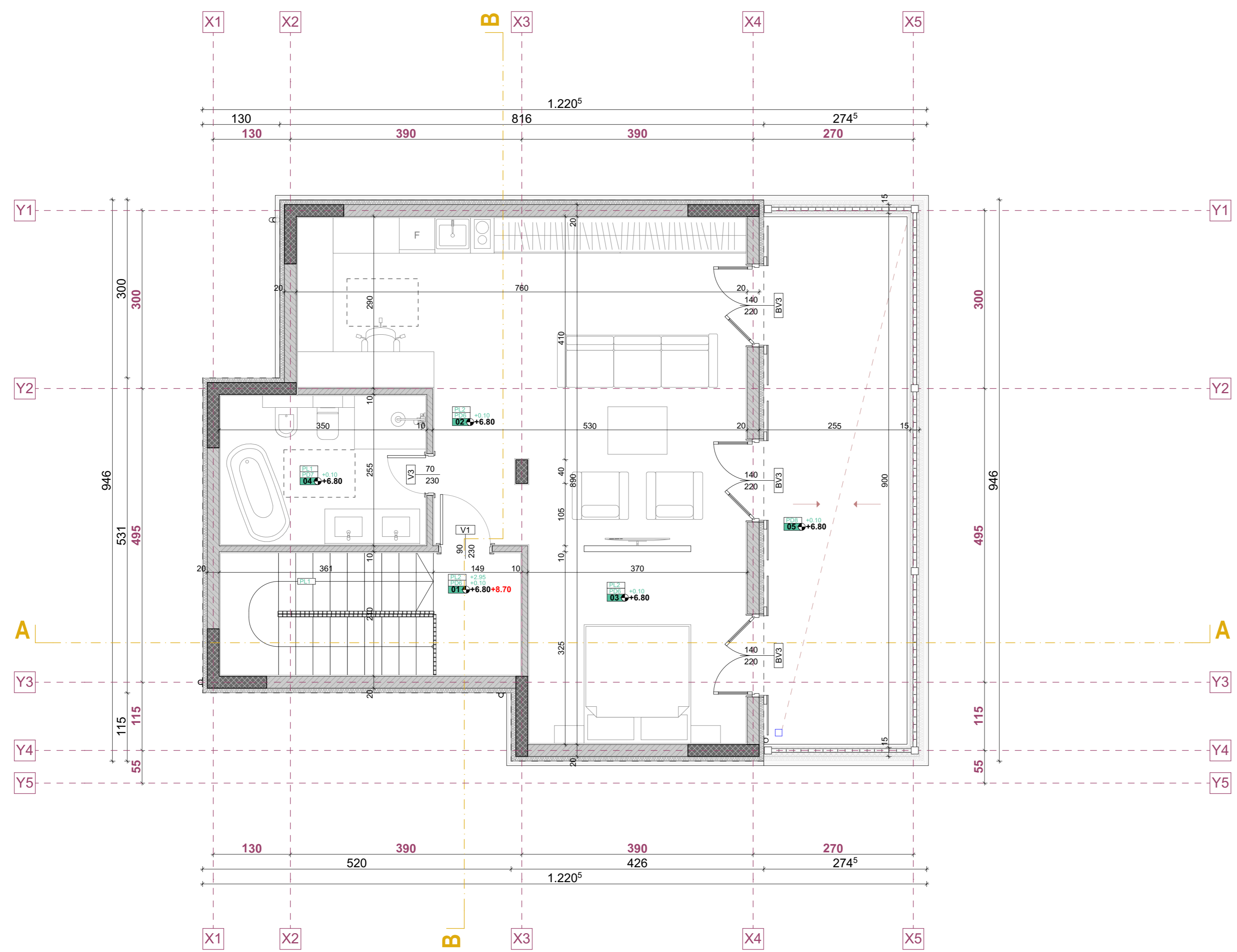
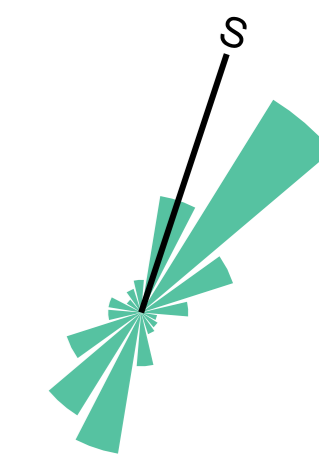
Neto površina objekta	271.17 m²
Bruto površina objekta	325.81 m²

