



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora



OKTOBAR 2025.



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

OBRAZAC 1

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

INVESTITOR¹

"MINDER" D.O.O.

OBJEKAT²

Stambeni objekat

LOKACIJA³

na dijelu kat. parcele br. 1046 KO Škaljari I,
u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

Idejno rješenje

AUTOR PROJEKTA⁵

Miloš Đikanović, MA arh.

PROJEKTANT⁶

"SITA" d.o.o. Budva, Crna Gora

ODGOVORNO LICE⁷

Miloš Đikanović, MA arh.

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Miloš Đikanović, MA arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Miloš Đikanović, MA arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh.
Marija Kljajić, BSc politeh, Emilija Zečević, BSc politeh

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁵ Ime i prezime autora projekta

⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta

⁹ Ime i prezime odgovornog projektanta

¹⁰ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

OBRAZAC 2

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

INVESTITOR¹ "MINDER" D.O.O.

OBJEKAT² Stambeni objekat

LOKACIJA³ na dijelu kat. parcele br. 1046 KO Škaljari I,
u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴ Idejno rješenje

AUTOR PROJEKTA⁵ Miloš Đikanović, MA arh.

PROJEKTANT⁶ "SITA" d.o.o. Budva, Crna Gora

ODGOVORNO LICE⁷ Miloš Đikanović, MA arh.

VODEĆI PROJEKTANT⁸ Miloš Đikanović, MA arh.

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁵ Ime i prezime autora projekta

⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

Sadržaj tehničke dokumentacije

1. Opšta dokumentacija:

- Naslovna strana
- Obrazac 1
- Sadržaj predmetne knjige
- Ugovor o izradi idejnog rješenja sa investitorom
- Licence projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Projektni zadatak

2. Urbanističko tehnički uslovi

- Urbanističko tehnički uslovi
- List nepokretnosti

3. Elaborat parcelaije

4. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

5. Grafička dokumentacija

- Geodetska podloga
- Situacioni prikazi
- Osnove
- Presjeci
- Fasade
- Trodimenzionalni prikazi



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



Na osnovu Zakona o obligacionim odnosima, između:

I. „MINDER“ D.O.O. 17-A ulica br.28, Petrovac, BUDVA, Crna Gora, PIB 03435814 (u daljem tekstu **Naručilac**), koga zastupa **Rafael Severin**, s jedne strane,

i

II. „SITA“ D.O.O. sa sjedištem u Budvi, Crna Gora, Naselje Svete Petke bb, (u daljem tekstu **Projektant**), koga zastupa **Miloš Đikanović**, s druge strane, zaključuje se:

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Predmet ugovora

Član 1.

Naručilac ustupa a Projektant se obavezuje da za Naručioca izradi **IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT ARHITEKTURE** za:

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKTI (BLOK A I BLOK B)

LOKACIJA: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno Urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor

Dokumentacija iz stava 1. ovog člana mora da bude izrađena shodno važećim zakonima i pravilima struke, a sve u cilju dobijanja Saglasnosti od Glavnog gradskog arhitekta, kao i dobijanje pozitivnog izvještaja revizije od strane ovlašćenog revizora.

Član 2.

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1. ovog ugovora izvrši u svemu prema projektnom zadatku i urbanističko – tehničkim uslovima koje je dobio od Naručioca, a za objekat **"STAMBENI OBJEKAT", na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno Urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor**

Projektni zadatak

Član 3.

Projektant je dužan da blagovremeno i detaljno prouči projektni zadatak na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija saobrazno sa ovim ugovorom, kao i da od Naručioca blagovremeno, pismeno, zatraži objašnjenje u vezi sa nedovoljno jasnim detaljima. Naručilac je dužan da postupi po zahtjevima Projektanta i da mu u primjerenom roku, u pismenoj formi, pruži traženo objašnjenje o projektnom zadatku. Ako uoči nedostatke u projektnom zadatku i smatra da tu dokumentaciju treba mijenjati u cilju poboljšanja ili iz drugih razloga, Projektant je dužan da o tome blagovremeno obavijesti Naručioca.

Član 4.

Naručilac ima pravo da mijenja projektni zadatak na osnovu kojeg će se izraditi tehnička dokumentacija. Ako se izmijeni projektni zadatak, u skladu sa stavom 1. ovog člana, mijenjaju se na odgovarajući način i ugovorene cijene, rok za izradu tehničke dokumentacije i drugi djelovi ovog ugovora na koje utiču izmjene projektnog zadatka.

Ako se izmjenom projektnog zadatka bitno mijenjaju uslovi za izvršenje ovog ugovora, Projektant ima pravo da traži njegovu izmjenu ili da odustane od ovog ugovora.

Troškove i druge štete nastale izmjenom ili otklanjanjem nedostatka projektnog zadatka, snosi Naručilac.

Cijena

Član 5.

Cijena koštanja usluga koji je predmet ovog dogovora je definisana u ponudi br. P25-04-25-01 od 25.04.2025. godine, koja je prihvaćena od strane Naručioca. Ugovorena cijena će biti uvećana za iznos PDV-a.

Član 6.

Cijena usluge određena u ukupnom iznosu, mijenja se ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih projekata. Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

Član 7.

Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtijeva izmjenu ugovorene cijene u slučaju nastupanja vanrednih događaja koji utiču na njenu visinu.

Vanredni događaji su okolnosti koje se u vreme zaključenja ugovora nisu mogle predvideti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći, niti njihovo dejstvo ukloniti.

Član 8 .

Ugovorne strane ne mogu zahtijevati izmjenu cijene zbog promjenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njihove obaveze, izuzev ako je za kašnjenje kriva druga ugovorna strana.

Ugovorni rokovi

Član 9.

Isporuka tehničke dokumentacije izvršiće se u rokovima ugovorenim između Naručioca i Projektanta, definisanim u ponudi br. P25-04-25-01 od 25.04.2025. godine koja je prihvaćena od strane Naručioca.

Član 10.

Ukoliko Projektant ne započne izradu ugovorene dokumentacije u roku koji je određen ovim ugovorom (odmah po uvođenju u posao), Naručilac može raskinuti ovaj ugovor i zahtijevati od Projektanta naknadu štete.

Član 11.

Ako se pojavi opravdana sumnja da izrada tehničke dokumentacije ili pojedinih projekata neće biti izrađena u ugovorenom roku, Naručilac ima pravo da zatraži od Projektanta da preduzme potrebne mjere kojima se obezbeđuje odgovarajuće ubrzanje izrade tehničke dokumentacije ili pojedinih projekata.

Član 12.

Projektant nije dužan da posao obavi isključivo preko svojih radnika, nego ga može povjeriti i drugim stručnim licima. Projektant odgovara Naručiocu za izvršenje posla i kad posao obave lica koja nisu njegovi radnici, kao da ga je sam izvršio.

Član 13.

Projektant ima pravo da zahtjeva produženje roka za izradu tehničke dokumentacije u slučaju kad je zbog promjenjenih okolnosti ili neispunjenja obaveza Naručioca bio u tome sprečen. Produženje roka određuje se prema trajanju smetnje, s tim što se dodaje i potrebno vrijeme za ponovno otpočinjanje izrade odgovarajućih dijelova tehničke dokumentacije.

Način plaćanja

Član 14.

Dinamika plaćanja usluga koji je predmet ovog dogovora biće dogovorena između Naručioca i Projektanta, nakon određivanja konačne sume koštanja usluga.

Član 15.

Ako je ugovoren avans, a nije određen rok njegove isplate, avans se plaća prije početka izrade ugovorene tehničke dokumentacije.

Obaveze Naručioca

Član 16.

Naručilac je obavezan da preda Projektantu projektni zadatak i sve druge neophodne podatke za izradu projektne dokumentacije (urbanističko- tehničke uslove, geodetski snimak lokacije i dr.).

