E.NOUR Architecture d.o.o.
Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852
mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

IDEJNO RJEŠENJE

POSLOVNOG OBJEKTA
Po+P

Lokacija: k.p. 757/1 , KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor

Investitor: **Kapisoda Ivan**

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
e.nour architecture Digitally signed by Enes Nurković (Potpis/ Autentifikacija) Date: 2024.01.28 20:12:30 +01'00'	

INVESTITOR

Kapisoda Ivan

(naziv/ime investitora)

OBJEKAT

POSLOVNI OBJEKAT / Po+P

(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA

Opština Kotor, PUP Opštine Kotor,
k.p. 757/1, KO Glavati

(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

PROJEKTANT

E.NOUR Architecture d.o.o. Rožaje

(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE

arh. Enes Nurković, MSc.

(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

GLAVNI INŽENJER

arh. Enes Nurković, MSc. UPI 107/7-142/2

(ime i prezime glavnog inženjera, broj licence, potpis)

E.NOUR Architecture d.o.o.
Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852
mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Objekat:	**POSLOVNI OBJEKAT / Po+P**
Lokacija:	k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Investitor:	Kapisoda Ivan

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

E.NOUR Architecture d.o.o.
Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852
mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Objekat:	**POSLOVNI OBJEKAT / Po+P**
Lokacija:	k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Investitor:	Kapisoda Ivan

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po DUP-u

PROJEKTNI ZADATAK

UGOVOR
O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

KAPISODA Ivan
Adresa: Budva
PIB
Koga zastupa
u daljem tekstu Naručilac

i **E.NOUR Architecture d.o.o. Rožaje**
Adresa: Gradski trg b.b. Rožaje
PIB 03590852
e mail enour.studio@gmail.com
koga zastupa Enes Nurković, direktor
U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, **Idejno rješenje i Glavni projekat** poslovnog objekta na lokaciji za izgradnju, koju čini k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da posjeduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.
Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.
Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, elaborat o parcelaciji, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine Idejno rješenje i Glavni projekat poslovnog objekta na lokaciji za izgradnju, koju čini k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.

Član 7.

Izvodjač se obavezuje da Naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora (npr. za projekat mašinskih instalacija, saobraćajne signalizacije i sl).
Naručilac se obavezuje da izvodjaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvodjaču dostavi potrebne podatke o obradjivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambenog objekta utvrdjvaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradjivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje stambenog objekta dostavlja Naručiocu u zaštićenom elektronskim formatu.
Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat stambenog objekta dostavlja Naručiocu u štampanom formatu u 1 (jednom) primjerku i u zaštićenom elektronskim formatu u 2 (dva) primjerka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m^2 bruto površine objekta.
Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta uz redukciju površina u skladu sa posebnim obračunom redukovanih identičnih etaža, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvodjaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.
Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac

Izvođač

D.O.O. "E.NOUR ARCHITECTURE"

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1169800 / 001 Datum registracije: 15.08.2023.
PIB/Carinski broj: 03590852

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "E.NOUR ARCHITECTURE"

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: E.NOUR ARCHITECTURE DOO
Telefon: +38267380179
eMail: enour.studio@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 01.08.2023.
Datum donošenja Statuta: 01.08.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: GRADSKI TRG BB ROŽAJE
Adresa za prijem službene pošte: GRADSKI TRG BB ROŽAJE
Adresa sjedišta: GRADSKI TRG BB ROŽAJE
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ENES NURKOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

ENES NURKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

ENES NURKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 19.09.2023 godine u 12:17h **MP**

Načelnik

Dobrilo Gojković

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 14-332/23-1320/2
Podgorica, 29.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "E.NOUR ARCHITECTURE" ROŽAJE, broj UPI 14-332/23-1320/1 od 25.09.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO "E.NOUR ARCHITECTURE" ROŽAJE,** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 14-332/23-1320/1 od 25.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "E.NOUR ARCHITECTURE" ROŽAJE, pretežna djelatnost – 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-142/2 od 19.02.2018. godine, kojim je **Enesu Nurkoviću, spec.sci. arhitekture - projektantski,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) potvrda poslodavca o zaposlenima kojim se potvrđuje zaposlenje Enesa Nurkovića od 15.08.2023. godine;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1169800 / 001.

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-142/2
Podgorica, 19.02.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE ENESU NURKOVIĆU, Spec.Sci.arhitekture - projektantski, iz Budve, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br. UPI 107/7-142/1 od 23.01.2018.godine, NURKOVIĆ ENES, Spec.Sci.arhitekture - projektantski, iz Budve, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ličnu kartu (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje o završenim postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama Univerziteta Crne Gore Arhitektonskog fakulteta br.01-1382/11 od 24.10.2011.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva prosvjete za Enesa Nurkovića o priznavanju diplome o stečenom visokom obrazovanju i stepenu Master, oblast: arhitektonska restauracija UP I br.636-1232/2016-2 od 1.septembra 2016.godine (ovjerena fotokopija);
- Lista referenci izdata od strane »Studio AC«;
- Radna knižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1684/18-1 od 14.02.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci,

a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović

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

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3596

Podgorica, 05.12.2023. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ENES I. NURKOVIĆ, master inženjer arhitekture, prebivalište BUDVA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do **31.12.2024.** godine.

Reg.br. 4548

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

lovćen

Filijala/O.J.:	3801		
Šifra zastupnika:	50086	Broj Polise:	ODG004854
Kanal Prodaje:	DIREKT	Novo/Obnova:	Novo
		Veza sa Polisom:	

POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG004854

Ugovarač: **E.NOUR ARCHITECTURE DOO, GRADSKI TRG BB , ROŽAJE**, JMBG/PIB: 03590852

Osiguranik: **E.NOUR ARCHITECTURE DOO, GRADSKI TRG BB , ROŽAJE**, JMBG/PIB: 03590852

TRAJANJE OSIGURANJA:Polisa važi od **31.10.2023 u 00:00** do **30.10.2024. 23:59**

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

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

Osigurava se:	**Suma Osiguranja €**	**Premija €**
1. **Opasnost: Projektantska odgovornost**		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete),ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta,(tzv.fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik.Po ovim uslovima se pod projektima smatraju kako građeviski objekti tako i mašinska, električna i druga(ostala) oprema. Predvidjena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini je 10.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog dijela. Isključeno je pokriće tokom perioda garancije. Učešće osiguranika u šteti iznosi 10 % minimalno 300 €. Godišnji agregat je 100.000,00 €. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odogovrnost izvođača radova). Sastavni dio polise je Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19)(KL-covid/20-12-cg)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		*168,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-61,60€*
E Popust za iskljucenje pokrica u periodu garancije (10%)		*-24,64€*

BRUTO PREMIJA:	**221.76€**
POREZ NA PREMIJU:	**19.96€**
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:	**241.72€**

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK 0

1.	31.10.2023	241,72

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

sa pozivom na broj: **R/ODG004854**

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

KRGOVIĆ TINA

Osiguravač

DIONIČARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE "LOVĆEN"

U null,31.10.2023

D.O.O. "E.NOUR ARCHITECTURE"

Ugovarač osiguranja

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

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560 Tel: 020 404 400 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	**OPŠTINA KOTOR** Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora **Broj, 0303 –333/23-6789** **Kotor, 19.09.2023.g.**	
2	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), čl. 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG" br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva Kapisoda Ivana, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za **izgradnju novog objekta** na lokaciji koju čini kat.parc. **757/1 i 757/2 KO Glavati,** u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**IVAN KAPISODA**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Uvidom u prepis Lista nepokretnosti br. 323 KO Glavati, izdat 24.03.2023. god. od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđeno je pret. kat. parc. 757 KO Glavati zbog pokrenutog postupka eksproprijacije podijeljena na kat.parc. 757/1 i 757/2, sve KO Glavati, tako da: - se kat. parc. 757/1 KO Glavati, dijelom vodi kao "njiva 1. klase" u površini od 1552 m2, a dijelom kao "neplodna zemljišta" u površini od 80 m2: - se kat.parc. 757/2 KO Glavati vodi kao "njiva 1. klase" u površini od 86 m2. Izvod iz Elaborata eksproprijacije za potrebe rekonstrukcije puta M-2- Debeli Brijeg- Tivat-Budva, je sastavni dio ovih UT uslova.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Predmetna lokacija se nalazi u zoni **industrije** u odmaku od 1000+ m, van cezure. Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima. Na ovim površinama mogu se planirati: 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri; 2) servisne zone; 3) slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;	

4) objekti i mreže infrastrukture;

5) komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;

6) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice)

7) objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;

8) smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;

9) parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Ovim planom industrija i proizvodnja planirana je van naselja i može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjernicama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni ili prirodno ozelenjeni; Predložene lokacije za industriju i proizvodnju su u KO Kavač-KO Dub i KO Lastva-KO Glavati.

7.2. **Pravila parcelacije**

Predmetnu lokaciju čine **kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati,** u površini (za izgradnju) od **1632 m2**, a u skaldu sa Elaboratom eksproprijacije za potrebe rekonstrukcije puta M-2-Debeli Brijeg- Tivat- Budva.

INDUSTRIJA I PROIZVODNJA (IP): odmak 1000+ m
Parametri:
površina lokacije 1632 m2
koeficijent zauzetosti: 0.50– 816 m2
koeficijent izgrađenosti: 1.20- 1958.40 m2
spratnost: max 12 m

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;

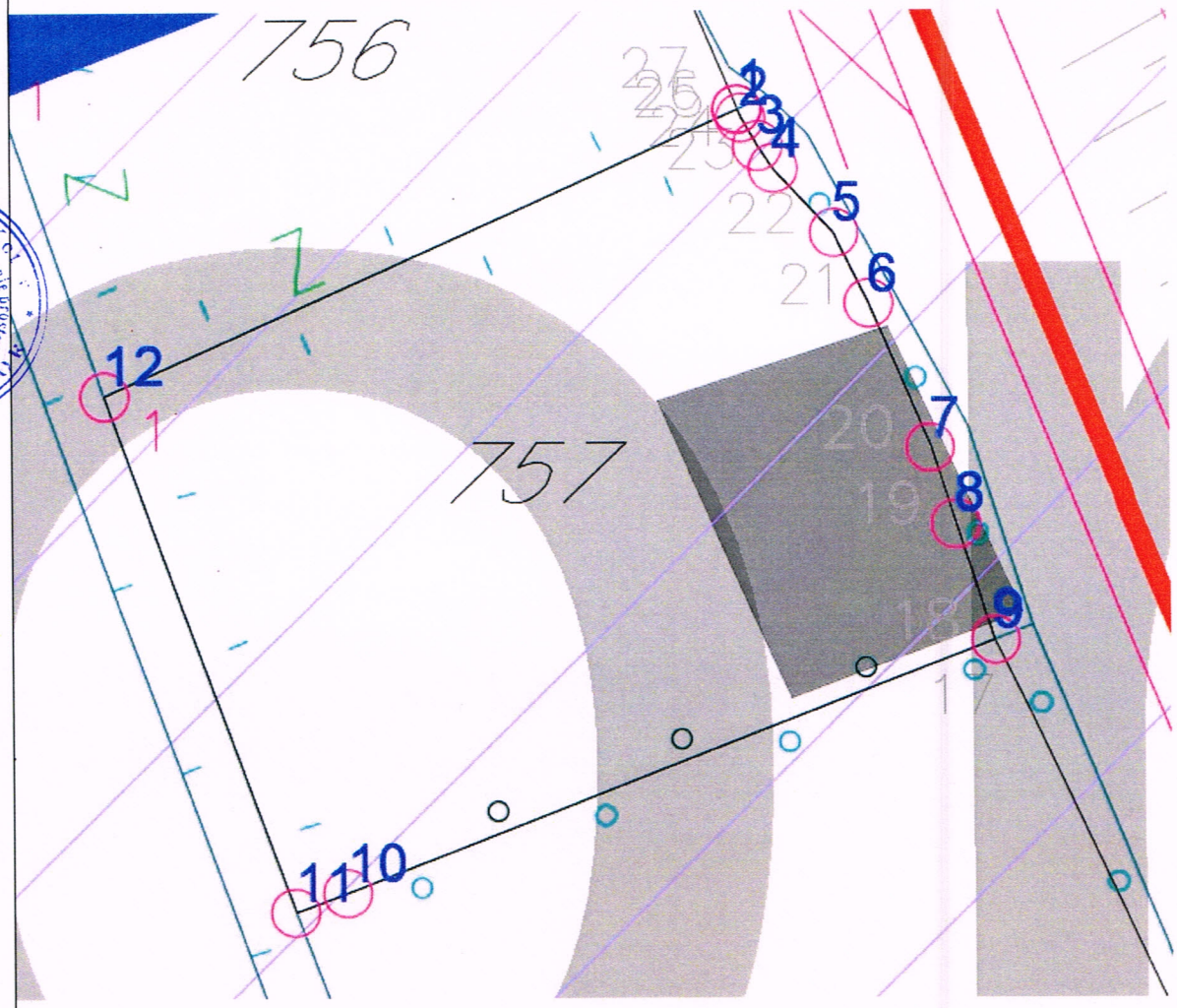
7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;

8) uslovi za energetsku 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.

Koordinate lokacije:



tacka	U	H
1	6565642.77	4685733.63
2	6565642.98	4685733.14
3	6565644.03	4685731.34
4	6565645.04	4685729.89
5	6565648.76	4685725.88
6	6565650.93	4685721.41
7	6565654.73	4685712.32
8	6565656.30	4685707.55
9	6565658.72	4685700.18
10	6565617.94	4685684.00
11	6565614.69	4685682.76
12	6565602.85	4685715.62

tacka 1-9 - koordinate linije eksproprijacije

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 katastarkih parcela.
Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.
Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.
Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cjelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.
Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m2, a za dvojne objekte 600m2.
Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.
Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namijenjenu stanovanju je 0.30, a izgrađenosti 0.80, dok je maksimalna spratnost P+1+Pk.