- ARMIRANI BETON
- GITER BLOK
- MALTER
- TERMOIZOLACIJA - STIROPOR
- POPLOČANJE - KAMEN
- POPLOČANJE - LOMLJENI KAMEN
- ZID UREĐENJA - KAMEN (BUNJA - ČEVO)
- KAMENE POKLOPNE PLOČE NA ZIDOVIMA UREĐENJA
- POPLOČANJE
- ZELENA POVRŠINA

- U1 ULAZ GLAVNI
- U2 ULAZ U TEHNIČKU PROSTORIJU

Oznaka platforma i visina od betonske ploče: +2.95
 Oznaka poda i visina od betonske ploče: +0.10
 Oznaka prostorije i relativna kota betonske ploče: +0.00 ± 0.00 ± 0.00
 Assolutna kota betonske ploče

Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Cma Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"	Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Slika priloga:
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Betandžić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.	Prilog: Đurišić Danilo, arh.teh. Jolović Tijana, arh.teh.	Br. priloga: 05
Datum izrade i M.P.: November 2022.		Datum revizije i M.P.:



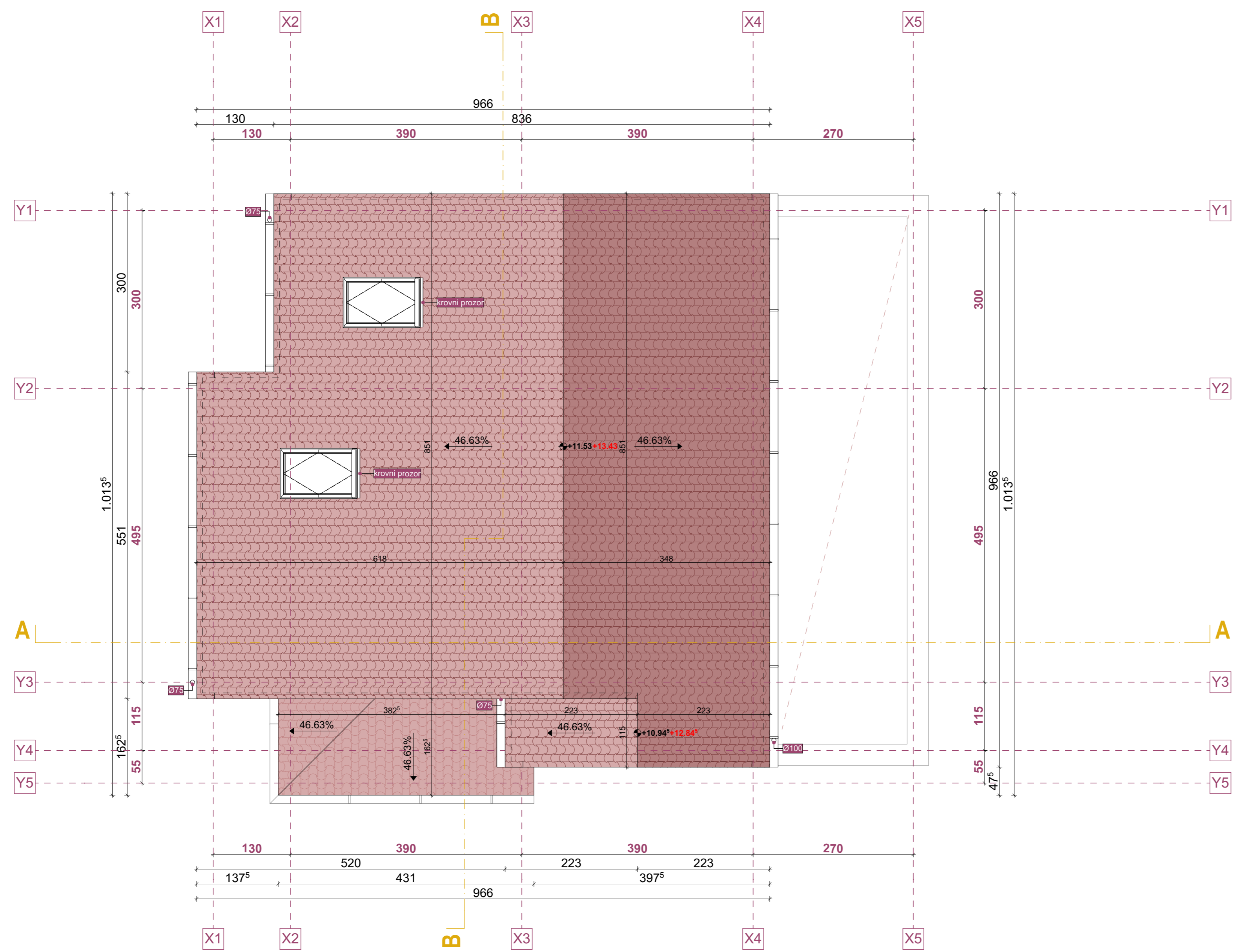
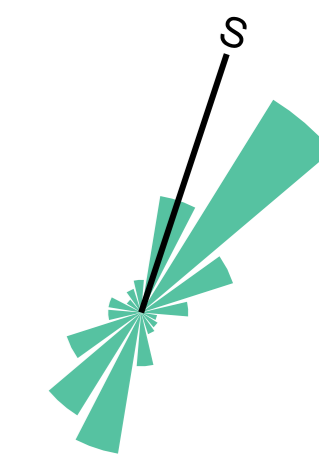
LEGENDA