Autorska i imovinska prava Projektanta

Član 17.

Projektantu pripada autorsko pravo na cjelokupnu projektnu dokumentaciju koju je izradio na osnovu ovog ugovora.

Dokumentaciju iz stava 1. ovog člana, Naručilac ne može koristiti bez dozvole Projektanta za izgradnju drugih objekata, jer je ista izrađena samo za ugovoreni objekat.

Član 18.

Autorska i imovinska prava Projektanta sastoje se u njegovom pravu na iskorišćavanje djela: prerađivanjem, umnožavanjem i obrađivanjem projektne dokumentacije, s tim što mu za svako iskorišćavanje autorskog dijela pripada odgovarajuća naknada.

Ostala prava i obaveze ugovornih strana

Član 19.

Ovaj ugovor ostaje na snazi do njegovog izvršenja u potpunosti. Obje ugovorne strane imaju pravo da raskinu ovaj ugovor i prije njegovog izvršenja ako o tome postignu sporazum. Ako Naručilac raskida ugovor zato što je Projektant propustio da izvrši svoje obaveze u toj mjeri da je opravdano očekivati da ih neće moći izvršiti u roku koji je za Naručioca prihvatljiv, dužan je platiti Projektantu samo onaj dio izvršenog posla koji može u daljem radu koristiti.

Član 20.

Za eventualne sporove po ovom Ugovoru, ukoliko ne mogu biti riješeni sporazumno, nadležan je Privredni sud u Podgorici

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, na crnogorskom jeziku.

Ugovor je sačinjen u Podgorici, dana 26.04.2025. godine.

Za INVESTITORA


Rafael Severin
"MINDER" D.O.O. Budva



Za PROJEKTANTA


Miloš Đikanović MA Arh
„SITA“ D.O.O. Budva





"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 0865572 / 003

U Podgorici, dana 02.02.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću "SITA" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BUDVA, broj 367264 podnijetoj dana 01.02.2023. u 09:21:33, preko

Ime i prezime: MILANKO ČAVIĆ

JMBG ili br.pasoša [REDACTED]

Adresa [REDACTED]

donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena podataka za privredni subjekat "SITA" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BUDVA - registarski broj 5 - 0865572, PIB 03231569 , i to:

Statut:

Briše se: Statut od 19.10.2021.

Registruje se - upisuje se: Statut od 01.02.2023.

Udio osnivača SINAN TANTURK MB/JMBG/BR.PASOŠA [REDACTED]

Briše se: 100%

Registruje se - upisuje se: 55%

Osnivač:

Registruje se - upisuje se: MILOŠ ĐIKANOVIĆ

MB/JMBG/BR. PASOŠA: [REDACTED]

Adresa [REDACTED]

Udio: 45%

Obrazloženje

Podnosilac je dana 01.02.2023 u 09:21:33 podnio prijavu za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću SITA.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Marija Mićković

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

LICENCA PREDUZEĆA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj UPI 09-332/25-4101/2

Podgorica, 29.09.2025. godine

DOO „SITA“ BUDVA

BUDVA
Naselje Svete Petke bb

U prilogu ovog akta, dostavljamo Vam rješenje, broj i datum gornji.

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRILI:

Bosko Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

Zvezdana Drašković





Broj: UPI 09-332/25-4101/2

Podgorica, 29.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „SITA“ BUDVA, broj UPI 09-332/25-4101/1 od 28.08.2025. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „SITA“ BUDVA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4101/1 od 28.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „SITA“ BUDVA, pretežna djelatnost - 4110 - Razrada građevinskih projekata, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-4071/2 od 29.09.2025. godine, kojim je **Milošu Đikanoviću, Spec.Sci arhitekture, Master umjetnosti, oblast: vizuelna umjetnost - arhitektura**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Milošem Đikanovićem od 12.08.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0865572 / 004.

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

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

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

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

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

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI

SITA DOO

NASELJE SVETE PETKE BB

85310 BUDVA GRAD

PIB: 03231569

MB: 03231569

Org.dio: Odjeljenje za korporativne klijente
Mesto: PODGORICA_GRAD
Datum fakture: 27.06.2025.
Datum polise: 27.06.2025.

R. br.	Broj polise ili drugog dokumenta	Vrsta osiguranja	Šifra	Obračunski period	Rata broj	Premija
1.	POL-00303643	Osiguranje od projektantske odgovornosti	1310	30.06.25.-30.06.26.	0	196,83 EUR
		Porez za neživotna osiguranja 9 %				17,71 EUR
		Osnovica za obracun poreza				196,83 EUR
		Porez za neživotna osiguranja 9.00%				17,71 EUR
		Ukupna vrijednost sa porezom				214,54 EUR

Slovima: dvestotinecetnaest i 54/100 EUR

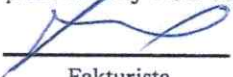
Oslobođeni plaćanja PDV-a u skladu sa članom 27. Zakona o PDV-u

U slučaju prekoračenja ugovorenog roka plaćanja, Osiguravač može zaračunati zakonsku zateznu kamatu, a u slučaju docnje jedne rate duže od 30 dana, sve rate dospijevaju odjednom i u cjelosti.

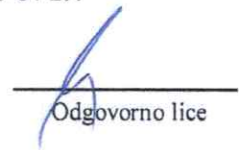
Faktura je važeća bez pečata

Navedeni iznos je potrebno uplatiti u ugovorenom roku na jedan od računa:

- Erste Bank ad Podgorica, žiro račun broj: 540-394-30; - Hipotekarna banka ad Podgorica, žiro račun broj: 520-528105-61;
 - NLB banka ad Podgorica, žiro račun broj: 530-12245-41; - Lovćen banka ad Podgorica, žiro račun broj: 565-84-29.
- poziv na broj POL-00303643



Fakturista



Odgovorno lice

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00260274	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-029317/25

POLISA - RAČUN POL-00303643

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	SITA DOO	MB	03231569
Adresa	NASELJE SVETE PETKE BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038263476264
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	30.06.2025 (24:00) - 30.06.2026 (24:00)	Period obračuna	30.06.2025 - 30.06.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI-12-332/22-570/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

**Vrsta projektovanja: Arhitektonsko
Planirani godišnji prihod: 50.000**

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

Osiguranik

Naziv	SITA DOO	MB	03231569
Adresa	NASELJE SVETE PETKE BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038263476264

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	
	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust za posljednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

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

POLISA: POL-00303643

Datum štampe: 27.06.2025 15:04

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:



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

Odjeljenje za korporativne klijente, Odjeljenje za korporativne klijente, 27.06.2025

POLISA: POL-00303643

Datum štampe: 27.06.2025 15:04



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj UPI 09-332/25-4071/2

Podgorica, 29.09.2025. godine

MILOŠ ĐIKANOVIĆ

[REDACTED]

U prilogu ovog akta, dostavljamo Vam rješenje, broj i datum gornji.

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

M. Pavićević

ODOBRILI:

Bosko Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

B. Todorović

Petar Vučinić, načelnik

OBRAĐILA:

Zvezdana Drašković

Z. Drašković



MINISTAR

Slaven Radunović

Slaven Radunović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-4071/2

Podgorica, 29.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Miloša Đikanovića, broj UPI 09-332/25-4071/1 od 28.08.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitektu, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Milošu Đikanoviću, Spec.Sci arhitekture, Master umjetnosti, oblast: vizuelna umjetnost - arhitektura, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4071/1 od 28.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Miloš Đikanović, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj UPI 123-352/2 od 25.11.2021. godine, kojim se Milošu Đikanoviću, Spec.Sci arhitekture, Master umjetnosti, oblast: vizuelna umjetnost - arhitektura, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-4994 od 26.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 123-352/2 od 25.11.2021. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo

licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Članom 76a stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer fizičko lice koje posjeduje najmanje VII 1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar Inženjerske komore Crne Gore, odnosno Komore arhitekata i planera Crne Gore.