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izaradnji oblekata ("Službeni Ilist CG", br. 64/17, 44/18,63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je **lokacija za građenje:**
"Lokacija za gradenje (u daljem tekstu: lokaciia) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smiernicama utvrđenim planskim dokumentom.
Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi vise urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

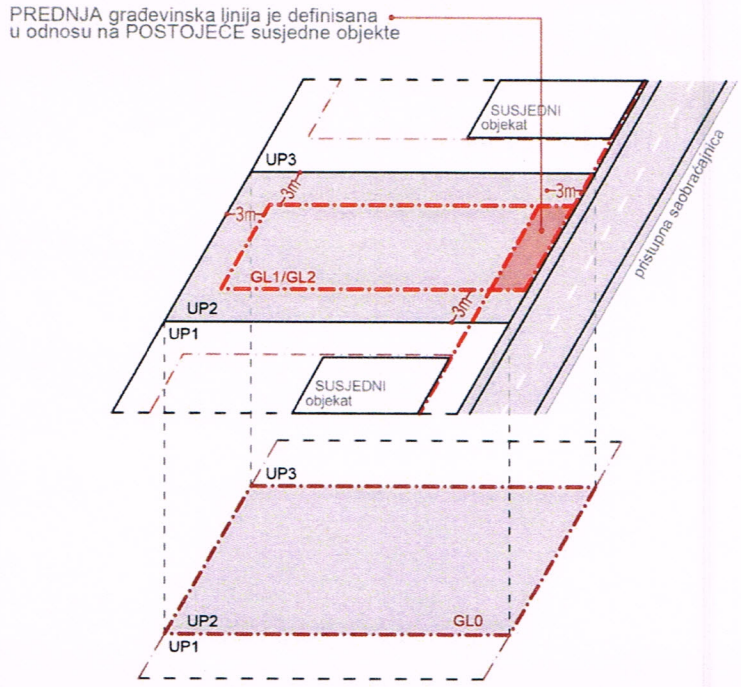
Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.
Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.
Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."
Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele,ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgarađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjen za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

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

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL0), 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 graditit 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 etaţe). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje ćine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.
U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma 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.

Shodno Saobraćajno- tehničkim uslovima, neophodno je ispoštovati sledeće parametre:

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i to granica predmetnih parcela (LINIJA EKSPROPRIJACIJE)
- **Građevinska linija prema državnom magistralnom putu** – definisati je na minimum 10 m od regulacione linije (linije eksproprijacije) iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

Sastavni dio ovih UT uslova čine Saobraćajno- tehnički uslovi Uprave za saobraćaj br. 04-3924/2.

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA
Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnist nadležnog 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 zahtijevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

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

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

Žaštita od požara

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG" br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG" br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG" br. 26/10 i 48/15).

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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

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

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi,zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);

▪ zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i

▪ zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

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

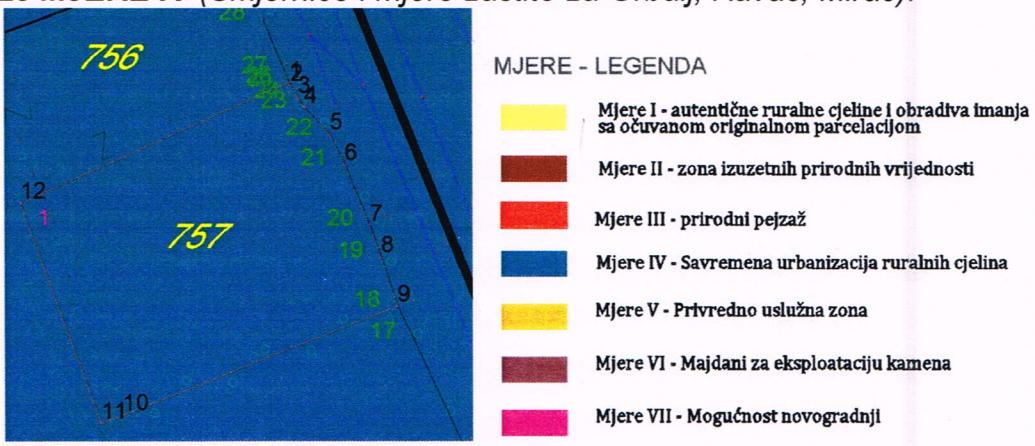
U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiocionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m2/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m2/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m2 po stanovniku.

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

Sastavni dio UT uslova je **Rješenje** o konzervatorskim uslovima **Uprave za zaštitu kulturnih dobara** br.UP/I-05-522/2023-3, kojim je utvrđeno da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji na kulturnu baštinu (HIA).

Predmetna lokacija se nalazi u zoni ***"savremena urbanizacija ruralnih cjelina"*** za koju važe ***MJERE IV*** *(Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac).*



Mjere IV -savremena urbanizacija ruralnih cjelina (Podlastva, Radanovići, Krimovica, Kavač)

- Širenje naselja planirati kroz kontrolisano proširivanje izgrađenog tkiva
- Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva
- Nove objekte prilagoditi karakteristikama terena, tj. očuvati postojeću topografiju
- Pri planiranju novih objekata posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo - volumen objekata
- Za fasade predvidjeti neutralne i nenametljive boje

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.

Ovim planskim dokumentom obezbjeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno

	sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m2.
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	Predmetna lokacija se nalazi u području uslovne gradnje – moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta. ***Neophodna je saglasnost Agencije na tehničku dokumentaciju.***
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	-

16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Sl.list SRJ" br. 18/92) na koji je neophodno dobiti mišljenje- saglasnost nadležnog organa.
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 magistralnog puta, kat.parc. 1121 KO Glavati, evidentiran u LN br. 85 KO Glavati kao javni putevi (Crna Gora- Magistralni put SRJ), uz uslove nadležnog Sekretarijata.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske kumunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br. 40/13, 56/13, 02/17, 49/19) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl. list CG" br. 33/14) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta

	elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme("Sl list CG" br 59/15, 39/16) -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG br. 52/14)
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, 73/10 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 parc757/1 i 757/2 KO Glavati- **N**
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 1632 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1958 m2

	Maksimalna spratnost objekata	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. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m; za stambene i hotelske smještajne etaţe do 3.5 m;

za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

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

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

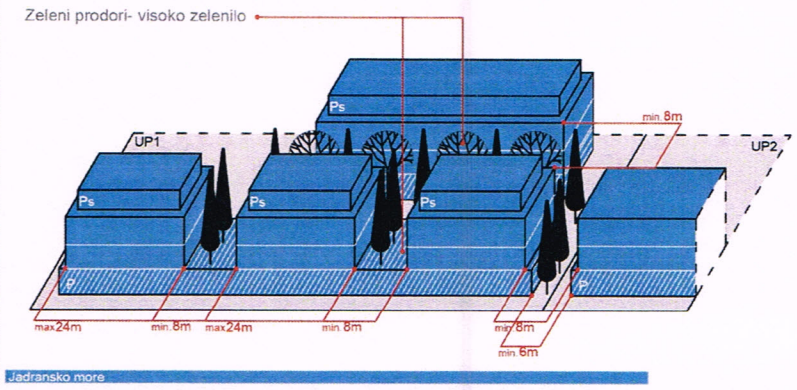
PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

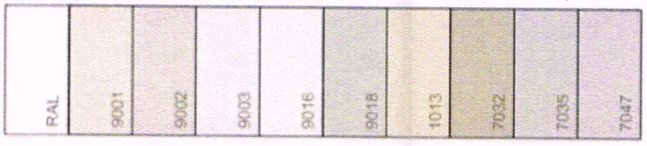
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkojparceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

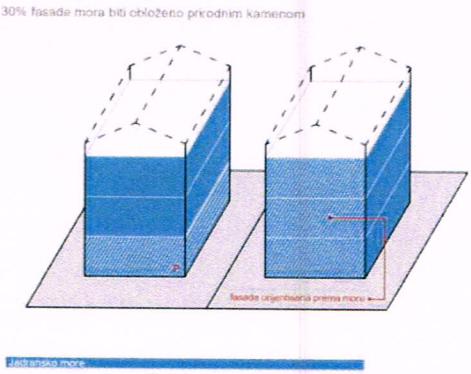
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 miznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješenitako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ilisavladavenju visinskih razlika terena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

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nemaopasnosti 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 veci od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena
je gradnja.



Maksimalna visinska kota objekta	Max 12m *Predmetna lokacija se nalazi u području uslovne gradnje – moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta.* ***Neophodna je saglasnost Agencije na tehničku dokumentaciju.***
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047  Preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

		 **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 paţnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa 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	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da

se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene.Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m2 energije za grijanje, standardno izolovane kuce ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m2 i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

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

- Orijentaciji objekta, pri ĉemu 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 korišcenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konsktrukciju objekta

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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

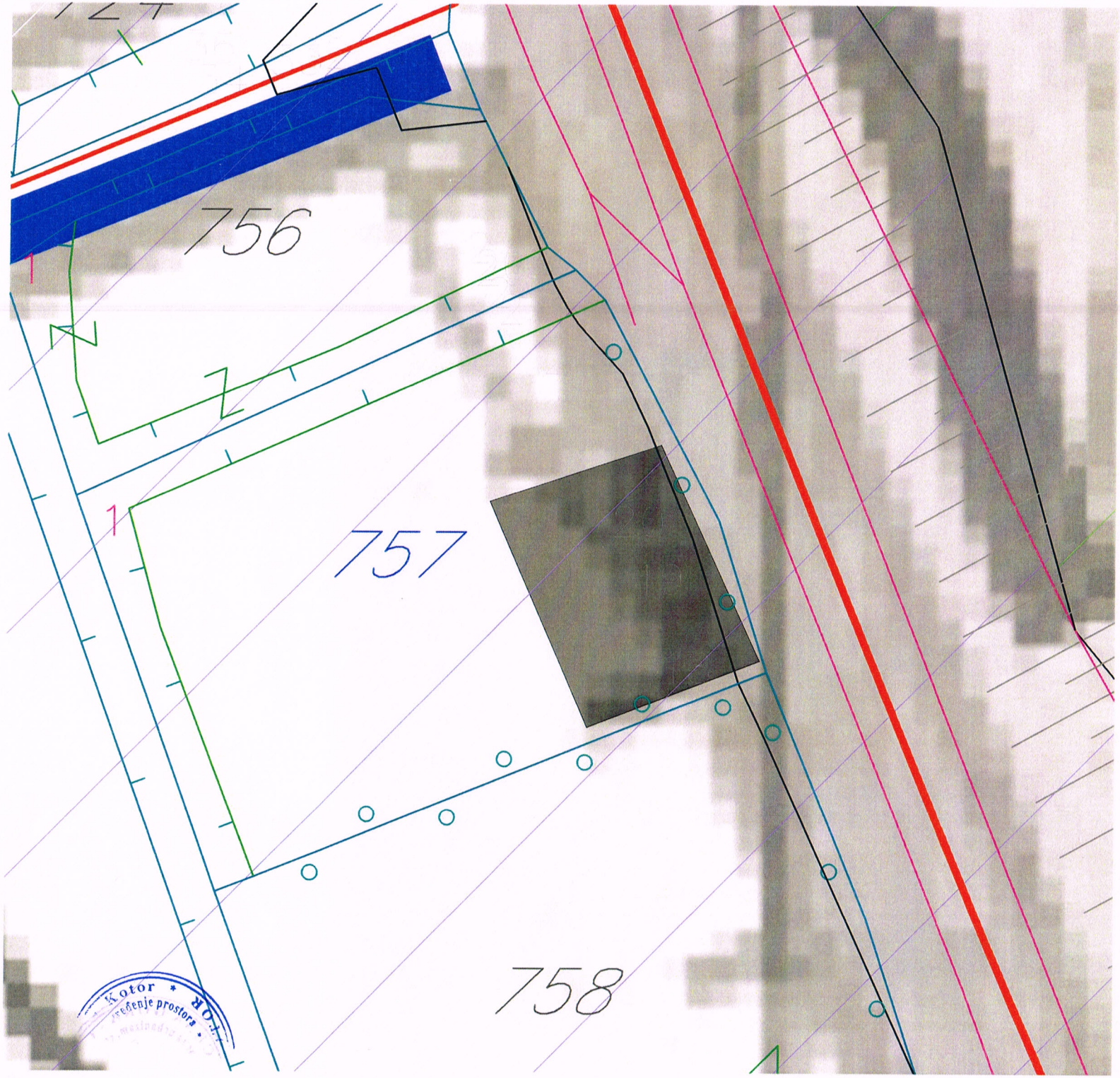
Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje 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 nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.
21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Danica Perišić spec.app.građ.	**SAMOSTALNA SAVJETNICA II** Jelena Samardžić, dipl. prav.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	**SEKRETARKA** Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.
24	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: ,,SLCG" br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 01a


756
757
758
Kotor
uređenje prostora

756
757
20
19
18
771
758
IP
759/2
759/1
770
769
767
760
761
768
763
Opština Kotor
Sekretarijat za uređenje prostora
KOTOR

LEGENDA

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

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA

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

PRIRODNA BAŠTINA

- (NP) NACIONALNI PARK LOVĆEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

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

LEGENDA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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

95000000337
106-919-3349/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-3349/2023
Datum: 24.03.2023.
KO: GLAVATI

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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/23-6789, KOTOR , za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 323 - 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 m2	Prihod
757	1		3 1	20/01/2023	PODBREGOVE	Njiva 1. klase EKSPROPRIJACIJA		1552	23.75
757	1		3 1	20/01/2023	PODBREGOVE	Neplodna zemljišta EKSPROPRIJACIJA		80	0.00
757	2		3 1	20/01/2023	PODBREGOVE	Njiva 1. klase EKSPROPRIJACIJA		86	1.32
								1718	25.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1707002234009 0	KAPISODA MIROSLAV IVAN UL. MAINSKI PUT BB Budva 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
757	2			1	Njiva 1. klase	20/01/2023 8:14	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije POKRETANJE POSTUPKA EKSPROPRIJACIJE PO OSNOVU PREDLOGA ZA EKSPROPRIJACIJU BR. 02-4015/2 OD 26.04.2022. GOD. UPRAVE ZA SAOBRACAJ CRNE GORE RADI REKONSTRUKCIJE MAGISTRALNOG PUTA M-2 DEBELI BRIJEG - TIVAT - BUDVA KM885+500-KM901+500

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).

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU 35 PODGORICA

Za Načelnik:-a
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 24.03.2023. 10:05:03

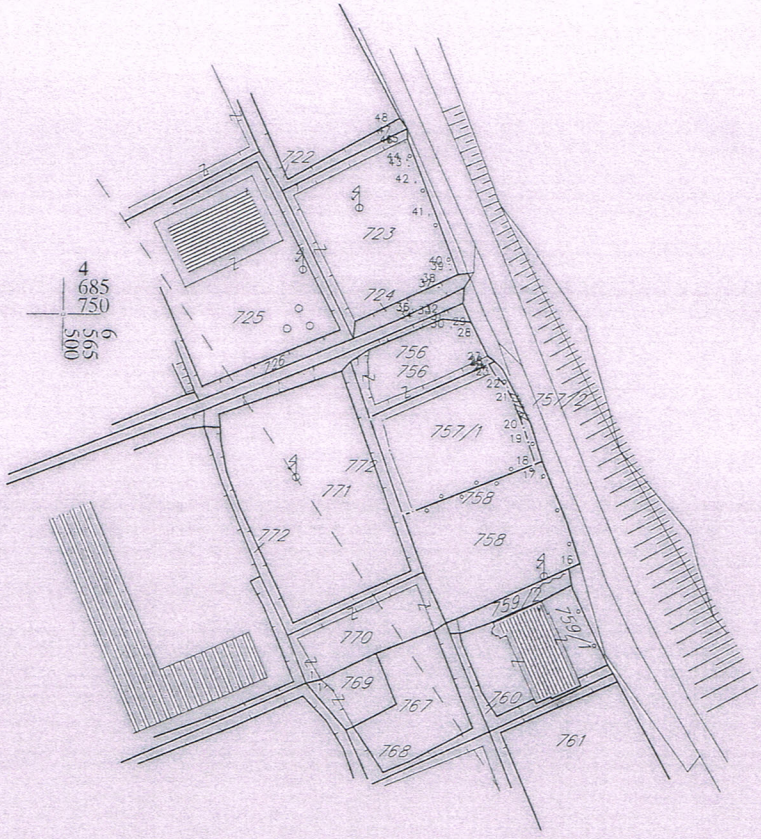
CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-628/23
Datum: 30.06.2023.