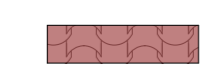
Potkrovlje	P (m²)	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
1. Hodnik	10.42 m²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja
2. Dnevna i radna soba	35.71 m²	Pločice	Disperzivna boja	Disperzivna boja
3. Spavaća soba	11.82 m²	Parquet	Disperzivna boja	Disperzivna boja
4. Kupatilo	8.68 m²	Pločice	Pločice	Disperzivna boja
5. Terasa	21.88 m²	Pločice	Silikatni malter	

Neto površina potkrovlja	88.51 m²
Bruto površina potkrovlja	105.83 m²
Neto površina objekta	271.17 m²
Bruto površina objekta	325.81 m²

- ARMIRANI BETON
 - GITER BLOK
 - MALTER
 - TERMOIZOLACIJA - STIROPOR
 - POPLOČANJE - KAMEN
 - POPLOČANJE - LOMLJENI KAMEN
 - ZID UREĐENJA - KAMEN (BUNJA - ČEVO)
 - KAMENE POKLOPNE PLOČE NA ZIDOVIMA UREĐENJA
 - POPLOČANJE
 - ZELENA POVRŠINA
- U1 ULAZ GLAVNI
 U2 ULAZ U TEHNIČKU PROSTORIJU
- Oznaka platforma i visina od betonske ploče: +2.95
 Oznaka poda i visina od betonske ploče: +0.10
 Oznaka prostorije i relativna kota betonske ploče: +0.00 ±0.00 ±0.00
 Absolutna kota betonske ploče

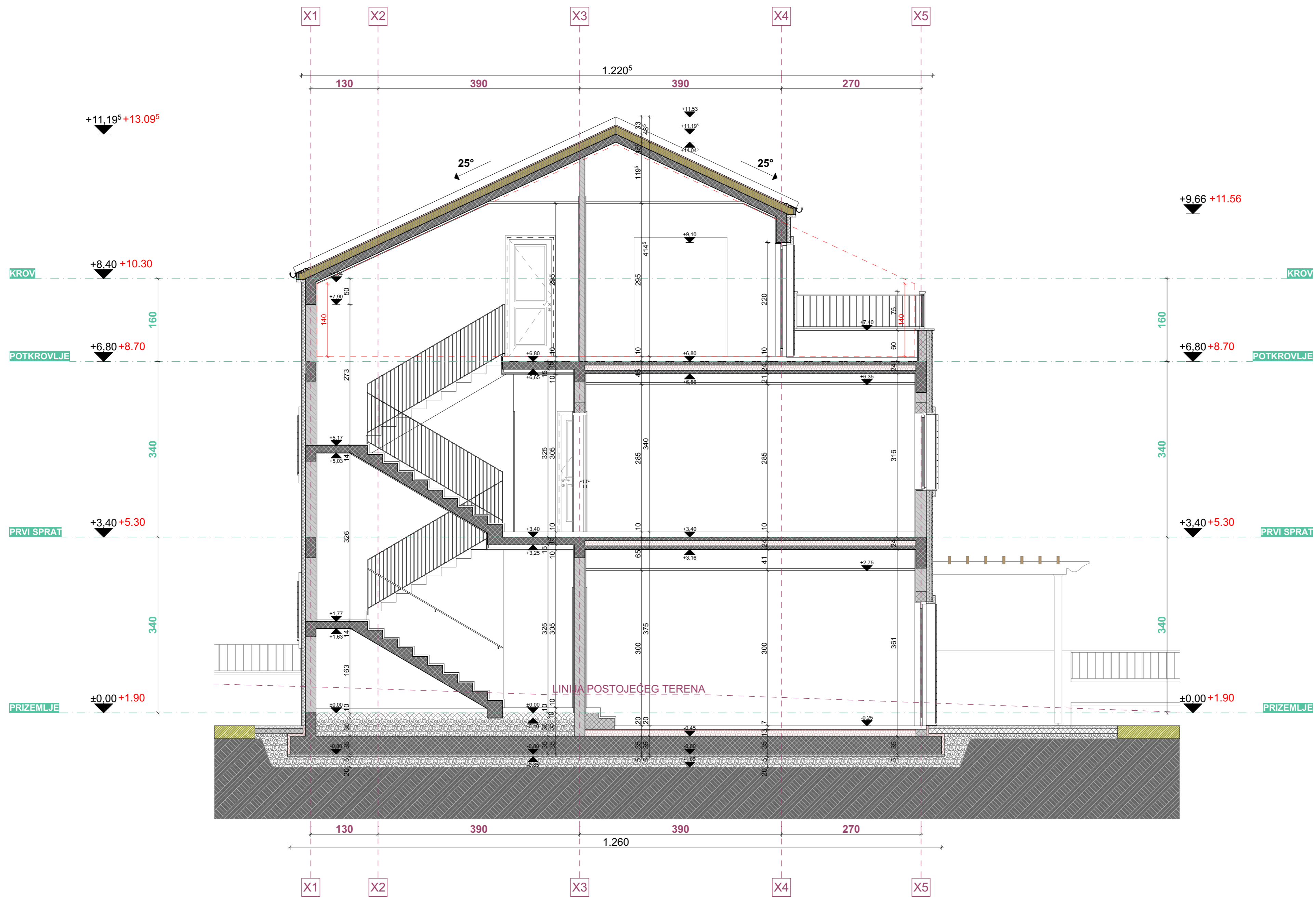
Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Cma Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"	Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Šifra priloga: 06
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Belandić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.	Prilog: Đurišić Danilo, arh.teh. Jolović Tijana, arh.teh.	Br. strane: 06
Datum izrade i M.P.: November 2022.		Datum revizije i M.P.: M.P.