Stavom 2 istog člana propisano je da licencirani arhitekta može da obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije projekta arhitekture objekta, projekta uređenja terena i projekta pejzažne arhitekture, odnosno građenja objekata zavisno od vrste objekta i vrste radova.

Odredbom člana 78 stav 2 propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke.

Nadalje, članom 85 stav 2 istog zakona propisano je da izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke.

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4994

Podgorica, 26.12.2024. 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

Mr MILOŠ B. ĐIKANOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4954

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vučić, dipl.pravnica





"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

PROJEKTNII ZADATAK

INVESTITOR: "MINDER" DOO, Budva, Crna Gora

PROJEKTNJA ORGANIZACIJA: SITA DOO, sa sjedištem u Budvi, Crna Gora

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKTI (BLOK A I BLOK B)

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu arhitektonskog idejnog rješenja i glavnog projekta predmetnog objekta

1. Predmet projekta

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu tehničke dokumentacije vrste arhitektonskog idejnog rješenja I glavnog projekta za STAMBENI OBJEKAT na dijelu kat. parcele br. 1046 KO Škaljari I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.

2. Svrha izrade projekta

Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju vrste arhitektonskog idejnog rješenja I glavnog projekta, a u svrhu pribavljanja odobrenja od strane Glavnog gradskog arhitekta.

3. Smjernice za izradu projekta

Predmetne objekte (Blok A i Blok B) predvidjeti u skladu sa UT uslovima br. 03-333/21-7527 od 09.11.2023.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opština Kotor.

Blok A

Spratnost: Po+P+1+Ps

Broj stanova: 13

Pristup: direktan sa puta, parking u sklopu objekta ili neposredno uz objekat

Blok B

Spratnost: P+1+Ps

Broj stanova: 8

Pristup: pješačke staze, kaskadne terase, veza sa Blokom A

Objekat u cjelokupnosti rješavati na racionalan način, uz primjenu savremenog arhitektonskog izraza i materijala, uklapanja u kontekst, kao i uz poštovanje svih uslova komfora i energetske efikasnosti.

4. Reglativa

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora I izradnji objekata ("Sl. list CG" br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018.), zatim Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG" br. 36/18 od 31.05.2018), kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekta.

potpis investitora

April, 2025





"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

OBRAZAC 3



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

OBRAZAC 4

OBRAZAC 4

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT ¹	<u>Stambeni objekat</u>
LOKACIJA ²	<u>na dijelu kat. parcele br. 1046 KO Škaljari I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor</u>
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	<u>Idejno rješenje</u>
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁴	<u>Miloš Đikanović, MA arh.</u>

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat urađen u skladu sa:

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

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Miloš Đikanović

za projektanta odgovorno lice (ime)

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, oktobar 2025.

(mjesto i datum)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta






"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj: 03-333/21-7527</p> <p>Datum, 09.11.2023.god.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23) i čl. 1 Uredbe o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22) i podnjetog zahtjeva od strane Brguljan Mata iz Tivta, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 K.O.Škljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).</p>	
5	<p>PODNOŠIOC ZAHTEVA:</p>	<p>Brguljan Mato iz Tivta</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.1046 (većeg dijela) K.O.Škaljari I i nalazi se u obuhvatu plana GUR-a Kotor (planska jedinica Dobrota) namjene stanovanje.</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti br.20-izvod K.O.,Škaljari I utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none">- dio kat.parc.1046 vodi kao „livada 2.klase”, površine 1534 m²;-dio kat.parc.1046 vodi se kao „neplodna zemljišta”, površine 25 m².	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je stanovanje-S.</p> <p>Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje,kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.</p> <p>Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG).</p> <p>Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene</p>	

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

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

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

7.2 Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od dijela kat.parc.1046 K.O.Škaljari I
površine : $P=1.529,65 \text{ m}^2$

Dio lokacije je u obalnom odmaku 100-1000m, van cezure,namjene stanovanje SMG,
površine: $P= 417,80 \text{ m}^2$

Urbanistički indeksi: - indeks zauzetosti 0,35 : $Pz=146,20 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti 1,0 : $Piz=417,80 \text{ m}^2$
- spratnost : $P+1+Pk$

Dio lokacije je u obalnom odmaku +1000m, van cezure,namjene stanovanje SMG,
površine: $P= 1.111,85 \text{ m}^2$

Urbanistički indeksi: - indeks zauzetosti 0,3 : $Pz=333,55 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti 0,8 : $Piz=889,50 \text{ m}^2$
- spratnost : $P+1+Pk$

Za nevedenu lokaciju kumulativni parametri su:

-pod objektom : $P=479,75 \text{ m}^2$

-BRGP : $P=1.307.30 \text{ m}^2$

Spratnost : $P+1+Pk$

Vertikalni gabariti

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

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

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

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

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

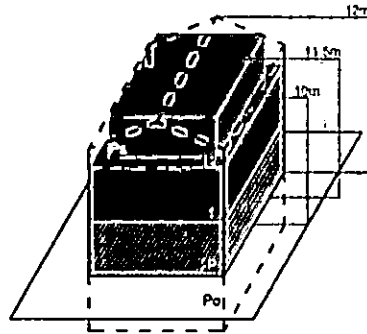
Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

Povučena etaža (Ps) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk .

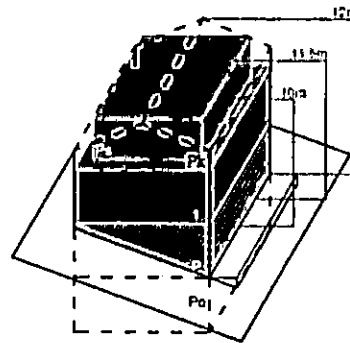


P+1+Pk

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



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



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

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

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

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

Horizontalni gabariti

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

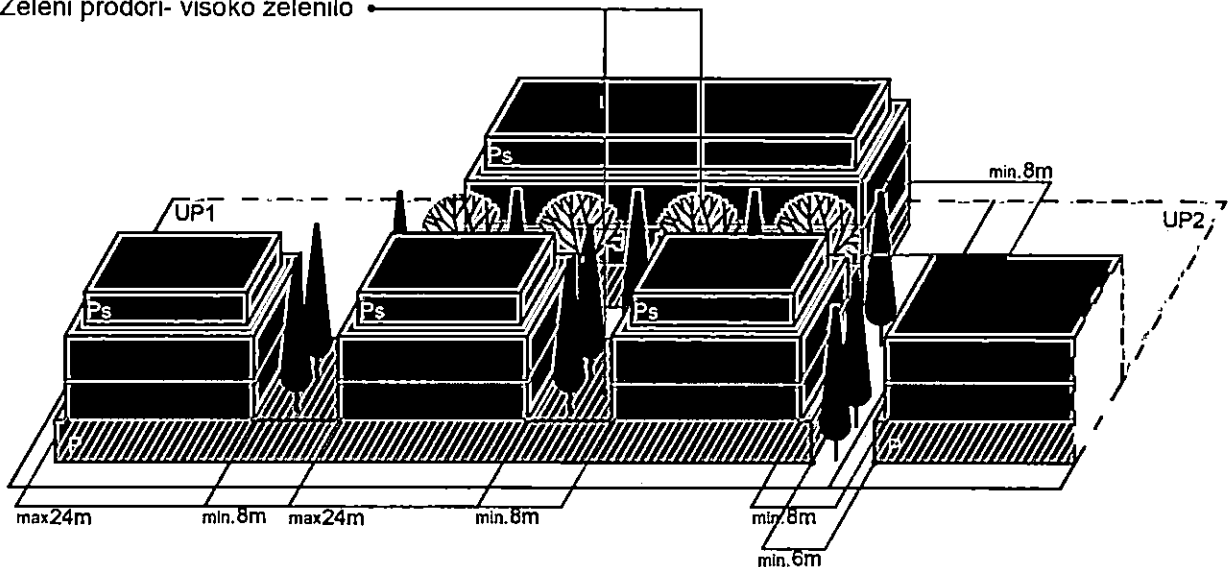
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmahnute kaskade.

Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.

Zeleni prodori- visoko zelenilo



Jadransko more

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

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

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

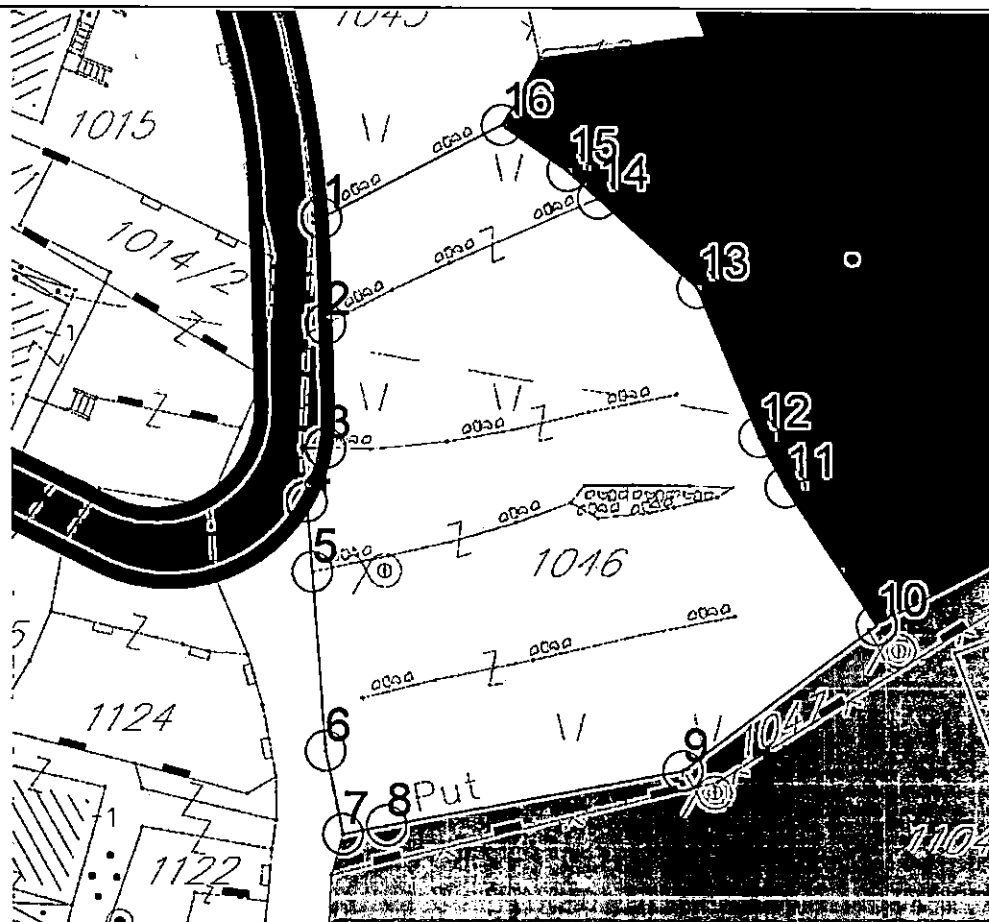
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

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

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta.**

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

Minimalna veličina parcele za gradnju je 350m^2 , za dvojne objekte 600m^2 .



KOORDINATE LOKACIJE:

laka	U	H
1	6563658.02	4696869.05
2	6563658.31	4696861.13
3	6563658.31	4696851.78
4	6563656.87	4696847.78
5	6563657.30	4696842.55
6	6563658.28	4696829.09
7	6563659.58	4696822.84
8	6563662.88	4696823.48
9	6563685.28	4696827.59
10	6563699.87	4696838.60
11	6563693.05	4696848.91
12	6563691.05	4696852.67
13	6563686.41	4696863.91
14	6563678.86	4696870.56
15	6563676.56	4696872.60
16	6563671.60	4696876.02

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

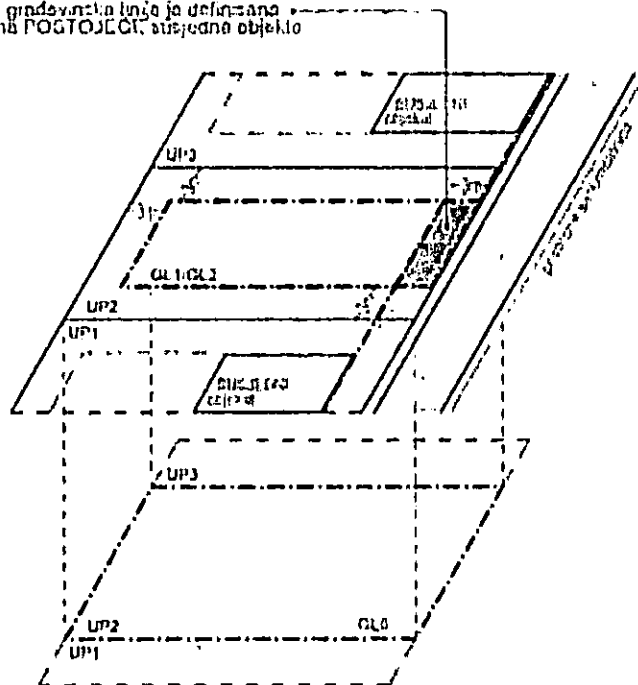
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

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

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

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

PREDFIJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

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.

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

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

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

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosfere vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvođe se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

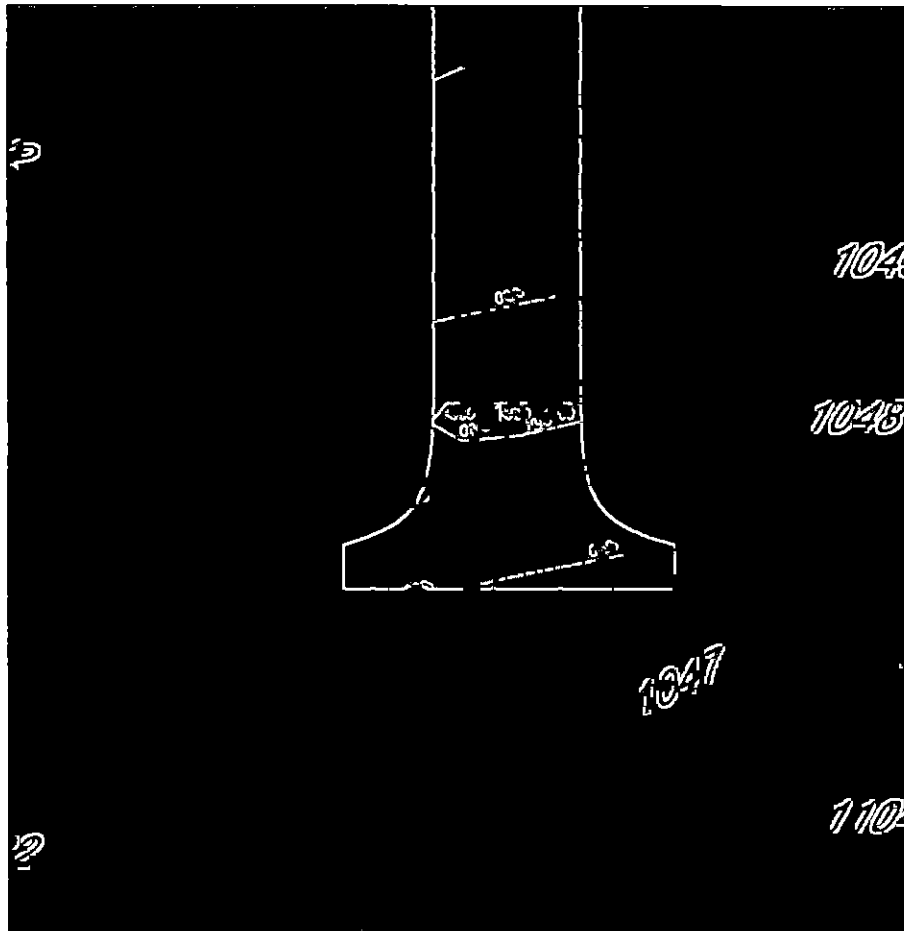
Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja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

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

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

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


Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih dijelova naselja u cjelinu
- Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.
- Za naselja, dijelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

Obavezno je izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu zasnovane na ICOMOS Smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu.