Katastarska opštiina: GLAVATI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 757/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Crna Gora
Uprava za saobraćaj

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

Primljeno: 03.05.2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni b...	Prilog	Vrijednost
03-	333/23	-6789-1		

Broj:04-3924/2
Podgorica, 19.04.2023.godine

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET: Ivan Kapisoda – katastarska parcela br. 757 KO Glavati

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor - **Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje** br.03-333/23-6789-1 od 10.04.2023.godine., zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-3924/1 od 12.04.2023.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova (dostavljanje linije eksproprijacije sa kordinatama, definisanja regulacione i građevinske linije) za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela **br.757 KO Glavati**, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Sobraćajno – tehničke uslove

1. **Opšti saobraćajno – tehnički uslovi**

Uprava za saobraćaj izvršila je uvid u Elaborat eksproprijacije nepokretnosti radi rekonstrukcije magistralnog puta M-1 dionice Tivat - Jaz i utvdila da je Elaboratom eksproprijacije obuhvaćena predmetna katastarska parcela.

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

Da bi se u budućnosti mogli odraditi neophodni sadržaji (trotar, biciklistička staza, servisna saobraćajnica i si.) neophodno je sačuvati definisani prostor.
U prilogu akta dostavljamo Izvod iz Elaborata eksproprijacije sa kordinatama.

2. **Posebni saobraćajno – tehnički uslovi**

Priključenje prilaznih puteva na javni put vrši se prvenstveno povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a ako to nije moguće priključenje se vrši direktno na javni put ako za to postoje saobraćajno – tehnički uslovi odnosno saobraćajni priključak nema štetne posljedice za nesmetano i bezbjedno odvijanje saobraćaja na javnom putu.
Budući da se predmetna parcela naslanja na magistralni put M-1 dionica Tivat – Jaz, koja je predmet rekonstrukcije i ista je u blizini buduće raskrsnice to je neophodno projektnu dokumentaciju po pitanju saobraćajne povezanosti ostvariti sa lokalne saobraćajnice koja je uklopljena u raskrsnicu.
Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) definisati regulacionu liniju prema magistralnom putu, kao i građevinsku liniju.
Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat – uređenje terena, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

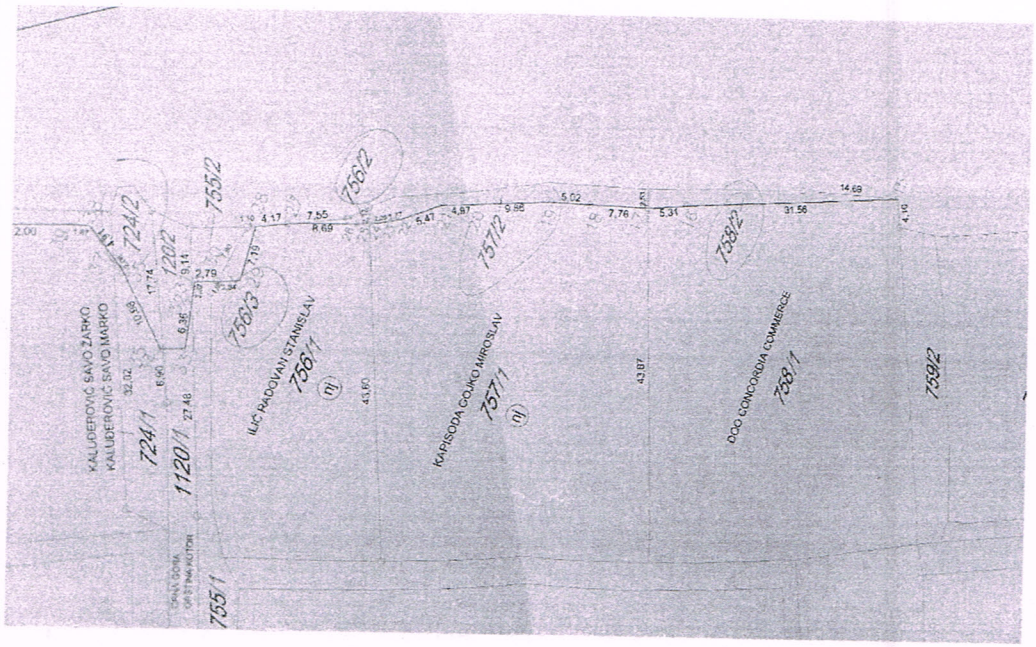
OBRADILI:
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.
Marko Spahić, građ.teh.

DIREKTOR
Radomir Vuksanović

DOSTAVLJENO;
-Naslovu x2
-U spise predmeta
-Arhivi

Izvod iz elaborata eksproprijacije za potrebe rekonstrukcije puta M-2 Debeli Brijeg – Tivat – Budva.

Katastarska parcela 757 KO Glavati, Opština Kotor u obuhatu je elaborata eksproprijacije na način što se dijeli na kp 757/1 u površini od 1632 m2 i 757/2 u površini od 86 m2.



Skica iz elaborata eksproprijacije kp 757 KO Glavati

KOORDINATE TAČAKA LINIJE EKSPROPRIJACIJE

BR	Y	X
17	6565658.72	4685700.18
18	6565656.30	4685707.55
19	6565654.73	4685712.32
20	6565650.93	4685721.41
21	6565648.76	4685725.88
22	6565645.04	4685729.89
23	6565644.03	4685731.34
24	6565642.98	4685733.14
25	6565642.77	4685733.63

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

CRNA GORA
Grad Kotor
Primljeno: 05.09.23
Organizacione jedinica
Vrijednost
03 333/23 6789

Broj:UP/I-05-522/2023-3
Datum: 30.08.2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-6789 od 09.05.2023. godine, dostavljenog 16.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-522/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati, opština Kotor, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove 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:

R J E Š E N J E
o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;

2. Arhitektonski izraz planiranih objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture zasnovane na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;

3. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez brendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;

4. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcle formirati koncentracije visokog autohtonog zelenila.

II

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

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-6789 od 09.05.2023. godine, dostavljenog 16.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-522/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati, opština Kotor, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u istočnom dijelu katastarske opštine Glavati, i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Na predmetnoj lokaciji površine 1 632 m2, planiran je indeks zauzetosti 0.5 i indeks izgrađenosti 1.2. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *savremena urbanizacija.*

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere IV – savremena urbanizacija ruralnih cjelina.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog - antropolog

V.D.DIREKTORA
Balša Perović

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

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

Br: 1604-319/23-2315

Kotor, 29.09.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje I uredjenje prostora, u ime **Kapisoda Ivan** za gradnju objekta na kat par **757/1,757/2 K.O.Glavati,**donosi:

R J E Š E N J E

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **757/1,757/2 K.O.Glavati** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent (":Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam,stanovanje i uredjenje prostora,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-2315** od 28.09**.2023.** godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na **kat par 757/1,757/2 K.O.Glavati** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/23-6789 od 19.09 .2023 .** godine.

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

DOSTAVLJENO:

1.INVESTITORU
2.Vodnoj knizi
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

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

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

UP/I Br: 1606-341/23-2314 Kotor, 29.09.2023.godine

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

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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

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

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 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

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-2314 od 28.09.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 0303-333/23-6789 od 19.09.2023. godine.

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

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

SEKRETARKA

Suzana Radulović, dipl.ecc.

Dostavljeno:

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

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

Broj: 5260/1 Kotor: 05 10 23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/23-6789 od 19.09.2023.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 5078 od 27.09.2023. god.) izdatih od strane ,,Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora" Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 757/1 i 757/2 KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG"-br.95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću. Prema tome nakon izgradnje vodovodnog sistema, potrebno je ponovo obratiti se ovom Preduzeću za nove uslove priključenja.

Kako bi troškovi izgradnje bili manji, projektom predvidjeti sledeće:

1. 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. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Za sanitarne vodomjere sa prirubnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
2. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
3. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na budući vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
4. 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, kao i detalj vodomjernog šahta.
5. Na priključku, prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

KANALIZACIJA

6. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na

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

javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

7. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
8. 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.

Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a	Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije	Izvršni Direktor
Čavor Teodora	Dragić Velemir	Marković Đuro

M.P.

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

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
+382 (0)67 242-222
fax: +382 (0)20 220-346
geourbpodgorica@gmail.com

Broj predmeta: 049/2023
Datum: 01.12.2023.god.

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: Kotor
Mjesto: Glavati

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

(Parcelacija po PUP-u)

Stranke: Kapisoda Ivan
Katastarska parcela broj: 757/1
List nepokretnosti broj: 323
Katastarska opština: Glavati
Opština: Kotor

M.P.

"GEOURB" DOO
Odgovorno lice:
Nemanja Nedeljković

(potpis)

Broj predmeta: .....

Spisak prijava broj: .....

Pregledao / la: .....

Ovjerio / la: .....

Datum ovjere: .....

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

Nemanja Nedeljković

Digitally signed by Nemanja Nedeljković
Date: 2023.12.04 14:38:58 +01'00'

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
+382 (0)67 242-222
fax: +382 (0)20 220-346
geourbpodgorica@gmail.com

SADRŽAJ:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
2	Kopija skice parcele sa koordinatama prelomnih tačaka
3	Izjava o prihvatanju poslova
4	Izjava ovlašćenog lica geodetske organizacije
5	Zapisnik o izvršenom uviđaju
6	Skica održavanja katastra nepokretnosti
7	Spisak prijava
8	Kopije licenci i ovlašćenja
9	Kopija UTU

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
+382 (0)67 242-222
fax: +382 (0)20 220-346
geourbpodgorica@gmail.com

Broj predmeta: 049/2023
Datum: 01.12.2023.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvodjenje geodetskih radova na nepokretnosti

LIST NEPOKRETNOSTI: 323 , katastarska parcela: 757/1 KO Glavati, po zahtjevu: Kapisoda Miroslav Ivana.

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvodjenje geodetskih radova:

Licenca broj 02-7843/4-18 od 08.02.2019. godine iz oblasti DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke:
Ime i prezime ovlašćenog lica geodetske struke: NEMANJA NEDELJKOVIĆ
Koji posjeduje ovlašćenje za izvodjenje geodetskih radova:
Ovlašćenje broj 02-1243/3 od 27.04.2012.godine iz oblasti:
1. OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJER I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA
2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA

Geodetska organizacija „GEOURB“ d.o.o., sa sjedištem u Podgorici,
Za izvodjenje geodetskih radova koristila je Instrument iz svog vlasništva, za koji prilaže:
Uvjerenje o etaloniranju broj 015/22/01 od 23.03.2022.godine
Izdato od "VEKOM GEO" d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA

M.P.

"GEOURB" d.o.o. Podgorica
Odgovorno lice:
Nemanja Nedeljković

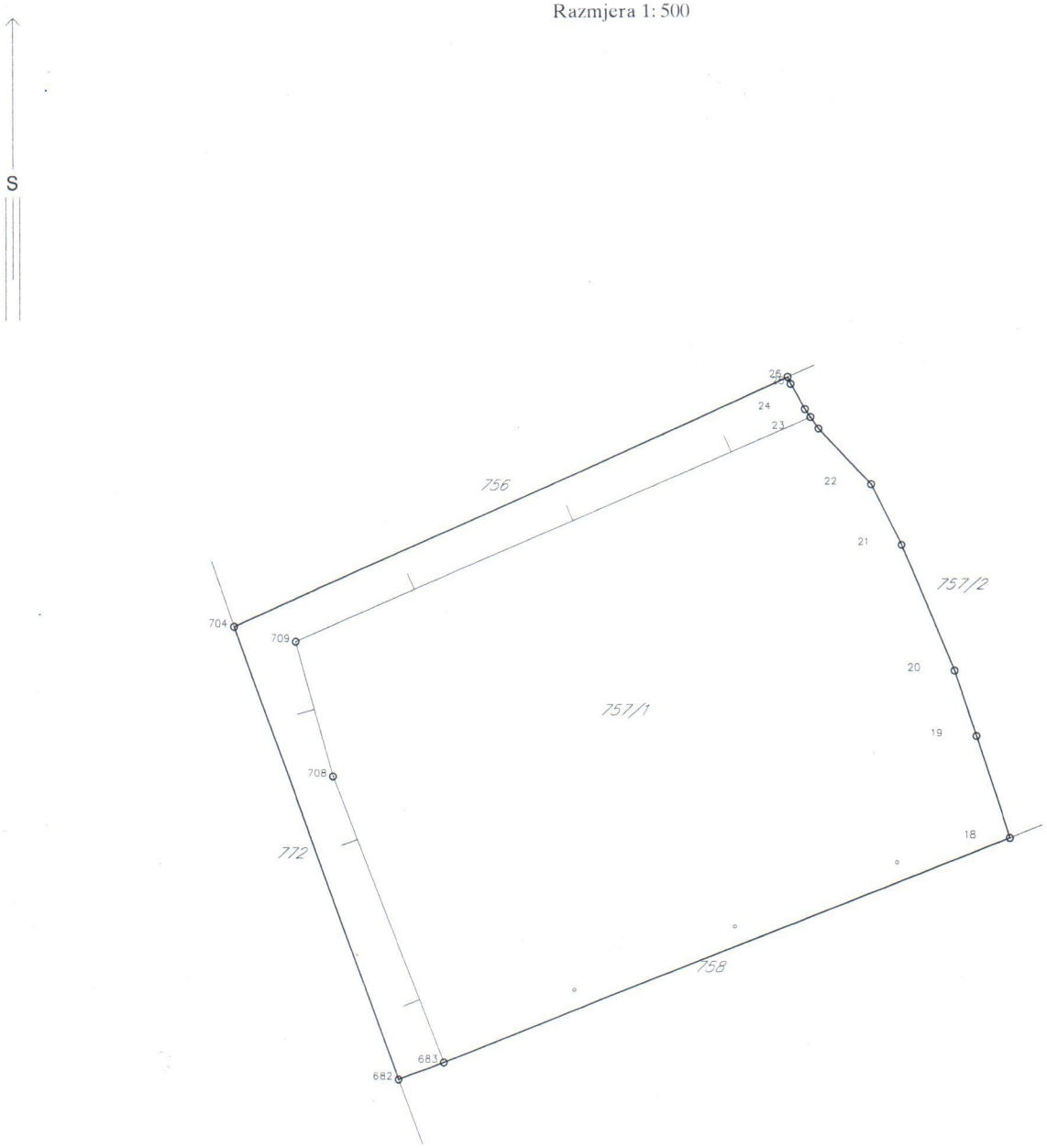
(potpis)

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-2434/23
Datum: 04.12.2023.