 **CRIJEP MEDITERAN Plus**

46.63% NAGIB KROVA
 +11.53 Visinska kota završne obrade krova
 +13.43 Apsolutna kota

Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetškog odreda 47, 81000 Podgorica, Črna Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić	
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"		Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Belandić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.		Prilog: IZGLED KROVA	
Datum izrade i M.P.: November 2022.		Datum revizije i M.P.: M.P.	



- HIDROZOLACIJA
- ARMIRANI BETON
- LAKO ARMIRANI BETON
- GITER BLOK
- MALTER
- KAMEN
- TERMOIZOLACIJA - STIROPOR
- TERMOIZOLACIJA - STIRODUR
- TERMOIZOLACIJA - MINERALNA VUNA
- DRVO
- NABIJENI ŠLJUNAK
- PRIRODNO TLO
- NASUTO TLO

25° NAGIB KROVA
 LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
 LINIJA SVIJETLE VISINE POTKROVLJE

Projektant:
NRA Atelier d.o.o.
 Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica,
 Cma Gora
 office@nraatelier.me
 www.nraatelier.me
 +382 20 672 212



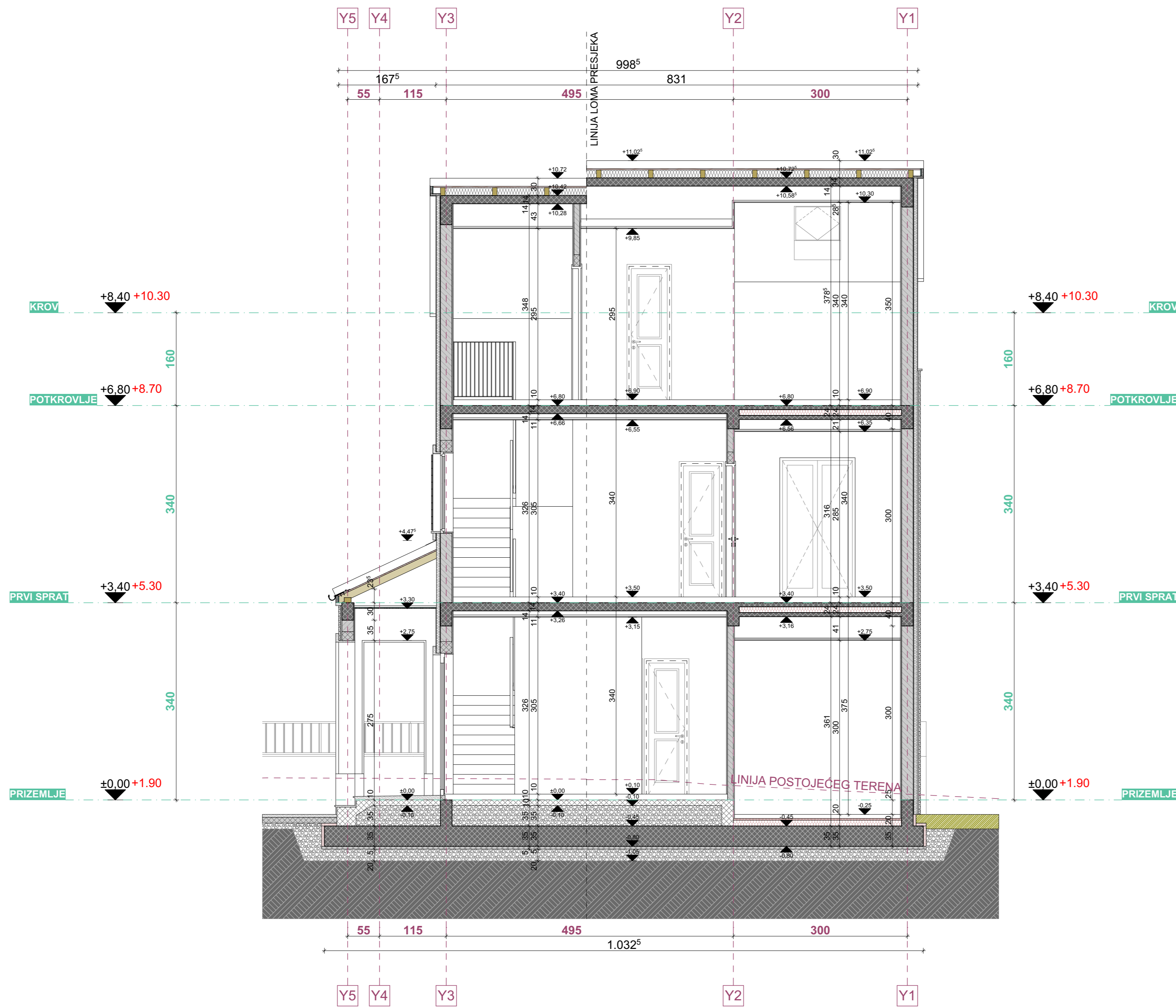
Investitor:
Anja i Miloš Komnenić

Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"		Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Belačić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Dušić Danilo, arh.teh. Jolović Tijana, arh.teh.		Br. priloga: 08	