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-457/2021-3 od 31.10.2023.godine

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m ² .
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice (kat.parc.1327 K.O.Škaljari I).
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije. Područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).

	Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	S (SMG) (kat.parc.1046 (većeg dijela) K.O.Škaljari I)
	Površina urbanističke parcele	P=1.529,65 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35 / 0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0 / 0,8
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P=1.307.30 m²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
	Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); 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.

Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

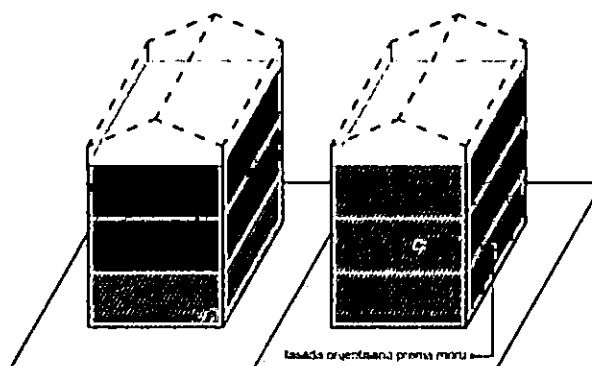
- preporučene boje RAL

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

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svetlijim monokromatskim tonalitetima, Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



1. radni list

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagadenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;



- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.

Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije.

Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetska efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta).

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

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost

prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.

- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima

- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

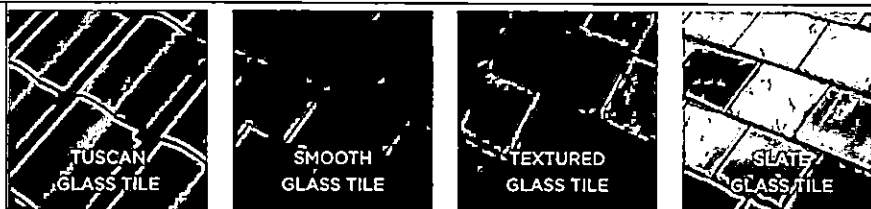
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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



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

21 **DOSTAVLJENO:** -podnosiocu zahtjeva
 -u spise predmeta
 -urbanističko-građevinskoj inspekciji
 -arhivi

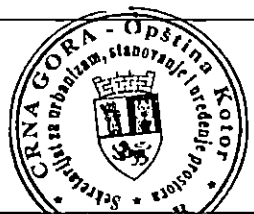
22 **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II, <i>Jelena Saulačić master ing arh</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA II, <i>Jelena Samardžić dipl.prav.</i>
---	--

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

SEKRETARKA,
Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.

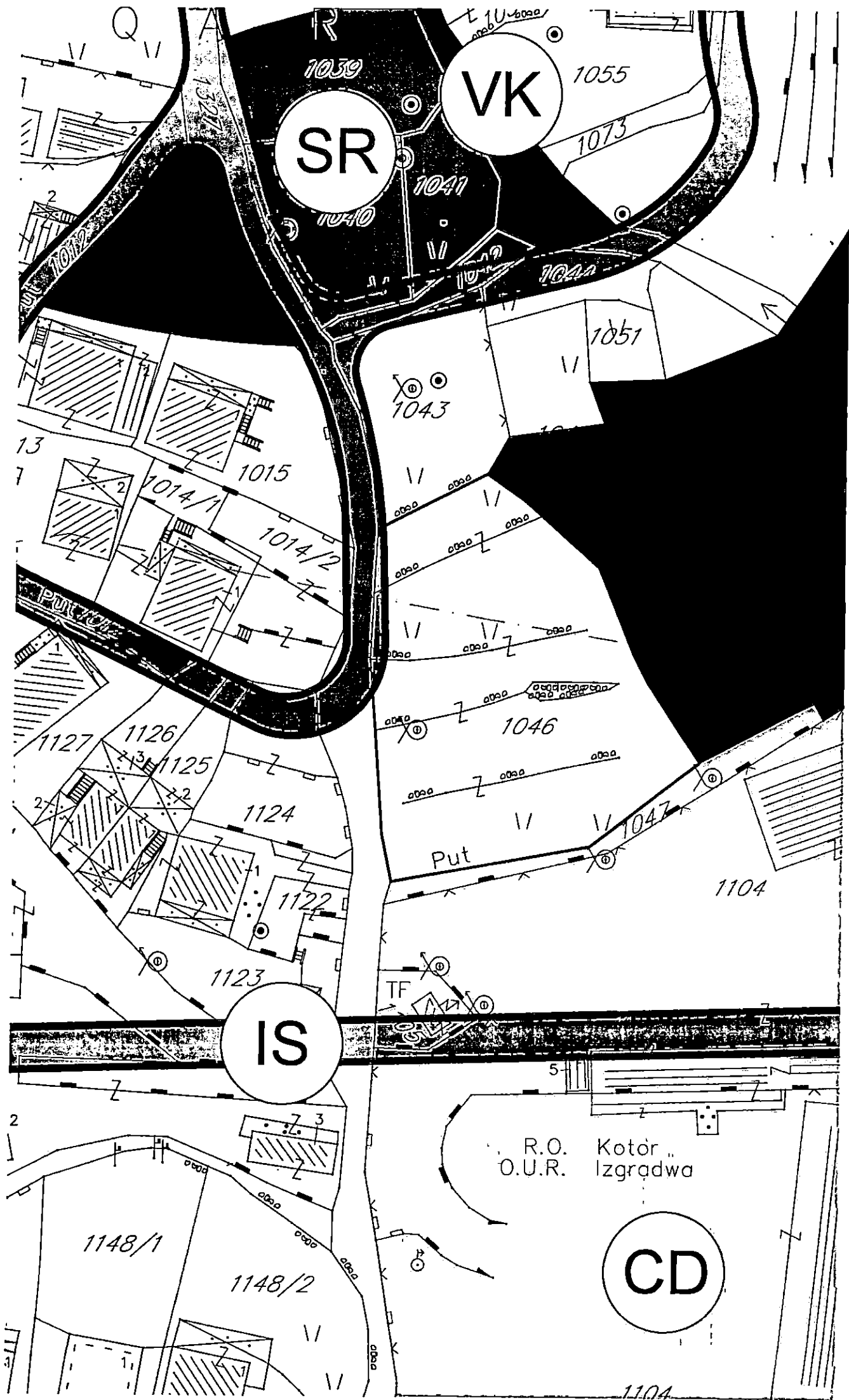
24 **M.P.**



potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI:**

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



SR

VK

IS

CD

R.O. O.U.R. Kotór.. Izgradwa

1039

1055

1041

1073

1040

1044

1043

1051

1015

1014/1

1014/2

1046

1127

1126

1125

1124

1122

1123

1104

1148/1

1148/2

1104

POLYTON

Put

TF

LEGENDA

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


OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

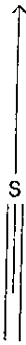


Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN, OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA ŠKALJARI	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a3