Katastarska opštiina: GLAVATI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcela: 757/1

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: KOTOR
KO: GLAVATI, R 1:2500

Po zahjevu broj: 917-106-2434/23, od: 04.12.2023. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2023.7.30 - (2) EKSPORT PODATAKA 04.12.2023 09:15

	6565644.42	4685730.77	0.00	Odrzavanje
18	6565658.72	4685700.18	0.00	Ostalo
19	6565656.30	4685707.55	0.00	Ostalo
20	6565654.73	4685712.32	0.00	Ostalo
21	6565650.93	4685721.41	0.00	Ostalo
22	6565648.76	4685725.88	0.00	Ostalo
23	6565644.99	4685729.94	0.00	Ostalo
24	6565644.03	4685731.34	0.00	Ostalo
25	6565642.98	4685733.14	0.00	Ostalo
26	6565642.77	4685733.63	0.00	Ostalo
682	6565614.69	4685682.76	0.00	
683	6565617.94	4685684.00	0.00	
704	6565602.85	4685715.62	0.00	
708	6565609.96	4685704.71	0.00	
709	6565607.28	4685714.54	0.00	

Parcela: 757/1 (P=1685 DOZVOLJENO ODSTUPANJE POVRŠINE:72 mkv)
Frontovi:
od do dužina(m)
704-26 43.79
26-25 0.53
25-24 2.08
23-22 5.54
22-21 4.97
21-20 9.85
20-19 5.02
19-18 7.76
18-683 43.87
683-682 3.48
682-704 34.93

*** S L U Ž B E N A K O N S T A T A C I J A: ***

Uvidom u alfanumericku i graficku bazu podataka katastra nepokretnosti konstatuje se da postoji razlika u podacima koje se odnose na površinu parcele.

Razlika u površine parcele 757/1 iznosi 53 mkv

Obradio:

Pregledao:

geodezija&urbanizam
geourb

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
+382 (0)67 242-222
fax: +382 (0)20 220-346
geourbpodgorica@gmail.com

Broj predmeta: 049/2023
Datum: 01.12.2023.god..

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **Kapisoda Ivana**

JMBG: **1707002234009**

Iz**: Budve, Mainski put/ Ulica Rakita br 5**

Za potrebe izvodjenja geodetskih radova: ,

Za nepokretnost:
KO: **Glavati**
LN/PL: **323**, Katastarska parcela: **757/1**

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVODJENJA GEODETSKIH RADOVA

Uslovna dioba parcela

Naručioci radova:
Kapisoda Miroslav Ivan
JMBG: **1707002234009**
iz **Budve, Mainski put/ Ulica Rakita br 5**

Kapisoda Ivan
Potpis

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA
M.P.

"GEOURB" d.o.o. Podgorica
Direktor:
Nemanja Nedeljković

(potpis)

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
+382 (0)67 242-222
fax: +382 (0)20 220-346
geourbpodgorica@gmail.com

Broj predmeta: 049/2023
Datum: 01.12.2023.god.

IZJAVA
OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Kapisoda Ivana dana 02.12.2023. godine
Podnijetom organizacionoj jedinici Budva,
Geodetska organizacija „GEOURB“ d.o.o.
sa sjedištem u Podgorici, Novaka Miloševa 20

Izvršila je geodetske radove
Parcelacija po PUP-u Kotor. Na katastarsku podlogu je naneta lokacija gradnje prema koordinatama izdatim u Urbanističko tehničkim uslovima.

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima kao i tehničkim normativima.

M.P.

"GEOURB" d.o.o. Podgorica
Odgovorno lice:
Nemanja Nedeljković

(potpis)

geodezija&urbanizam
geourb

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
+382 (0)67 242-222
fax: +382 (0)20 220-346
geourbpodgorica@gmail.com

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIDJAJU

Sastavljen u Glavatima, od strane geodetske organizacije „GEOURB" d.o.o. Podgorica na dan **02.12.2023.** godine, po predmetu broj **049/2023** za obavljene geodetske radove čiji su podnosioci prijave: **Kapisoda Ivan**

Prisutni:
Geodetska organizacija: Nemanja Nedeljković
Stranke:
1. Kapisoda Ivan

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Preklopom katastarske podloge sa lokacijom gradnje definisanom u priloženim UTU došlo se do zaključka da se lokacioja poklapa sa KP 757/1 u potpunosti sem kod tačke broj 6 gde je verovatno došlo do tehničke greške prilikom sprovođenja eksproprijacije, ali je ta greška u rangu od nekoliko centimetara i ne utiče na formiranje lokacije u smislu položaja ili promene površine. U svakom slučaju ne poklapanje je toliko malo da se nova parcelacija ne može raditi jer bi se formirale površine toliko male da ih katastar ne prepoznaje kao zasebne celine.

Zapisnik je pročitan u prisustvu lica koja su prisustvovala uvidjaju.

Stranke saglasne sa gore navedenim:

1. Kapisoda Ivan

Za "GEOURB" d.o.o. Podgorica
Nemanja Nedeljković
(Ovlašćenje broj: 02-1242/3, od 27.04.2012.godine)

M.P.
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA

(potpis)

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA CRNE GORE

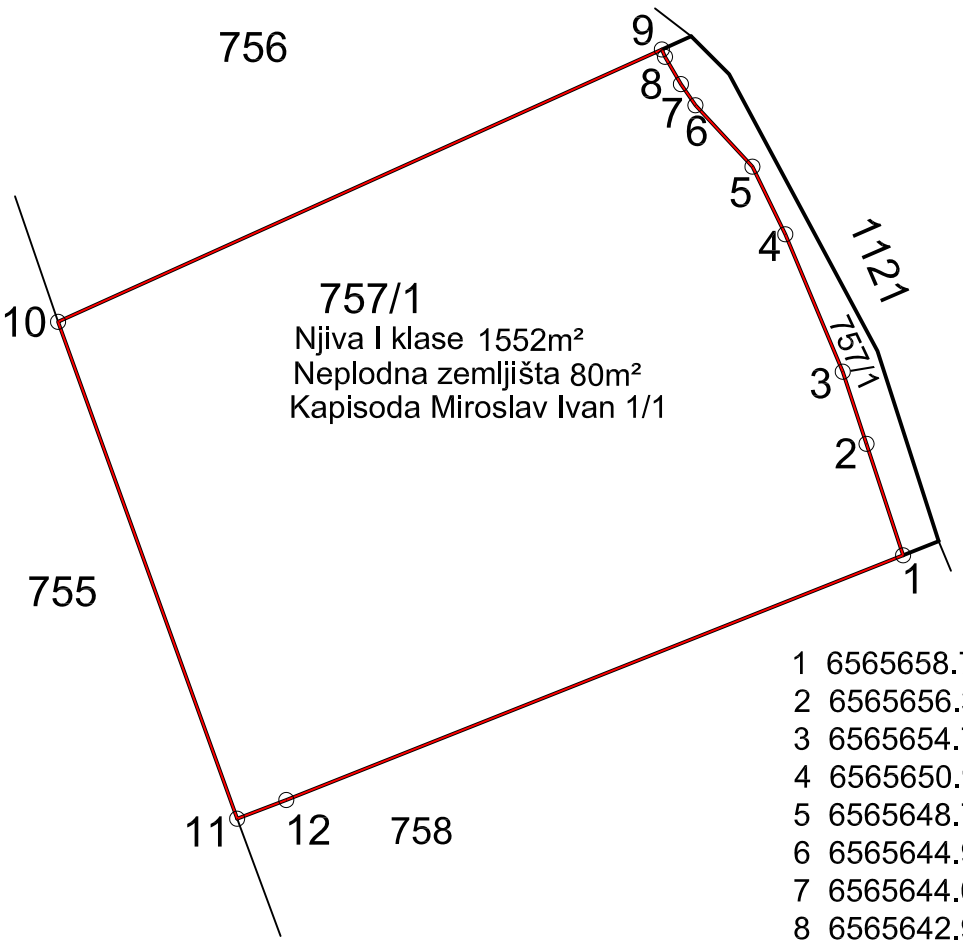
Područna jedinica KOTOR
KAT.OPŠTINA GLAVATI
OPŠTINA KOTOR
Približna razmjera 1:500

geodezijaurbanizam geourb

GEOURB D.O.O.
Geodezija i urbanizam
Novaka Miloševa 20, 81101 Podgorica
+382 (0)68 133-631
geourbpodgorica@gmail.com

Predmet br:_____
Skica broj:_____
Broj lista katastarskog plana :_____
Tah. zapisnik, sv. br. _____
Veza sa ranijom sk. premjera br./god._____

Katastarska parcela
Lokacija za gradnju



1	6565658.72	4685700.18
2	6565656.30	4685707.55
3	6565654.73	4685712.32
4	6565650.93	4685721.41
5	6565648.76	4685725.88
6	6565644.99	4685729.94
7	6565644.03	4685731.34
8	6565642.98	4685733.14
9	6565642.77	4685733.63
10	6565602.85	4685715.62
11	6565614.69	4685682.76
12	6565617.94	4685684.00

U kat planu_____20___god.
U indikac. skici_____20___god.
Spisak det. rač. površina_____20___god.
Spisak prijava_____20___god.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA

Snimljeno dana: 02.12.2023.god.
Geometar:Nemanja Nedeljković_____
Pregledao dana: _____20_____god.

_____
POTPIS

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Područna jedinica: KOTOR
Katastarska opština: GLAVATI

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA
organ uprave

Opština: Kotor
Katastarska opština: Glavati

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnost i JMBG/JMB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike	Površina iz koordinata	Primjedba
								m^2	m^2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	323	Kapisoda Miroslav Ivan 1707002234009	757/1	1	Svojina	1/1	Njiva I klase	1552	1605	
							Neplodna zemljišta	80	80	
						UKUPNO:		1632	1685	

Pregledao i ovjerio:

Datum: 02.12.2023.godine

MP

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA

Obradio:

Ovlašćenje br: 02-1242/3 od 27.04.2012.god.
"GEOURB" DOO

.
.
.
.
.

CRNA GORA
organ uprave

Opština: Kotor
Katastarska opština: Glavati

N O V O S T A N J E

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnost i JMBG/JMB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m^2	Primedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
A LIST (podaci o parcelama)									
1	323	Kapisoda Miroslav Ivan 1707002234009	757/1	1	Svojina	1/1	Njiva I klase	1605	1552
							Neplodna zemljišta	80	80
						UKUPNO:		1685	1632

Pregledao i ovjerio:

Datum: 02.12.2023.godine

MP

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA

Obradio:
Ovlašćenje br: 02-1242/3 od 27.04.2012.god.
"GEOURB" DOO

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

NEDELJKOVIĆ Vladisav NEMANJA

***Dipl.ing.gedezije**, rođen dana **26.03.1977.**godine u **Valjevu-Republika Srbija** ,*
*dana **26.04.2012.godine**.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

1. **OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJER I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI i VODOVA**
2. **INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA**

Broj: 02-1242/3

Podgorica, 27.04.2012.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je

Društvo sa ograničenom odgovornošću

"GEOURB " d.o.o. Podgorica

UL. Balšića br 3 Podgorica , dana 08.02.2019. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj: 02-7843/4-18

Podgorica, 08.02.2019.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ

PROJEKTNI ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Objekat:	**POSLOVNI OBJEKAT / Po+P**
Lokacija:	k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Investitor:	Kapisoda Ivan

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE OBJEKTA

Uvod

Na zahtjev investitora potrebno je izraditi idejno rješenje i glavni projekat poslovnog objekta Po+P na lokaciji za gradnju koja je definisana kao k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Tehničku dokumentaciju izraditi u cilju iskorišćenja mogućnosti gradnje objekta u naselju Glavati kao i uređenja prostora u okvirima parametara, koji su zadati UT uslovima, kao i u cilju ispunjenja uslova zadatih planskim dokumentom.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja poslovnog objekta i uređenje prostora parcele odnosno slobodnih površina oko objekta.
Glavni pješački i kolski ulaz u objekat planirati sa saobraćajnice uz sjeveroistočnu granicu parcele. Glavni pješački ulaz nivelisati u skladu sa uslovima na terenu.
Na prizemlju planirati glavni ulaz. Iz glavnog hola planirati komunikaciono jezgro, stepenište i lift kojim je potrebno povezati sve etaže. Pored komunikacija na nivou prizemlja potrebno je planirati jedan veći poslovni prostor u prednjem dijelu objekta cca 110m2, poslovni prostor u finkciji brze hrane u zadnjem dijelu objekta cca 40m2, jednu manju kancelariju za vodjenje administracije kao i sanitarni čvor.
Podrumsku etažu planirati sa servisnim prostorijama. Uz komunikaciono jezgro potrebno je planirati svlačionice sa toaletima za zapošljene, kao i jedan veći skladišni prostor.
Uređenje terena planirati u finkciji stacioniranja vozila sa potrebnim učešćem zelenila uz objekat.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehničko-tehnološkim procesima

Elemente konstrukcije objekta planirati kao armirano-betonske.
Fasadu predvidjeti kao dominantno obloženu kamenim pločama i demit fasadom.
Ostale elemente materijalizacije i oblikovanja objekta raditi prema uslovima planskog dokumenta.

Za investitora

Ivan Kapisoda

IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURA

E.NOUR Architecture d.o.o.
Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852
mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Objekat:	**POSLOVNI OBJEKAT / Po+P**
Lokacija:	k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Investitor:	Kapisoda Ivan

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

- TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
  Tehnički opis uz idejno rješenje

- NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
  Prikaz površina

- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Geodetska podloga	1:250
Geodetska podloga sa UTU	1:200
Situacija, regulacija i nivelacija	1:200
Situacija, uredjenje terena	1:200
Šira situacija	1:500
Osnova temelja	1:50
Osnova podruma	1:50
Osnova prizemlja	1:50
Peta fasada	1:50
Presjeci	1:50
Fasade	1:50

Trodimenzionalni prikazi

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT / Po+P
Lokacija: k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Investitor: Kapisoda Ivan

Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS

UZ PROJEKAT ARHITEKTURE

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu projektnog zadatka investitora, geodetske podloge predmetne katastarske parcele, elaborata parcelacije po planskom dokumentu i urbanističko-tehničkih usova broj 0303-333/23-6789 izdatih 19.09.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor.