Datum izrade i M.P.:		Br. strane:	

Novembar 2022.



M.P.



- HIDROZOLACIJA
- ARMIRANI BETON
- LAKO ARMIRANI BETON
- GITER BLOK
- MALTER
- KAMEN
- TERMOIZOLACIJA - STIROPOR
- TERMOIZOLACIJA - STIRODUR
- TERMOIZOLACIJA - MINERALNA VUNA
- DRVO
- NABIJENI ŠLJUNAK
- PRIRODNO TLO
- NASUTO TLO

25° NAGIB KROVA
 - - - - - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
 - - - - - LINIJA SVIJETLE VISINE POTKROVLJE

Projektant:
NRA Atelier d.o.o.
 Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica,
 Cma Gora
 office@nraatelier.me
 www.nraatelier.me
 +382 20 672 212



Investitor:
Anja i Miloš Komnenić

Objekat:
Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"

Lokacija:
 Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor

Glavni inženjer:
 Radović Nikola, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Razmjera:
1:50

Odgovorni inženjer:
 Radović Nikola, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Šifra priloga:
09

Saradnici:
 Marković Novica, dipl.ing.arh.
 Simović Nina, spec.sci.arh.
 Filipović Ivana, spec.sci.arh.
 Belandić Jovan, spec.sci.arh.
 Jušković Jovana, spec.sci.arh.