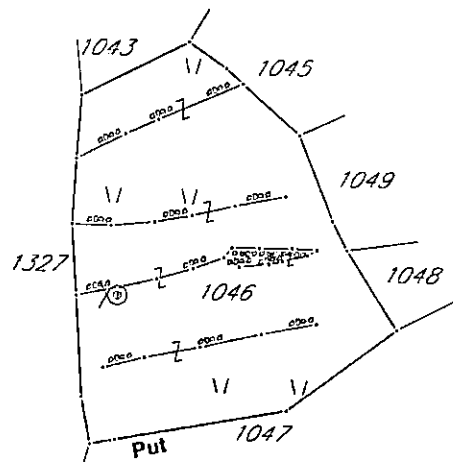
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
696
900
563
6100

4
696
900
563
700



4
696
800
563
6100

4
696
800
563
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

br.:	06. 11. 2023			
03-333/21-7527	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	03-333/21-7527			Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad, 85330 Kotor, Crna Gora tel: +382 32 325 833 e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-457/2021-3

31. oktobar 2023.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-7527 od 15. 06. 2021. godine, dostavljenog 15.06.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-457/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 (veći dio) KO Škljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP 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:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima izgradnju objekata – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 (veći dio) KO Škljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP 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 vrijednosti predmetnog prostora sa okolinom. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na **usklađenosti planiranog objekta sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata u okviru prostorne matrice istorijskog dijela naselja Škaljari, a radi očuvanja** i ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.;
3. Predvidjeti postavljanje više manjih **objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta koji bi bio** nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urbanu matricu istorijskog dijela naselja Škaljari;
4. Položaje, volumene, porcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni), novih objekata, zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Škaljari;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko savremene konstrukcije), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
6. U završnoj obradi fasade koristiti boje tamnih tonova (boja zemlje, kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;

7. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele formirati koncentracije visokog rastinja, naročito u dijelu parcele orijentisane prema moru (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

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, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-7527 od 15. 06. 2021. godine, dostavljenog 15.06.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-457/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 (veći dio) KO Škljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela, nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Škaljari I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Predmetni prostor smješten je u ruralnom ambijentu sa pretežno savremenim objektima tradicionalnih gabarita koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao prostor istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru moguće je izgraditi jedan ili više objekata – stambene namjene, spratnosti P+1+Pk i maksimalne bruto građevinske površine 1.307.30 m²;

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

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;*
- *Izgradnja novih objekata moguća je pogušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;*
- *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;*

- Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže
- *Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 (veći dio) KO Škljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škljari) PUP opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekata – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 (veći dio) KO Škljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škljari) PUP opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmetnih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.





“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: 0330/1

Kotor: 06.12.2023

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-7527 od 09.11.2023.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 6047 od 21.11.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta-stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parcela 1046 KO Škaljari I, u zahvatu GUR-a i 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 izvršiti nakon izgradnje vodovodnog sistema za predmetni lokalitet, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću. Nakon izgradnje sistema kao i cjevovoda prikazanog na skici, potrebno je ponovo obratiti se ovom Preduzeću za nove uslove priključenja. Radi se o distributivnoj mreži više zone pritiska koja je potpuno nezavisna od niže, sa posebnom buster stanicom.

Izgradnja novih objekata javnog vodovodnog sistema je u nadležnosti Opštine Kotor.

Eventualno, moguće je obezbijediti privremeni priključak do OD25 (3/4") na cjevovodu koji se nalazi u blizini predmetne parcele. Mjesto priključenja za priključak do 3/4" i orijentacioni položaj cjevovoda su prikazani na skici u prilogu.

Kako bi troškovi izgradnje bili manji, preporučuje se da se projektom predvidi sledeće:

1. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile".
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 bušter pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
4. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesto priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
5. 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.
6. Na priključku, posle vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).



“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

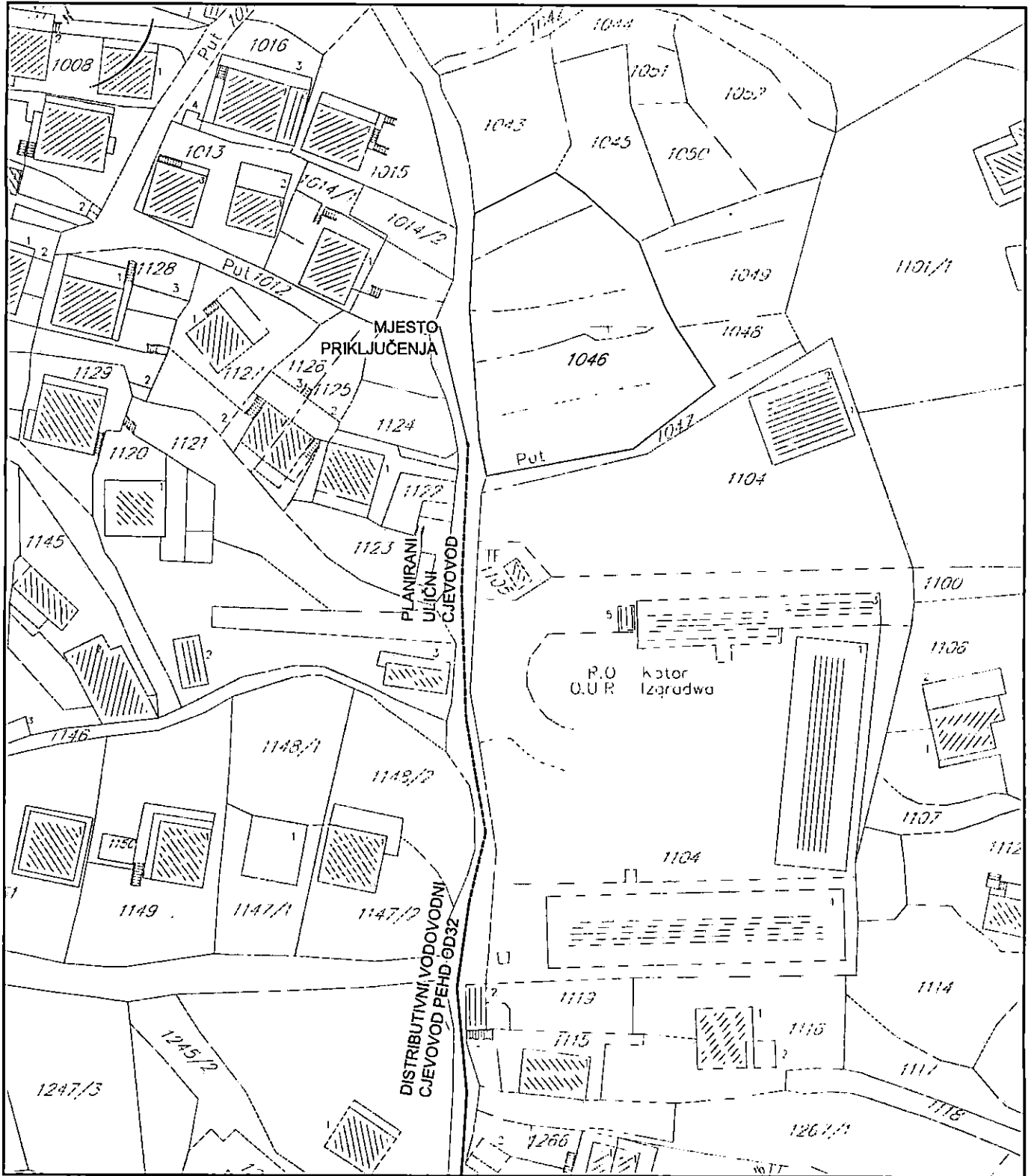
KANALIZACIJA

7. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
8. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
9. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

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

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Teodora
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragica Velenik
Dragica Velenik



Izvršni Direktor

Marković Đuro
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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



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

Primljeno: 27.11.2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333	29	-7524		

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: 1606-341/23-2926

Kotor, 22.11.2023.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:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 1046 KO Škaljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 85 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: 16-341/23-2926 od 22.11.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 1046 KO Škaljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP 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 03-333/21-7527 od 09.11.2023. 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.