OPŠTE NAPOMENE

Ovom tehničkom dokumentacijom planirana je izgradnja na lokaciji za granju koju prema priloženoj parcelaciji po PUP-u čini k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.
Urbanističko-tehnički uslovi izdati su na ime Kapisoda Ivan koji je prema listua nepokretnosti koji je sastavni dio ove tehničke dokumentacije upisan kao vlasnik k.p. 757/1, KO Glavati.
Sva navedena dokumentacija nalazi se u dijelu opšte dokumentacije ovog idejnog rješenja.
Investitoru je sugerisano da je prije dobijanja rješenja za gradjenje potrebno da riješi sve eventualne imovinsko-pravne probleme.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIDJENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Predmetna lokacija se nalazi u zoni industrije u odmaku od 1000+ m, van cezure.
Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima. Na ovim površinama mogu se planirati:

- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- servisne zone;
- slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- objekti i mreže infrastrukture;
- komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice);
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:

Površina lokacije za gradnju definisane navedenim UTU je 1632m².

- Najveća dozoljena BRGP svih objekta na parceli je 1958m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 1,20.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 816m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,50.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je P+1+Pk, odnosno maksimalna dozvoljena visina objekta iznosi 12m.
  UT uslovima je definisano da ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

c) Horizontalna regulacija:

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GLO), 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 graditit 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 ostavljati 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, Iođama i balkonoma 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.

Shodno Saobraćajno - tehničkim uslovima, neophodno je ispoštovati sledeće parametre:

- Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i to granica predmetnih parcela (LINIJA EKSPROPRIJACIJE)
- Građevinska linija prema državnom magistralnom putu — definisati je na minimum 10 m od regulacione linije (linije eksproprijacije) iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

Sastavni dio priloženih UT uslova čine Saobraćajno - tehnički uslovi Uprave za saobraćaj br. 04-3924/2.

d) Vertikalna regulacija:

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 potkrovlja/ krova.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcij iznosi:

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

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

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

PUP-om Kotora za užu zonu 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 izmedu 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 erena, 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 izmedu kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Na strmim terenima čiji je nagib veci Od 35^0 u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.

Maksimalna propisana visinska kota objekta iznosi 12m.

Predmetna lokacija se nalazi u području uslovne gradnje - moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta. *Neophodna je saglasnost Agencije na tehničku dokumentaciju.*

e) Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

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 upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih tilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

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

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 składu 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 preprezentativnošću 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, isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnos postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, 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.

f) Mirujući saobraćaj:

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:

- Proizvodnja (na 1000 m^2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);
- Poslovanje (na 1000 m^2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
- Trgovina (na 1000 m^2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
- Hoteli (na 1000 m^2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
- Restorani (na 1000 m^2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

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

g) Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

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);
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

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

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovim zaštite, treba sačuvati tradiocionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgradenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

Zelene površine u zoni stanovanja. — Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, porebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20m^2/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00m^2/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine reba da zauzmu 3.00m^2 po stanovniku.

IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta i UTU, na lokaiji za gradnju koja se sastoji od k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, predviđen poslovni objekat – spratnosti Po+P.

b) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji:

- Poslovni objekat planiran je na k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.
- Objekat je planirtan sa 2 poslovna prstora u skladu sa projektnim zadatkom. Uz glavni ulaz planiran je veći poslovni prostor, dok je drugi poslovni prstor u zadnjem dijelu objekta planiran za potrebe poslovanja tipa - brza hrana. Uz ove prostore u prizemlju objekta planirani su potrebni toaleti i jedna manja kancelarija za vođenje administracije.
- Podrom je planiran kao servisni prostor, sa dva veća skladišta, svlačionicama za osoblje i jednom tehničkom prostorijom.
- Ukupna površina lokacije za granju koju prema priloženoj parcelaciji po PUP-u čini k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor iznosi 1632m².
  - Najveća dozoljena BRGP svih objekta na parceli je 1958m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 1,20. Planirani objekat ima ukupnu BRGP od 257,08m^2 a ostvareni indeks izgradjenosti na dijelu UP iznosi 0,16.
  - Najveća dozvoljena površina pod objektima je 816m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,50. Planirani objekat zauzima površinu od 268,11m^2 na parceli, a ostvareni indeks zauzetosti na dijelu UP je 0,16.
- Planirani objekat je spratnosti Po+P, a najvisočija visinska kota na objektu iznosi 6,25m. Maksimalna dozvoljena visina objekta iznosi 12m.

U tabeli je prikazan uporedni prikaz planiranih, ostvarenih i preostalih parametara na urbanističkoj parceli:

PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA LOKACIJE ZA GRADNJU k.p. 757/1 KO Glavati = 1632m^2

ZADATI PARAMETRI	**OSTVARENI PARAMETRI NA DIJELU UP**
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 816m^2	**OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 268,11m^2**
MAX. BRGP OBJEKATA 1958,40m^2	**OSTVARENA BRGP OBJEKTA 257,08m^2**
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,50	**OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI NA PARCELI 0,16**
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 1,20	**OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI NA PARCELI 0,16**
MAX. SPRATNOST OBJEKTA P+1+Pk / max 12m	**SPRATNOST OBJEKTA Po+P / 6,25m**

c) Horizontalna regulacija:

Sve gradjevinske linije lokacije za granju koja se sastoji od k.p. 757/1, KO Glavati definisane su grafički na prilogu situacija.
Objekat je u svemu postavljen prema zadatim gradjevinskim linijama koje su definisane UT uslovima.
PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta — lokacije.
Shodno Saobraćajno - tehničkim uslovima regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i to granica predmetnih parcela (LINIJA EKSPROPRIJACIJE) je nanijeta na geodetskoj podlozi koja je služila kao osnov za izradu ove dokumentacije, a građevinska linija prema državnom magistralnom putu je definisana na minimum 10 m od regulacione linije (linije eksproprijacije) iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

d) Vertikalna regulacija:

Planirana spratnost objekta je Po+P.
Podrum je planiran kao je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja. Kako je namjena podruma tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina, u skladu sa UTU, ne ulazi u obračun BRGP-a.

- U skladu sa odredbama plana, spratne visine planiranog objekta iznose:
  - prizemlje poslovne namjene 4,5m;
  - podrum 3,00m.
- Krov je ravan sa šljunkom kao završnim slojem za zaštitu izolacionih slojeva.

Najvisočija visinska kota vijenca objekta iznosi 6,25m.

e) Arhitektonsko oblikovanje:

Prilikom oblikovanja objekata vodilo se računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno uvažavanje načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.
Materijalizacija objekata poštuje ambijentalna svojstva područja, što se najviše ogleda kroz upotrebu autohtonih materijala – kamena, ali i kroz upotrebu savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.
Prilikom projektovanja fasade vodilo se računa o preporučenoj upotrebi prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.
U obradi fasada korišćene su svijetle prigušene boje, u skladu sa karakteritičnim bojama podneblja (bijela, siva i boja prirodnog kamena i drveta). Objekat je planiran sa kamenom fasadnom oblogom od lokalnog kamena ređanog u pravilne horizontalne redove u kombinaciji sa bijelom (RAL 9003) i sivom fasadom (RAL 7035). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada vodilo se računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Obojeni djelovi objekta su sa završnom obradom fasade tipa demit. Za zidanje i oblaganje kamenom planiran je autohtoni kamen (grbljanski svijetle sive nijanse), a zidanje i oblaganje je potrebno uraditi na tradicionalni način. Djelovi fasade obloženi su drvenom fasadnom oblogom sa svim teroizolacionim slojevima, a za oblaganje planirana je upotreba hrasta u prirodnoj boji.

f) Mirujući saobraćaj:

Parkiranje na parceli je planirano ispred objekta - između samog objekta i regulacione linije. Kako je objekat u funkciji poslovanja, planom je definisano da je potrebno obezbijediti 21PM/1000m^2. Objekat ima ukupnu površinu od 396,85m^2 (računajući i podrumsku etažu sa servisnim prostorijama), pa je prema normativu iz plana potrebno obezbijediti 8,33PM.
Ovaj parametar je ispoštovan, a projektom je planiran parking kapaciteta 19PM, od čega su 2 parking mjesta namijenjenai licima sa posebnim potrebama.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Glavni pješački i kolski ulaz u objekat planirani su sa saobraćajnice uz sjeveroistočnu granicu parcele. Glavni pješački ulaz nivelisan je u skladu sa uslovima na terenu.
Na prizemlju je planiran glavni ulaz. Iz glavnog hola pristupa se komunikacionom jezgru, stepeništu i liftu kojim su povezane sve etaže. Pored komunikacija na nivou prizemlja je planiran jedan veći poslovni prostor u prednjem dijelu objekta, poslovni prostor u finkciji brze hrane u zadnjem dijelu objekta, jedna manja kancelarija za vodjenje administracije kao i sanitarni čvor.
Podrumska etaža je planirana sa servisnim prostorijama. Uz komunikaciono jezgro su svlačionice sa toaletima za zapošljene, kao i dva veća skladišna prostora.

UREĐENJE TERENA

Ozelenjavanje se vrši autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.
Izbjegavati vrste koje kod ljudi mogu izazvati polenske alergije.
Sadnju vršiti tako da zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.
Staze se popločavaju kamenom.
Predviđeni travnjak je potrebno da bude otporan na sušu i gaženje.
Kako je teren zadnjeg dijela parcele u velikom nagibu, to je iskorišćeno za formiranje podruma u tom dijelu objekta. U skladu sa odredbama UTU, a kako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, podzid sa zadnje strane planiran je kaskadno s horizontalnim pomakom od 2,0m od ivice parcele i visinom kaskade od 2,0m. Projektom se maksimalno poštovala pozicija i nivelacija postojeće regulacije atmosferskih voda koja je izvedena dijelom kroz predmetnu parcelu a dijelom kroz susjednu parcelu sa zadnje strane, a preporuka je da se regulacija dopuni izgranjom ploče koja bi pokrila kanal i omogućila korišćenje parcele za sadnju zelenila.
Prostor između kaskada je ozelenjen visokim zelenilom.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predvidjena kao armirano-betonska. Predvidjene su pune armirano-betonske medjuspratne tavanice, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takodje su svi ukopani dijelovi objekta armirano-betonski.
Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 25cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se obzidjuju gipsom.
Iznad poslednje etaže se radi ravan ozelenjen krov sa svom neophodnim izolacionim slojevima.
Hidroizolacija se predvidja preko svih podnih ploča na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, i u okviru slojeva ravnih krovova objekta.
Termozolacija se predvidja ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takodje termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.
Zvučna izolacija se predvidja u slojevima podova medjuspratnih tavanica.
Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom (lokalni sivi kamen iz grbaljskih majdana), a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem.
Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila u antracit sivoj boji. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom.
Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvodjenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.
Planirati postavljanje solarnih kolektora za grijanje vode. Pozicije i dimenzije kolektora nisu predstavljene grafičkim prilozima, i treba ih definisati odgovarajućim proračunom.
Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu granitnom keramikom i keramikom (mokri čvorovi i ostave). Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spušteni plafon. Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obradjuju keramikom u visini do spuštenog plafona.
Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA JE RADJENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONSKIM I PODZAKONSKIM AKTIMA I STANDARDIMA. ZAKONSKA REGULATIVA IZ OBLASTI GRADJEVINARSTVA:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)
Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, (Službeni list CG br. 091/20)
Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)
Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)
Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list Crne Gore br.48/2013 od 14.10.2013.)
Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)
Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. list SCG br. 31/05 od 29.07.2005)
Zakon o gradjevinskim proizvodima
Zakonska regulativa iz oblasti turizma:
Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18)
Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehniökim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18)
Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:
Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG br. 64/11 od 29.12.2011.)
Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Službeni list Crne Gore, broj 50/2012" od 1.10.2012. god.)
Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo odnosno preduzetnik za preradu i/ili odstranjivanje otpada (Sl. list Crne Gore", br. 53/12 od 24.10.2012.)
Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada (Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012.)
Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest (Službeni list Crne Gore", broj 11/13 od 21.02.2013., datum stupanja na snagu 01.03.2013.)
Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada (Službeni list Crne Gore 33/13, od 11 jula 2013.)
Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)
Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:
Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list Crne Gore" broj 25/2010 od 05.05.2010.)
Zakon o zaštiti prirode (Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)
Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore, br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)

arh, Enes Nurković, MSc

D.O.O. "E.NOUR ARCHITECTURE"

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

Legenda PODRUM				
	Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')
,				
PODRUM, Servisne prostorije				
	H	Hodnik	17,19	27,48
	L	Lift	3,57	7,60
	S	Stepenište	2,18	5,96
	S1	Skladište	41,26	26,24
	S2	Skladište	33,72	23,34
	Sm	Muška svlačionica	5,67	10,50
	Sž	Ženska svlačionica	5,67	10,50
	T	Tehnička prostorija	5,30	10,76
			114,56 m²	

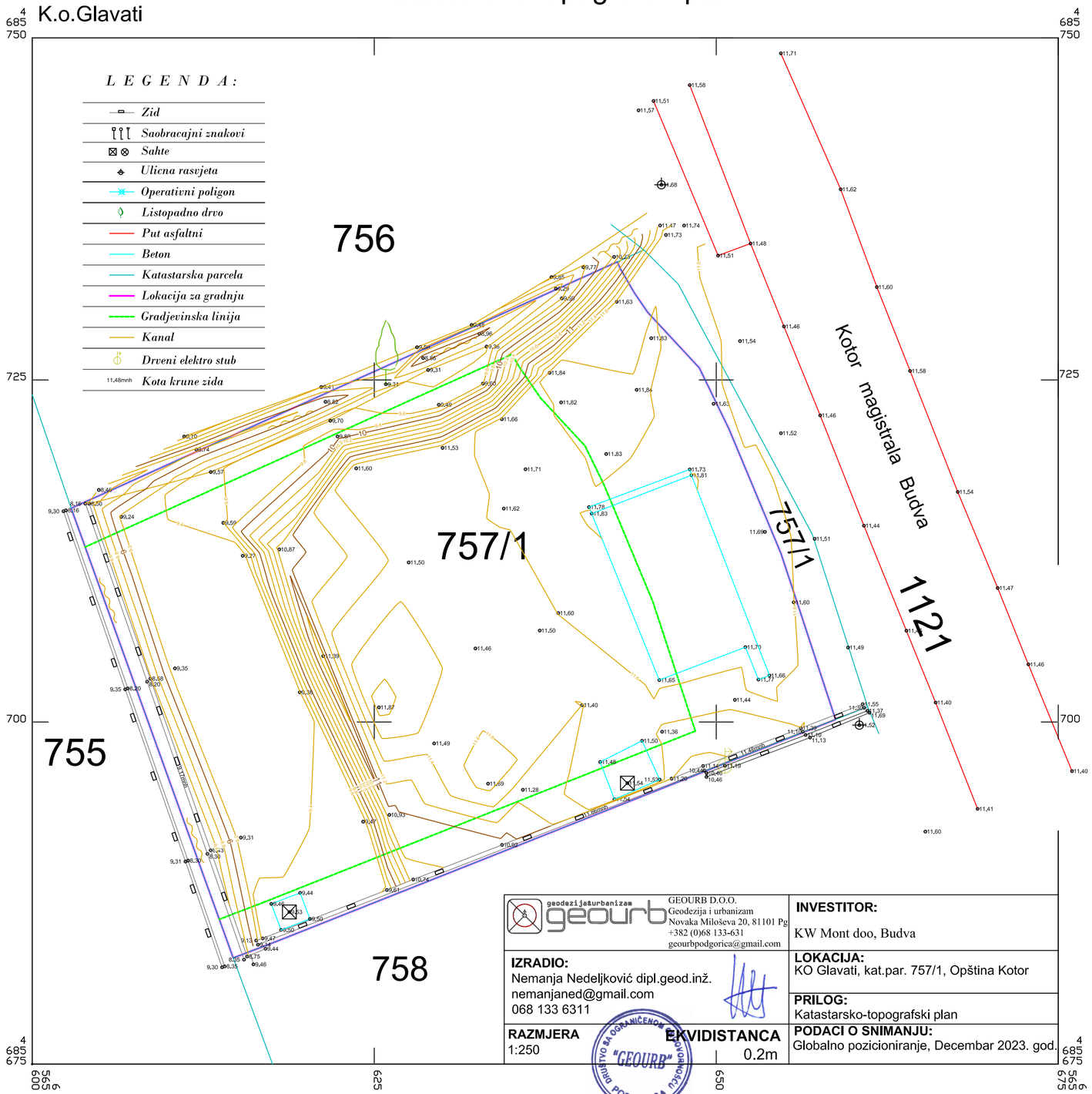
Legenda PRIZEMLJE				
	Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')
,				
PRIZEMLJE, Brza hrana				
	B	Priprema hrane	42,24	26,91
			42,24 m²	
,				
PRIZEMLJE, Kancelarija				
	K	Kancelarija	8,40	11,60
			8,40 m²	
,				
PRIZEMLJE, Poslovi prostor				
	P	Poslovni prostor	109,95	44,90
			109,95 m²	
,				
PRIZEMLJE, Zajedničke prostorije				
	H	Hodnik	10,69	17,08
	He	Ekonomski hodnik	6,91	13,43
	Ho	Hol	21,57	24,37
	L	Lift	3,57	7,60
	S	Stepenište	5,33	10,80
	Tm	Muški toalet	5,03	9,70
	Tp	Pristupačni toalet	4,95	9,30
	Tž	Ženski toalet	6,51	11,30
			64,56 m²	
			225,15 m²	