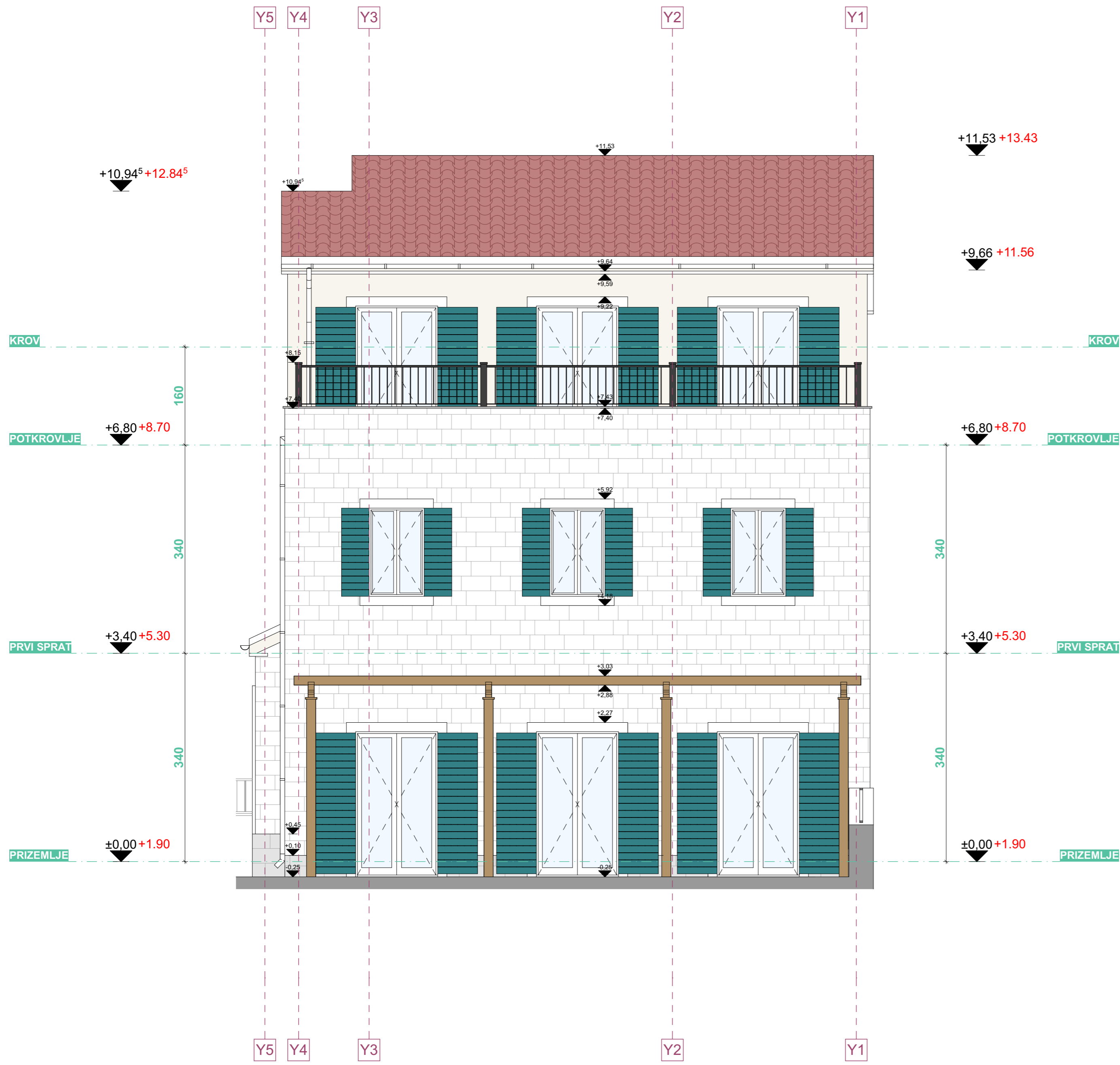
Prilog:
PRESJEK B-B

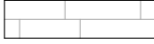
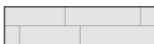

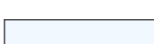

Datum izrade i M.P.:
 Novembar 2022.

Datum revizije i M.P.:

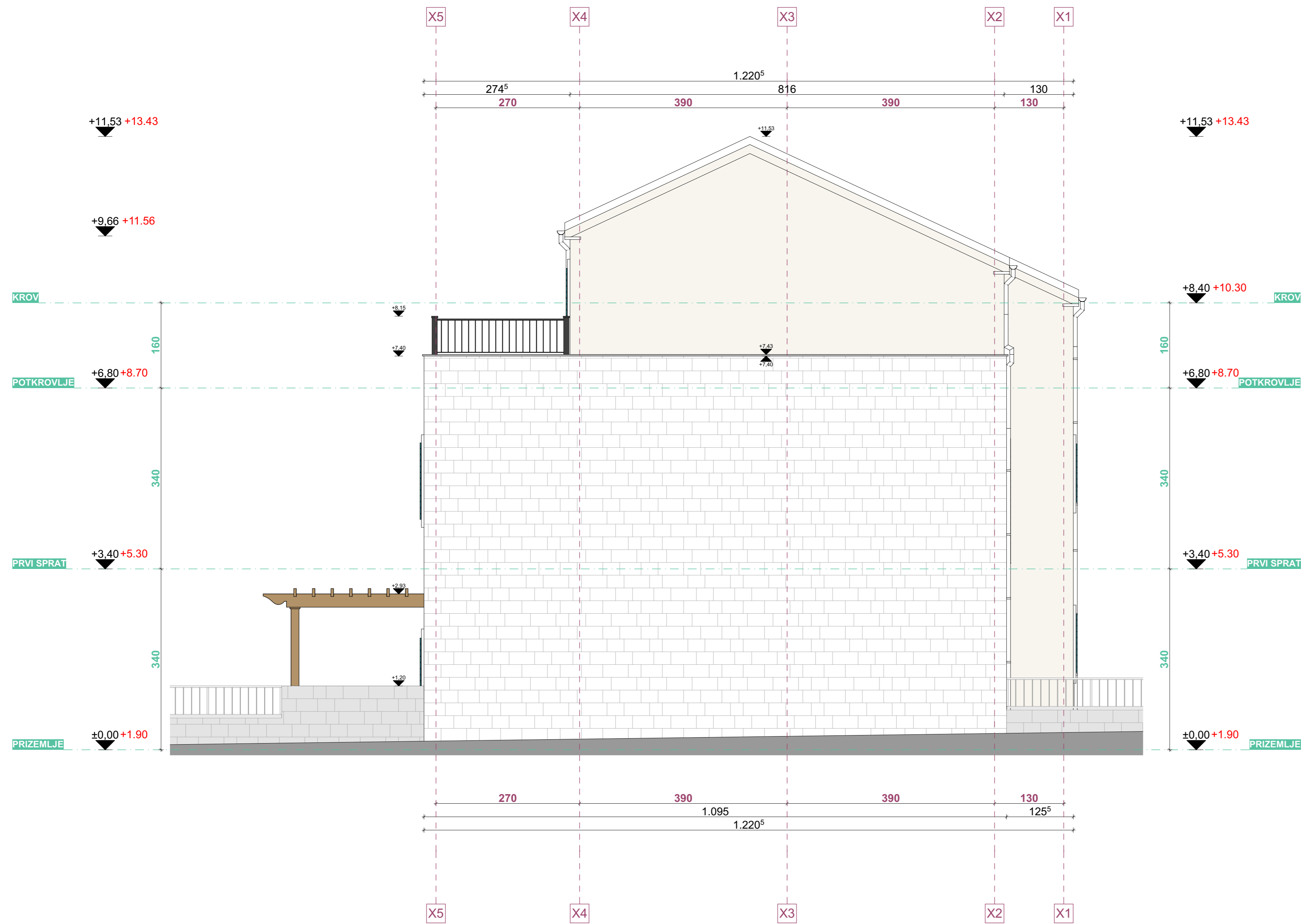


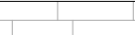




M.P.