Suzana Radulović, dipl.ecc.

Dostavljeno:

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



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: 1604-319/23-2927

Kotor, 23.11.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, u ime **Mato Brguljan** za gradnju objekta na kat par **1046 K.O.Škaljari I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1046 K.O.Škaljari I** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-2927** od 22.11.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1046 K.O.Škaljari I** 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 03-333/21-7527** od 09.11.2023. 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 uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-5881/2025

Datum: 23.05.2025

KO: ŠKALJARI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu KOZLOV ALEXANDER, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1112 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1046			7 17		ŠKALJARI	Neplodna zemljišta NASLJEDE		25	0.00
1046			7 17		ŠKALJARI	Livada 2. klase NASLJEDE		1534	7.36
								1559	7.36

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	BRGULJAN MATO	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1046				1	Neplodna zemljišta	29/04/2024 13:3	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 3333/2023 OD 28.12.2023.GOD NOTARA KAŠCELAN BRANKE IZ KOTORA
1046				1	Livada 2. klase	29/04/2024 13:3	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 3333/2023 OD 28.12.2023.GOD NOTARA KAŠCELAN BRANKE IZ KOTORA

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



Ovlašćeno lice:

Bukčević Sandra, dipl.pravnica

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1046/0		106-2-919-844/1-2025	04.03.2025 10:56	NOTAR KAŠČELAN BRANKA	UKNIZBA UGOVORA O KUPOPRODAJI KP 1046 LN 20 KO ŠKALJARI I
1046/0		106-2-919-1991/1-2025	23.05.2025 07:54	GEOMONT ZA MINDER DOO BUDVA	OVJERA I PROVOĐENJE ELABORATA KP 1046 KO ŠKALJARI I- PARCELACIJA



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

ELABORAT PARCELACIJE



Broj predmeta: 24/25
Datum: 06.05.2025 god.

Budva, Žrtava Fašizma 46 B/1-+38268/279958 i 068814510

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: Kotor
Mjesto: Škaljari I

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
KOTOR

Broj predmeta	Broj	Prilog	Vrijednost
106 - 919/25-UPI			1991

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

Parcelacija po DUP-u "Bečići"

(vrsta geodetskih radova.)

Stranka: "MINDER"doo Budva

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1046
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 1112
KATASTARSKA OPŠTINA: Škaljari I
OPŠTINA : Kotor



"GEOMONT" doo Budva
Odgovorno lice
mr Miloš Pavlović dipl.ing.građ.

Broj predmeta: UPI-1991/25
Spisk prijava broj: 7/2025 strana 3
Pregledao / la:
Ovjerio / la: *Hegubert*
Datum ovjere: 10. 06. 2025. god.

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA- ELABORAT JE TEHNIČKI ISPRAVAN.

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	naslovna strana
2	izjava odg lica geod struke
3	izjava o prihvatanju poslova
4	izjava ovlascenog lica geod str
5	zapisnik
6	skica odr KN
7	UTU
8	Kupoprodajni ugovor
9	Spisak prijava
10	SP A list
11	SP V list



Naziv obrazca	OBRAZA C
IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE	17

 "GEOMONT" d.o.o

Budva, Žrtava Fašizma 46 B/1 - +38268/279958 i 068814510

Broj predmeta: 24/25

Datum: 06.05.2025 god..

**IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE**
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima
LIST NEPOKRETNOSTI 1112 ,katastarska parcela 1046, broj objekta _____ PD _____
po zahtjevu "MINDER" doo Budva
(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

Licenca broj: 02-4383/2 od 25.07.2013 izvođenje geodetskih radova na održavanju

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke Đorđe Pavlović dipl.ing.geodezije
Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj: 02-5379/1 od 31.07.2018 oblast državni premjer katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija "GEOMONT" d.o.o, sa sjedištem u Budvi,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

instrument iz svog vlasništva (GPS "TOPCON" baza+rover), za koji posjeduje i prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj 053/22/01,
izdato od "VEKOM";

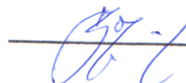
na osnovu Ugovora broj _____ od DD/MM/GGGG,
instrument iz vlasništva geodetske organizacije "NAZIV FIRME" d.o.o, sa sjedištem u
_____, za koji prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj _____ od DD/MM/GGGG,
izdato od _____.



"GEOMONT" doo Budva

Odgovorno lice
mr Miloš Pavlović dipl.ing.građ.


(POTPIS)

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA	14

 "GEOMONT" d.o.o.

Budva, Žrtava Fašizma 46 B/1-+38268/279958 i 068814510

Broj predmeta: 24/25

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: "MINDER" doo Budva
(naručilac poslova)

sa PIB 03435814
Budva

(mjesto)

Za potrebe izvođenja geodetskih radova: snimanje i etažna razrada starog objekta
(vrsta geodetskih radova)

Za nepokretnosti:

KO Škaljari I

LN/PL 1112 Katastarska parcela 1046

PD _____

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

(vrsta geodetskih radova)

Naručilac: "MINDER" doo Budva

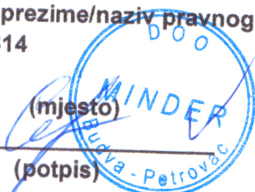
(ime i prezime/naziv pravnog lica)

PIB 03435814

iz Budva

(mjesto)

(potpis)



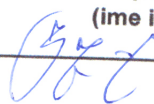
Geodetska organizacija
"GEOMONT" d.o.o. Budva

DIREKTOR

3
mr Miloš Pavlović dipl.ing.građ.

(ime i prezime)

(potpis)



Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE	18



GEOMONT d.o.o.

Broj predmeta: 24/25
Datum: 06.05.2025god.

Budva, Žrtava Fašizma 46 B/1--38268/279958 i 068814510

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: "MINDER" doo Budva od 06.05.2025
(narčilac poslova) (mjesto) (datum)

Podnijetom orgnaizacionoj jedinici Kotor
Geodetska organizacija "GEOMONT" d.o.o. Budva
sa sjedištem u Budvi

Izvršila je geodetske radove
1. Parcelacija po DUP-u za parcelu 1046, KO Škaljari I

(vrsta geodetskih radova)


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



Geodetska organizacija
"GEOMONT" d.o.o. Budva

Đorđe Pavlović dipl.ing.geodezije

(potpis)

Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU	19
 "GEOMONT" d.o.o.	
Žrtava Fašizma 46 B/1; +382/68279958 i 068814510 Budva	

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Kotor od strane geodetske organizacije "Geomont"d.o.o.Budva
 (naziv)

na dan 07.05.2025 po predmetu broj 24/25

za obavljene geodetske radove:

čiji je podnosilac prijave: "MINDER"doo Budva
 (prezime i ime, odnosno naziv)

Prisutni:

Geodetska

organizacija: "Geomont"d.o.o.Budva

Stranke:



Na zahtev stranke izvršena je parcelacija po ^{DUP-13} ~~DUP-u~~ ^{ul. Kraljica} ~~Bečići~~
 Parcelacija izvršena na osnovu UT-uslova sa datim koordinatama od 1-4,
 dok se ostale koordinate poklapaju sa katastarskom parcelom.
 U prilogu su dati UTU i kupoprodajni ugovor između Brguljan Mata i "MINDER"doo Budva