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA			
	Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara			
	-1	Podrum	139,77
			139,77 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara			
	0	Prizemlje	257,08
			257,08 m²
			396,85 m²

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

REPUBLIKA CRNA GORA
Opština Kotor
K.o.Glavati

Katastarsko-topografski plan



N

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

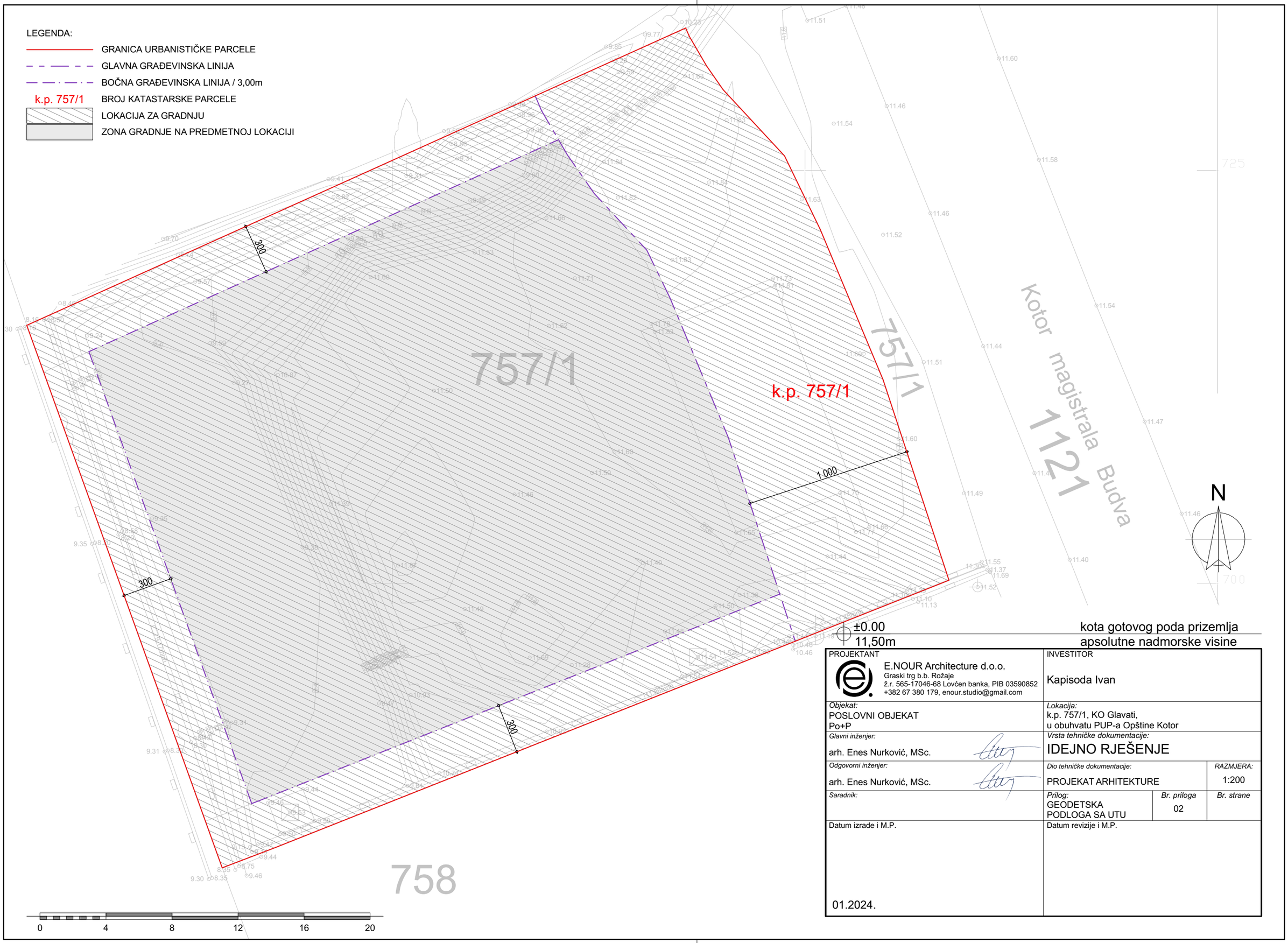
PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:250
Saradnik:	*Prilog:* GEODETSKA PODLOGA *Br. priloga:* 01 *Br. strane:*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

geodezijaurbanizam geourb GEOURB D.O.O. Geodezija i urbanizam Novaka Miloševa 20, 81101 Pg +382 (0)68 133-631 geourbpodgorica@gmail.com	**INVESTITOR:** KW Mont doo, Budva
IZRADIO: Nemanja Nedeljković dipl.geod.inž. nemanjaned@gmail.com 068 133 6311	**LOKACIJA:** KO Glavati, kat.par. 757/1, Opština Kotor
	PRILOG: Katastarsko-topografski plan
RAZMJERA 1:250 — **EKVIDISTANCA** 0.2m	**PODACI O SNIMANJU:** Globalno pozicioniranje, Decembar 2023. god.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOURB" PODGORICA

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 3,00m
- k.p. 757/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- LOKACIJA ZA GRADNJU
- ZONA GRADNJE NA PREDMETNOJ LOKACIJI

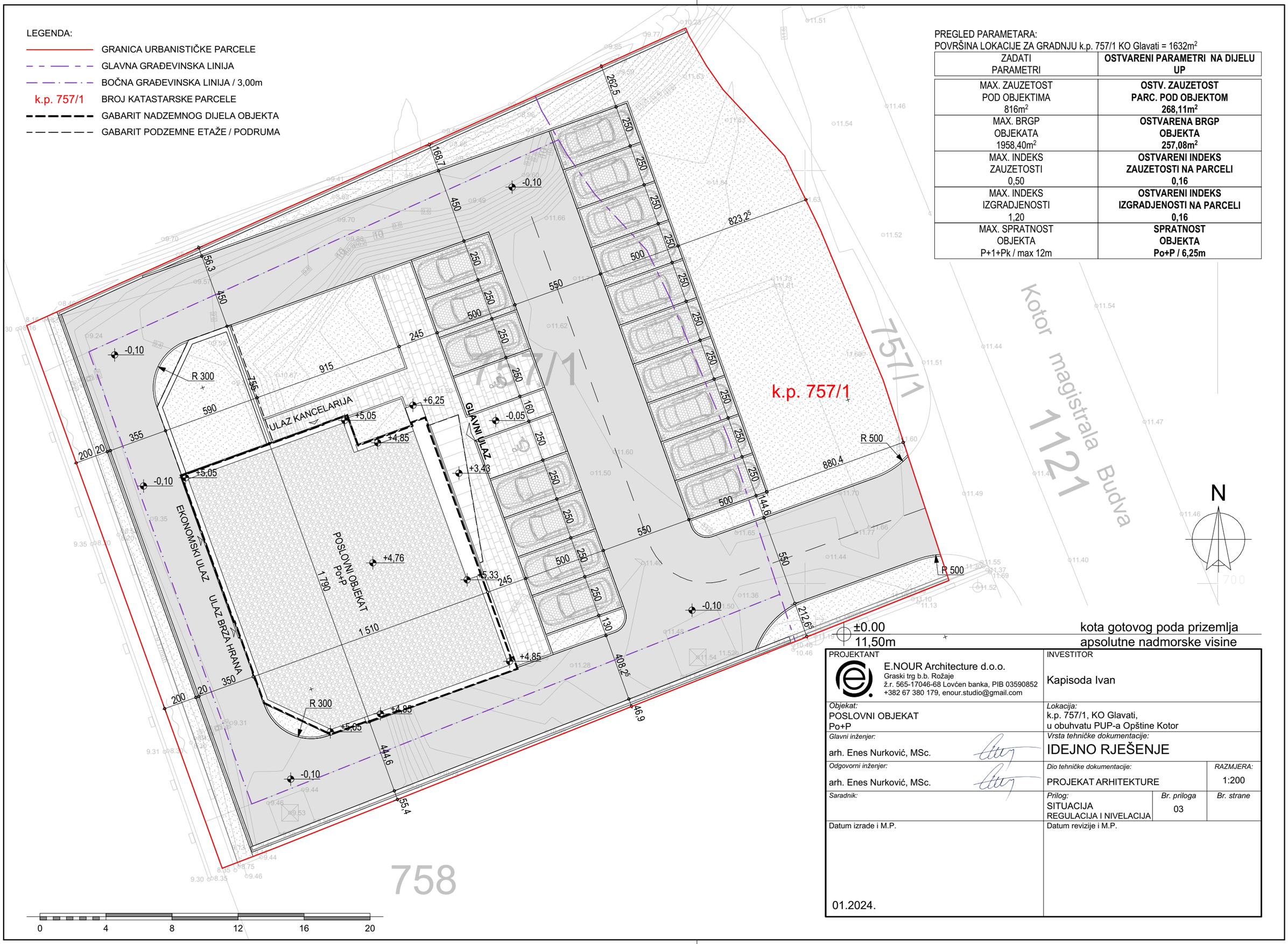


±0.00 — kota gotovog poda prizemlja
11,50m — apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:200
Saradnik:	*Prilog:* GEODETSKA PODLOGA SA UTU *Br. priloga:* 02 *Br. strane:*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 3,00m
- k.p. 757/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GABARIT NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA
- GABARIT PODZEMNE ETAŽE / PODRUMA



PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA LOKACIJE ZA GRADNJU k.p. 757/1 KO Glavati = 1632m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI NA DIJELU UP
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 816m²	**OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 268,11m²**
MAX. BRGP OBJEKATA 1958,40m²	**OSTVARENA BRGP OBJEKTA 257,08m²**
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,50	**OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI NA PARCELI 0,16**
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 1,20	**OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI NA PARCELI 0,16**
MAX. SPRATNOST OBJEKTA P+1+Pk / max 12m	**SPRATNOST OBJEKTA Po+P / 6,25m**

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan		
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE		*RAZMJERA:* 1:200
Saradnik:	*Prilog:* SITUACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA	*Br. priloga* 03	*Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.		

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 3,00m
- k.p. 757/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GABARIT NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA
- GABARIT PODZEMNE ETAŽE / PODRUMA
- ŽBUNASTO ZELENILO
- VISOKO ZELENILO

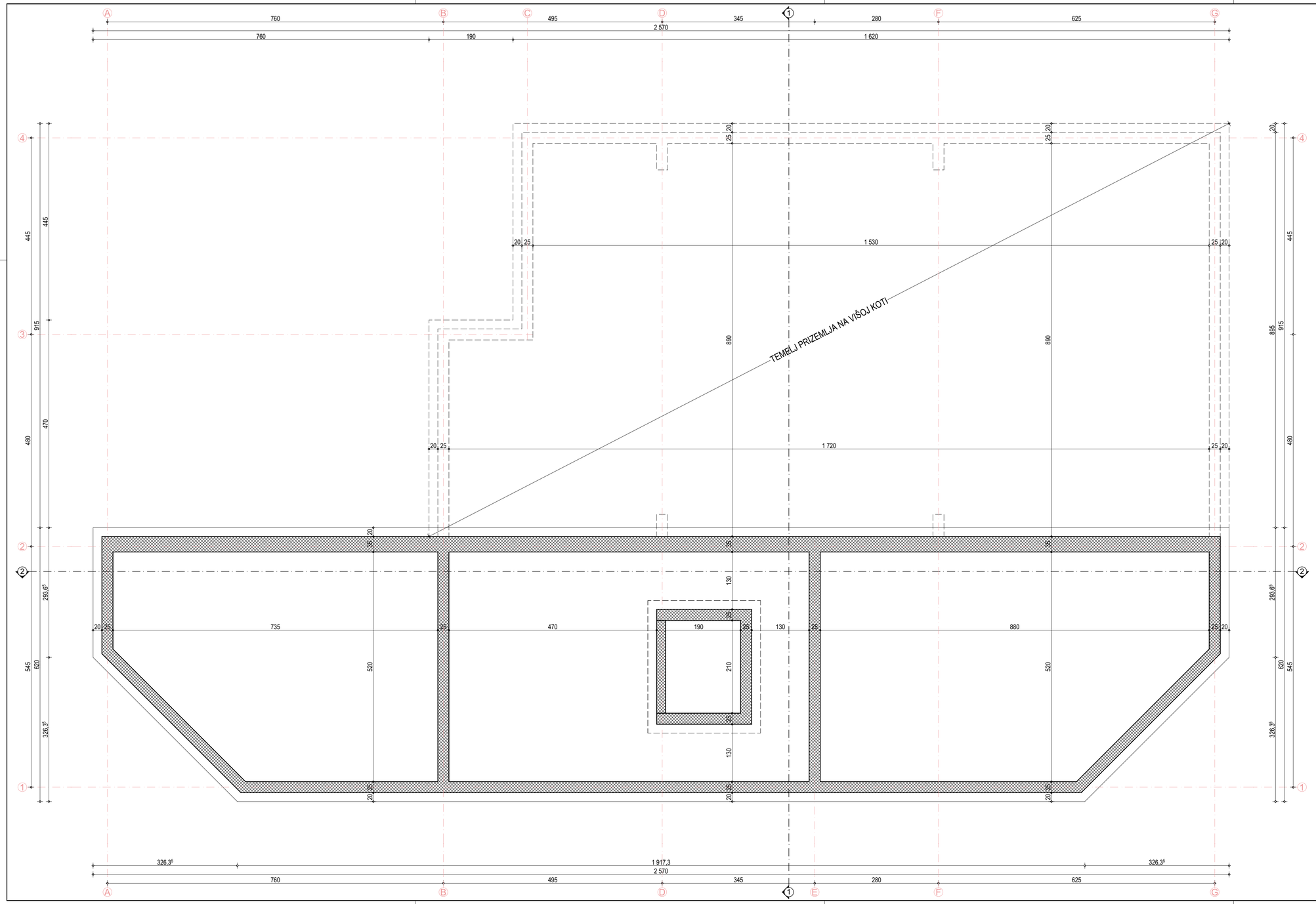
±0.00 — kota gotovog poda prizemlja
11,50m — apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:200
Saradnik:	*Prilog:* SITUACIJA UREĐENJE TERENA *Br. priloga:* 04 *Br. strane:*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