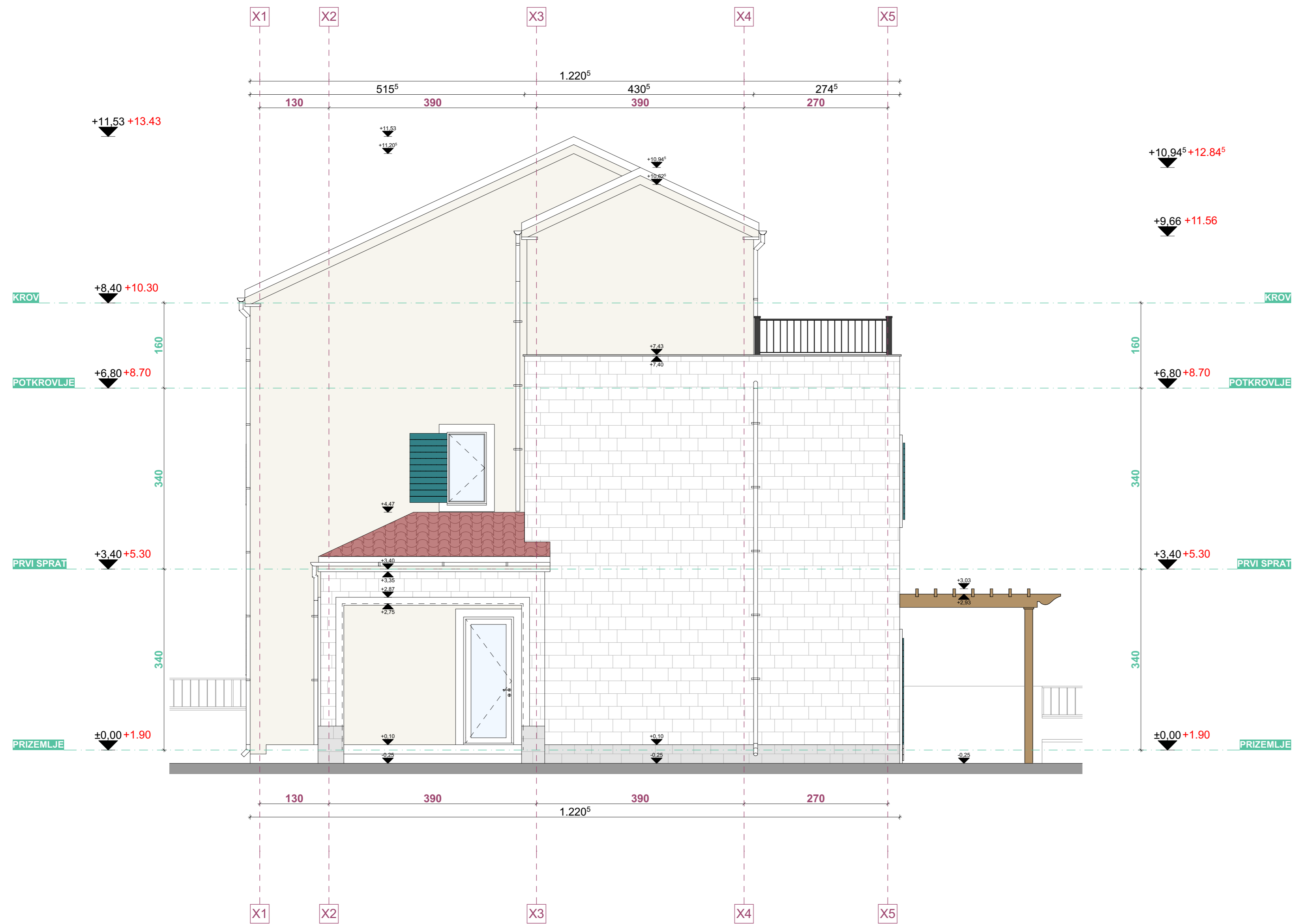
-  GLATKI KAMEN
-  KAMEN - BUNJA
-  SILIKATNI MALTER BEŽ
-  STAKLO
-  DRVO

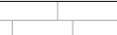




Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Crna Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić	
Obejkat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"		Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u okviru GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh. <i>N. Radović</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh. <i>N. Radović</i>		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Balandžić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.		Prilog: FASADA - ISTOK	
Datum izrade i M.P.: Novembar 2022.		Datum revizije i M.P.: M.P.	





-  GLATKI KAMEN
-  KAMEN - BUNJA
-  SILIKATNI MALTER BEŽ
-  STAKLO
-  DRVO

Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetaskog odreda 47, 81000 Podgorica, Cma Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: Anja i Miloš Komnenić	
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"		Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Belandžić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.		Broj priloga: 11	
Datum izrade i M.P.: Novembar 2022.		Datum revizije i M.P.: M.P.	



-  GLATKI KAMEN
-  KAMEN - BUNJA
-  SILIKATNI MALTER BEŽ
-  STAKLO
-  DRVO

Projektant: NRA Atelier d.o.o. Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Cma Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		Investitor: <p style="text-align: center;">Anja i Miloš Komnenić</p>
Objekat: Porodični stambeni objekat "Vila Prčanj"	Lokacija: Kat. parcela br. 800/3 i 800/4, KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Vrstu tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Slika priloga:
Saradnici: Marković Novica, dipl.ing.arh. Simović Nina, spec.sci.arh. Filipović Ivana, spec.sci.arh. Batandić Jovan, spec.sci.arh. Jušković Jovana, spec.sci.arh.	Prilog: Đurišić Danilo, arh.teh. Jolović Tijana, arh.teh.	Br. priloga: 13 Br. strane:
Datum izrade i M.P.: <p style="text-align: center;">November 2022.</p>	Datum revizije i M.P.: <div style="text-align: center;">  </div>	

3D IZGLEDI



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me





NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me



NRA Atelier d.o.o.

T: +382 20 672 212 M: +382 67 379 488

A: Zetskog odreda 47, 81000 Podgorica, Montenegro

W: www.nraatelier.me E: office@nraatelier.me