N

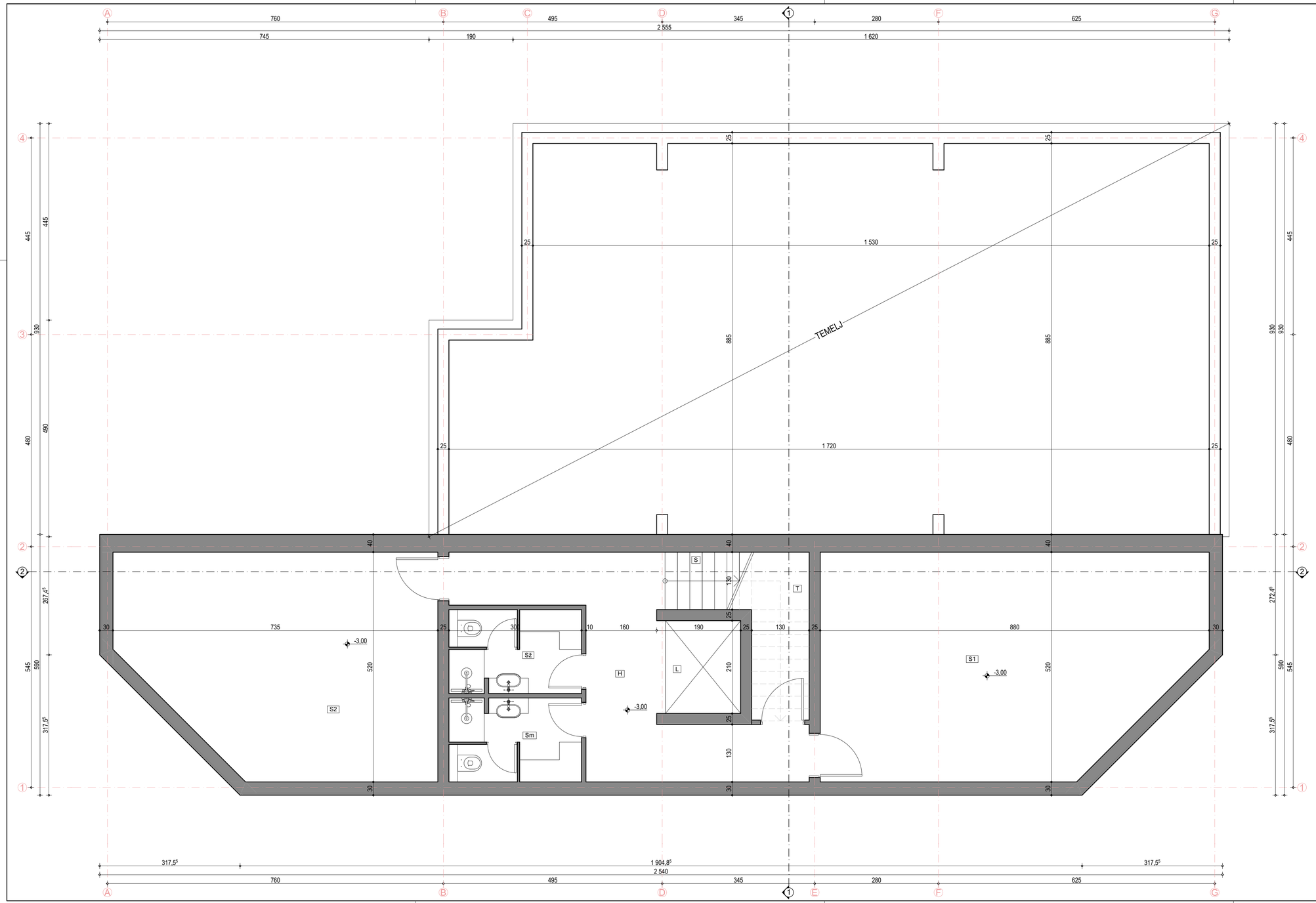
±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Kapisoda Ivan	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P		*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE	*RAZMJERA:* 1:500
Saradnik:		*Prilog:* ŠIRA SITUACIJA	*Br. priloga* 05	*Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.		Datum revizije i M.P.	



±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* OSNOVA TEMELJA *Br. priloga* 06 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

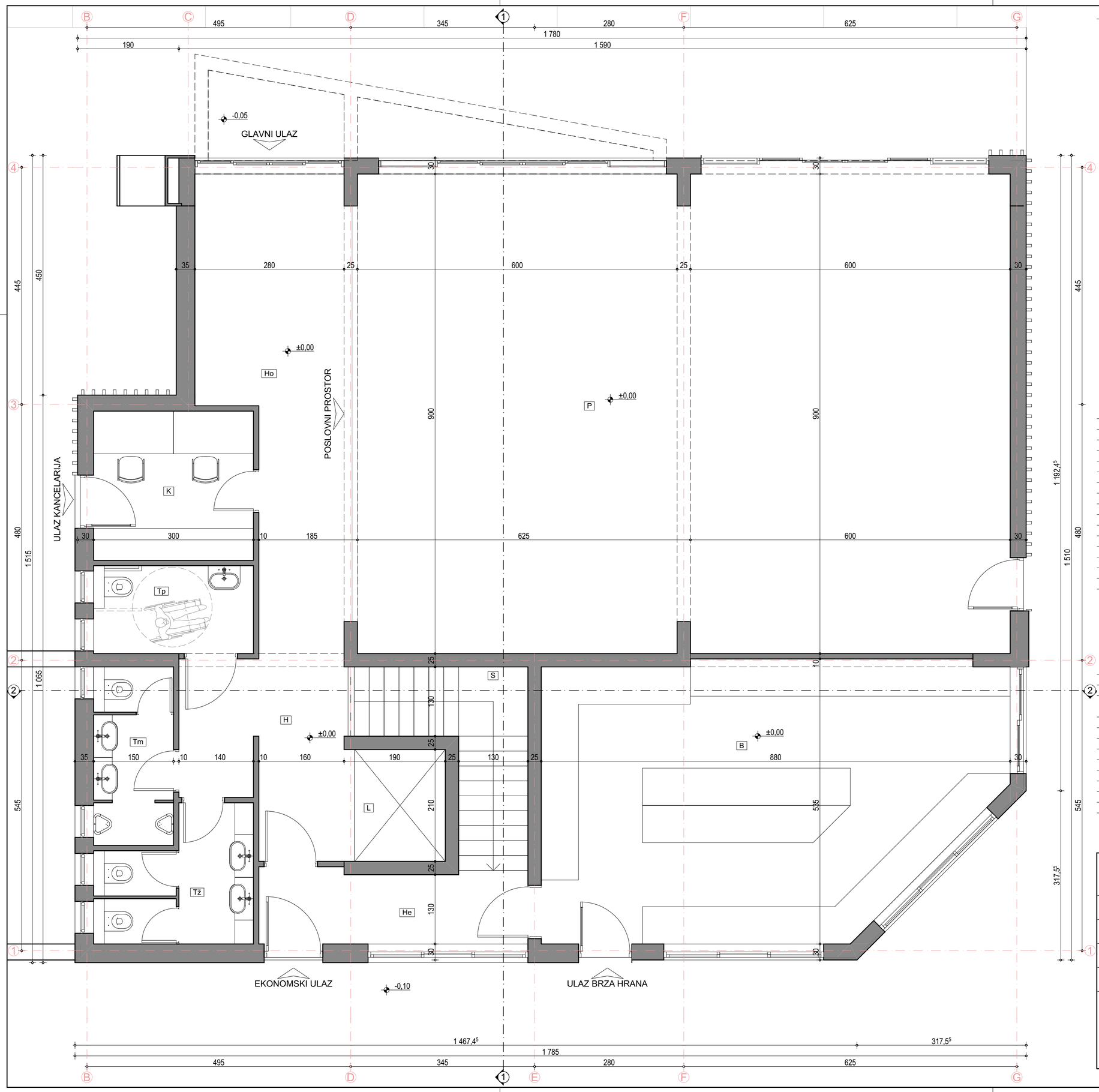


Legenda PODRUM				
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
PODRUM, Servisne prostorije				
H	Hodnik	17,19	27,48	
L	Lift	3,57	7,60	
S	Stepenište	2,18	5,96	
S1	Skladište	41,26	26,24	
S2	Skladište	33,72	23,34	
Sm	Muška svlačionica	5,67	10,50	
Sž	Ženska svlačionica	5,67	10,50	
T	Tehnička prostorija	5,30	10,76	
		114,56 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
	Etaža	Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Podrum	139,77
		139,77 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	257,08
		257,08 m²
		396,85 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT	INVESTITOR	
E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	Kapisoda Ivan	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE	*RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* OSNOVA PODRUMA	*Br. priloga* 07
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.	*Br. strane*



Legenda PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
PRIZEMLJE, Brza hrana				
B	Priprema hrane	42,24	26,91	
		42,24 m²		
PRIZEMLJE, Kancelarija				
K	Kancelarija	8,40	11,60	
		8,40 m²		
PRIZEMLJE, Poslovi prostor				
P	Poslovni prostor	109,95	44,90	
		109,95 m²		
PRIZEMLJE, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	10,69	17,08	
He	Ekonomski hodnik	6,91	13,43	
Ho	Hol	21,57	24,37	
L	Lift	3,57	7,60	
S	Stepenište	5,33	10,80	
Tm	Muški toalet	5,03	9,70	
Tp	Pristupačni toalet	4,95	9,30	
Tž	Ženski toalet	6,51	11,30	
		64,56 m²		
		225,15 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
	Etaža	Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Podrum	139,77
		139,77 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	257,08
		257,08 m²
		396,85 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT
E.NOUR Architecture d.o.o.
Graski trg b.b. Rožaje
Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852
+382 67 380 179, enour.studio@gmail.com

INVESTITOR
Kapisoda Ivan

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT
Po+P

Lokacija:
k.p. 757/1, KO Glavati,
u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor

Glavni inženjer:
arh. Enes Nurković, MSc.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:
arh. Enes Nurković, MSc.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:
1:50

Saradnik:

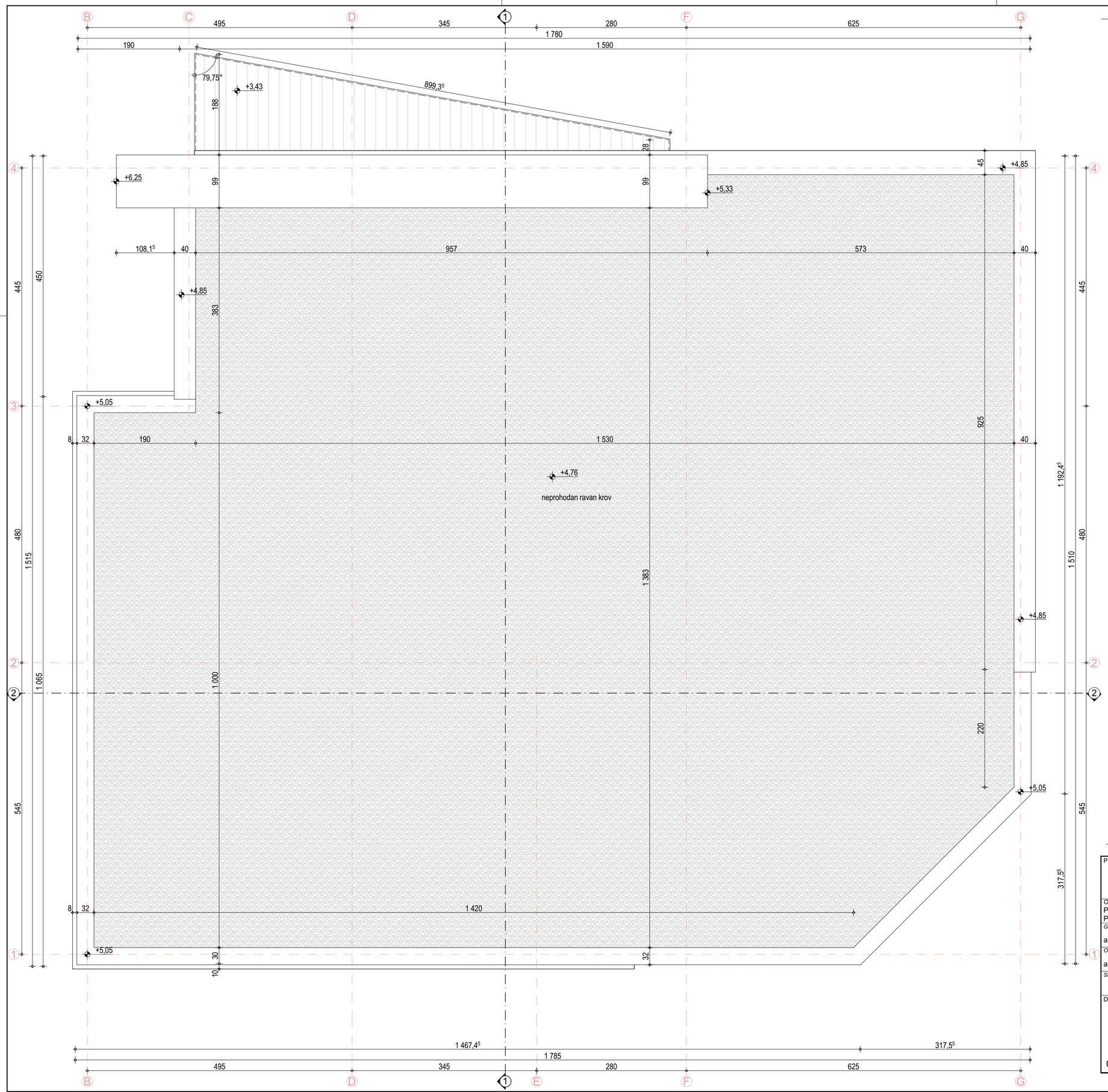
Prilog:
OSNOVA
PRIZEMLJA

Br. priloga
08

Br. strane

Datum izrade i M.P.
01.2024.

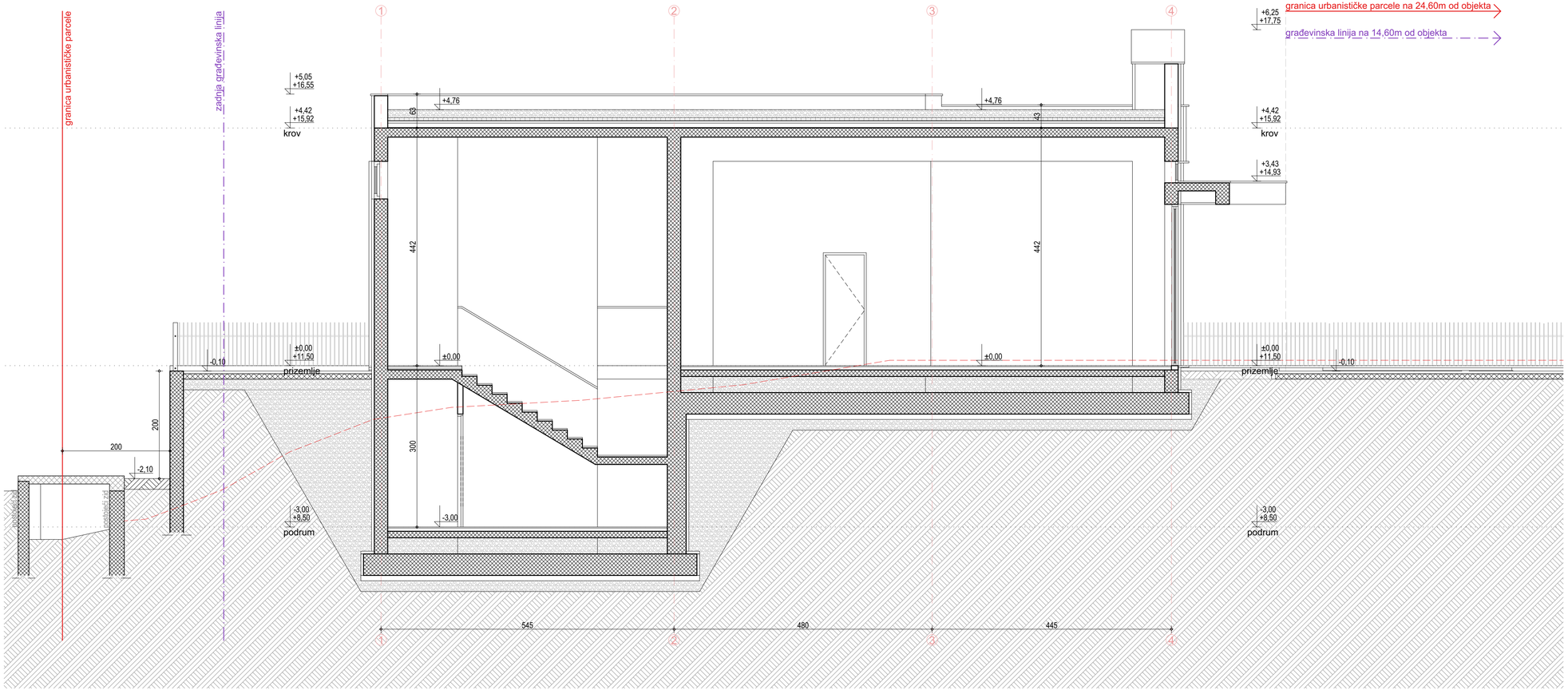
Datum revizije i M.P.



±0.00 kota gotovog poda prizemlja

11,50m apsolutne nadmorske visine

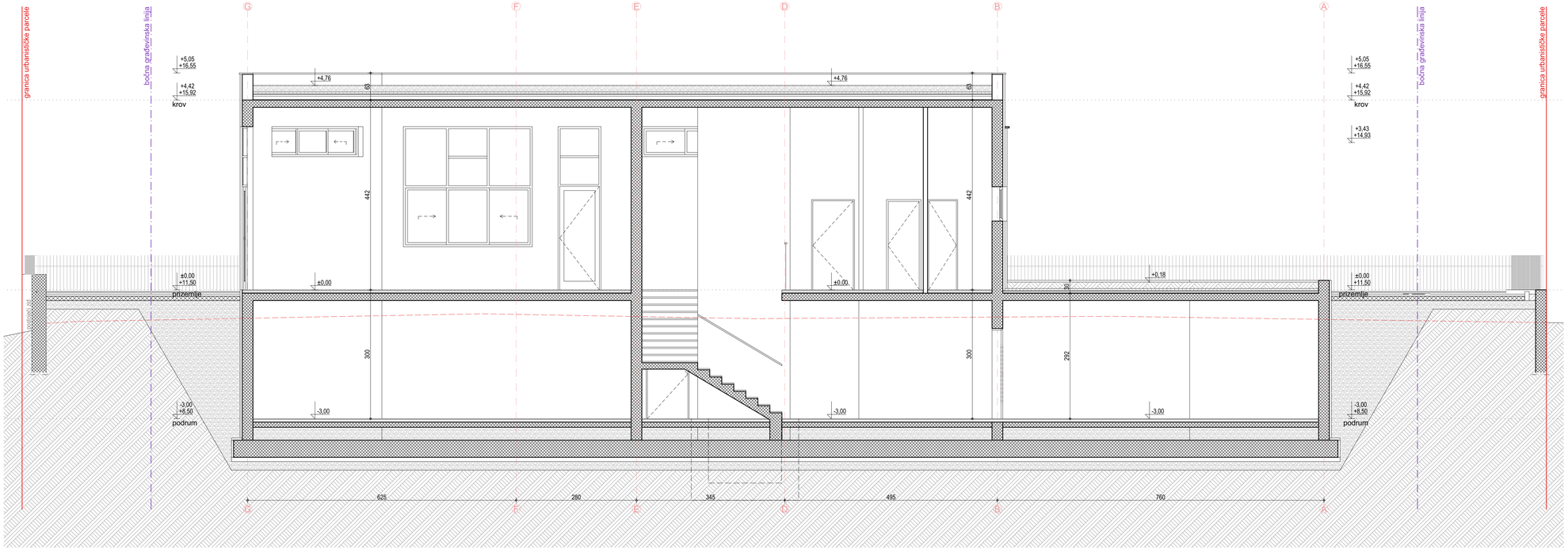
PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* PETA FASADA *Br. priloga* 09 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.



0 1 2 3 4 5

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

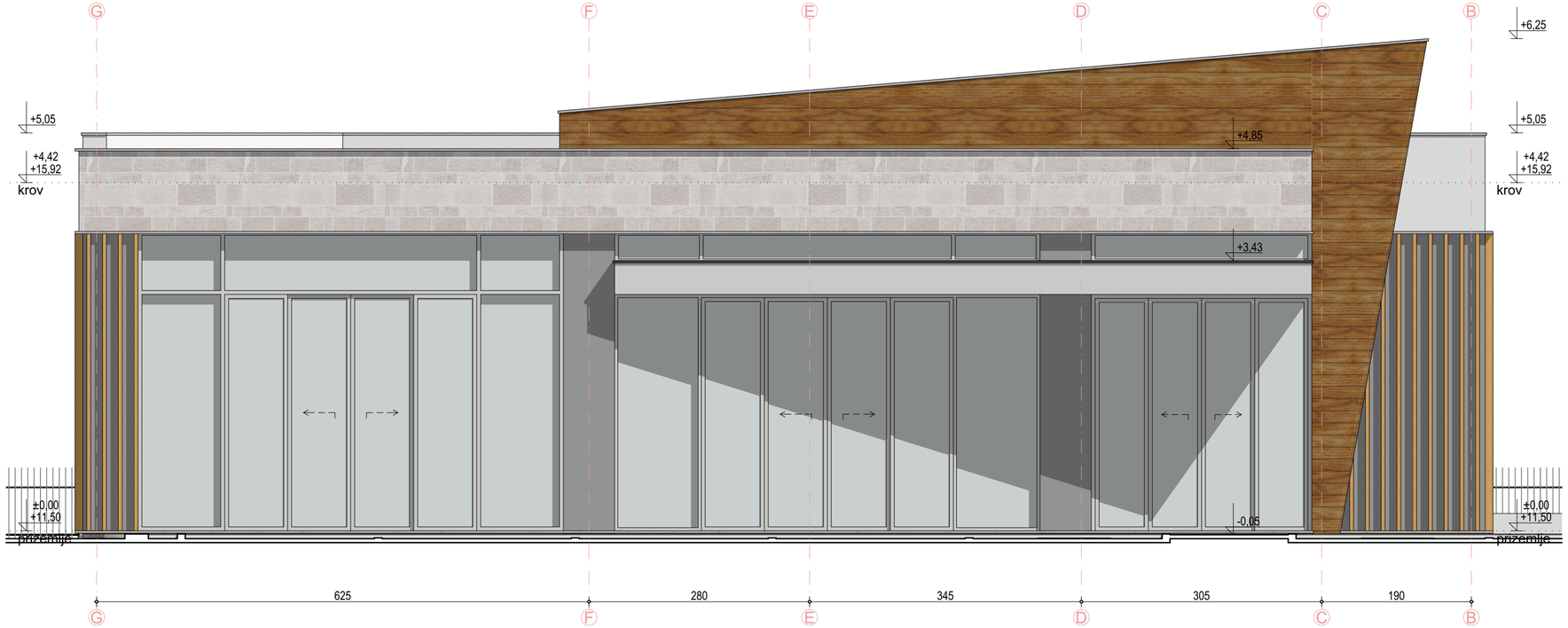
PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE	*RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* PRESJEK 1-1	*Br. priloga* 10 / *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.	



0 1 2 3 4 5

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Z.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	Lokacija: k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE RAZMJERA: 1:50
Saradnik:	Prilog: PRESJEK 2-2 Br. priloga 11 Br. strane
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.



0 1 2 3 4 5

Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva

Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta

Bavalit / boja bijela (RAL 9003)

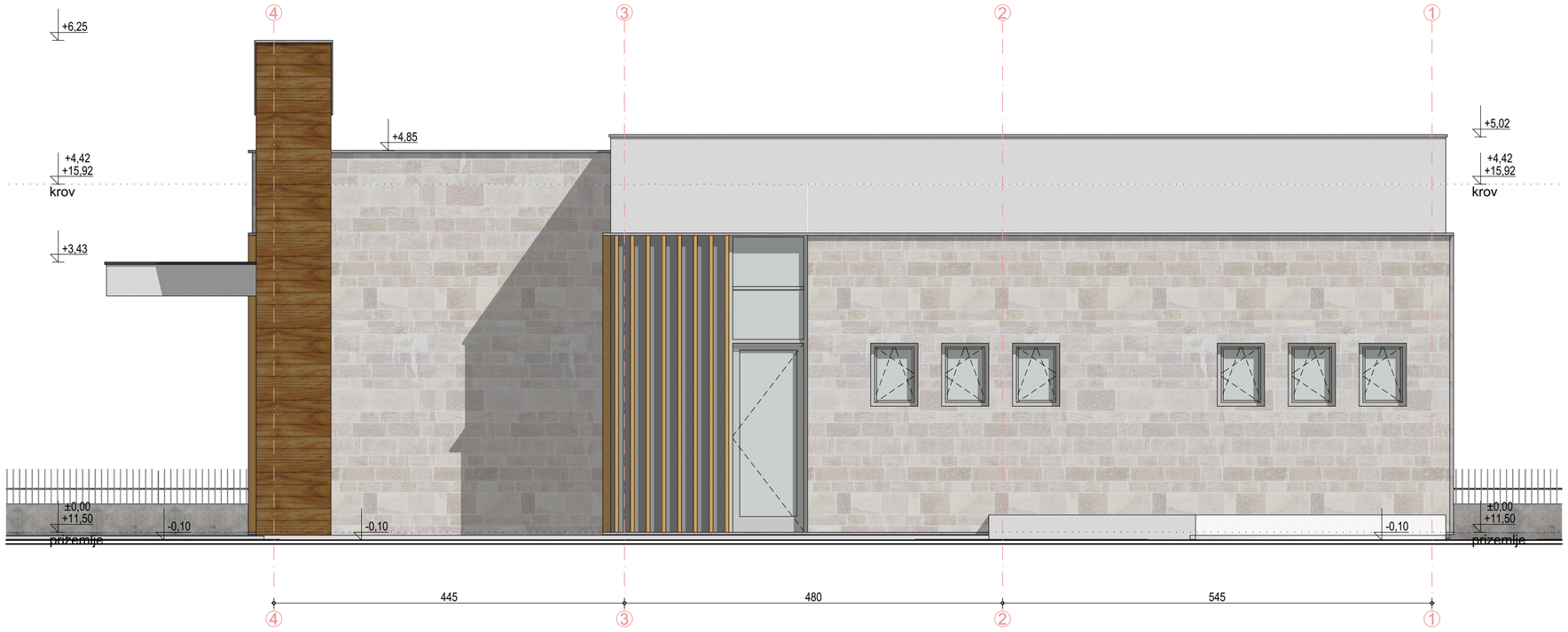
Bavalit / boja siva (RAL 7035)

Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja

11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* SJEVEROISTOČNA FASADA *Br. priloga* 12 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.



0 1 2 3 4 5

Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva

Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta

Bavalit / boja bijela (RAL 9003)

Bavalit / boja siva (RAL 7035)

Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja

11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* SJEVEROZAPADNA FASADA *Br. priloga* 13 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva

Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta

Bavalit / boja bijela (RAL 9003)

Bavalit / boja siva (RAL 7035)

Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja

11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* JUGOZAPADNA FASADA *Br. priloga* 14 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva

Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta

Bavalit / boja bijela (RAL 9003)

Bavalit / boja siva (RAL 7035)

Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja

11,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* JUGOISTOČNA FASADA *Br. priloga* 15 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Kapisoda Ivan		
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P	*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE		*RAZMJERA:*
Saradnik:	*Prilog:* 3D VIZUALIZACIJA	*Br. priloga* 16	*Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.	Datum revizije i M.P.		

PROJEKTANT		INVESTITOR	
E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		Kapisoda Ivan	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P		*Lokacija:* k.p. 757/1, KO Glavati, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE	*RAZMJERA:*
Saradnik:		*Prilog:* 3D VIZUALIZACIJA	*Br. priloga* 17	*Br. strane*
Datum izrade i M.P. 01.2024.		Datum revizije i M.P.	