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. _____ ✓
2. _____
3. _____



Geodetska organizacija

"Geomont"d.o.o.Budva

Đorđe Pavlović dipl.ing geodezije

Ovlašćenje broj:02-5379/1 od 31.07.2018



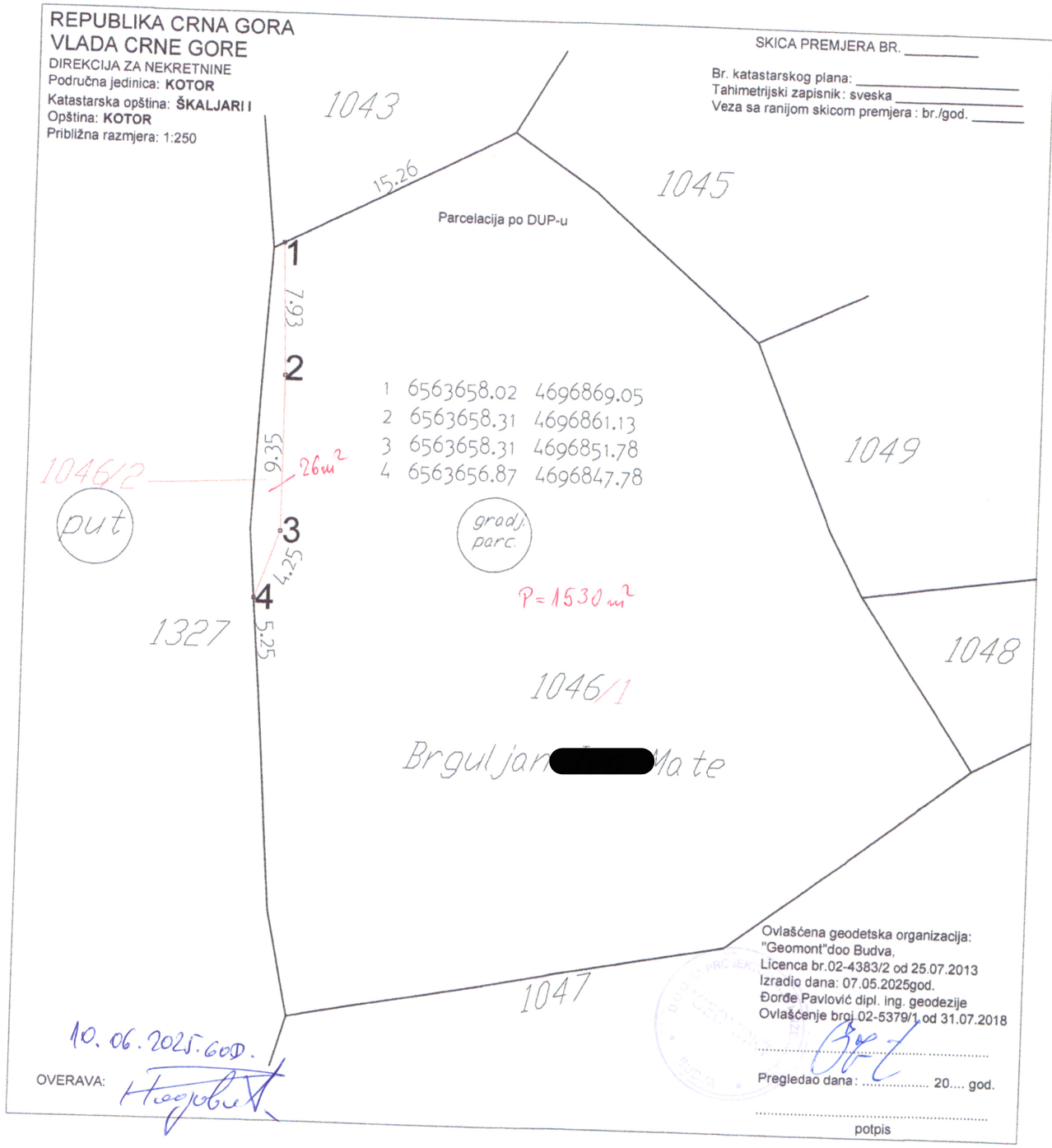
M.P.


 Potpis

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
DIREKCIJA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica: KOTOR
Katastarska opština: ŠKALJARI I
Opština: KOTOR
Približna razmjera: 1:250

SKICA PREMJERA BR. _____

Br. katastarskog plana: _____
Tahimetrijski zapisnik: sveska _____
Veza sa ranijom skicom premjera: br./god. _____



10. 06. 2025. god.

OVERAVA:

[Handwritten signature]

Ovlašćena geodetska organizacija:
"Geomont" doo Budva,
Licenca br. 02-4383/2 od 25.07.2013
Izradio dana: 07.05.2025god.
Đorđe Pavlović dipl. ing. geodezije
Ovlašćenje broj 02-5379/1 od 31.07.2018



Pregledao dana: 20.... god.

potpis

Naziv obrazca
SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA

OBRAZAC 21

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Područna jedinica KOTOR
Katastarska opština _ ŠKALJARI _

S. P. 7/2025 STAKAS

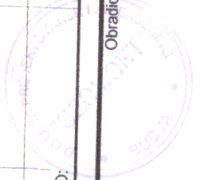
SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA		Opština					KOTOR			
organ uprave		Katastarska opština					ŠKALJARI			
STARO STANJE										
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Oblin prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m ²	Površina iz koordinata m ²	Priloge
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	1112	MINDER doo Budva	1046		svojina	1/1	Neplodna zemljišta livada 2kl.	25 1534		
								UKUPNO:	1559	1556

Pregledao i ovjerio:

06.04.2025

Obradio: Djordje Pavlovic dipl.geod.inz.
ovlašćenje br.02-5379/1

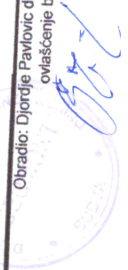


CRNA GORA organ uprave		Opština Katastarska opština					KOTOR ŠKALJARI I		
		NOVO STANJE							
Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/IMB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Oblin prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m ²	Prijeba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	1112	MINDER doo Budva	1046/1		svojina	1/1	Grad.parcela	1530 ✓	1533
			1046/2		svojina	1/1	javni put	26 ✓	26
							UKUPNO:	1556	1559


06.04.2025

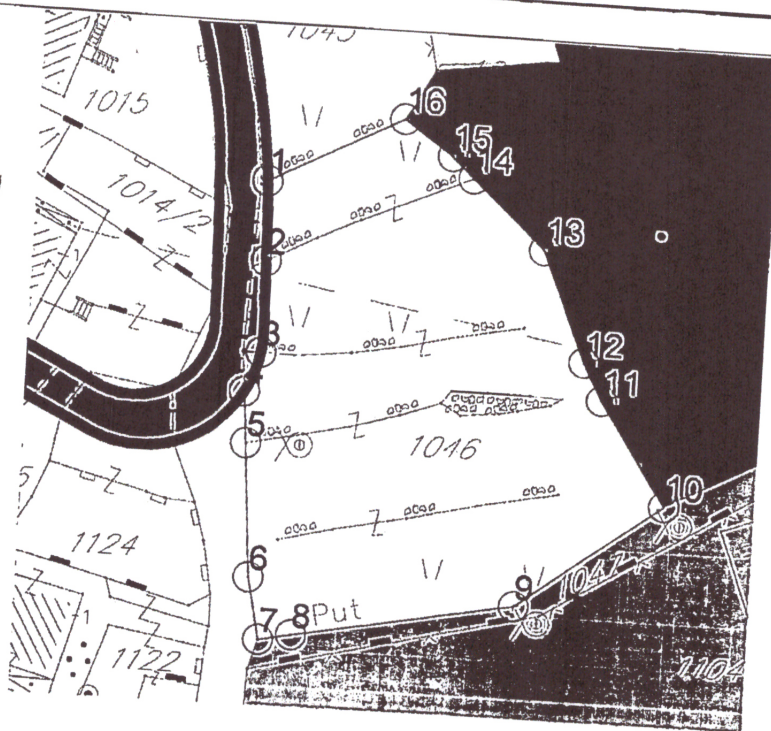
Pregledao i ovjerio:

Obradio: Djordje Pavlovic dipl.geod.inz.
ovlašćenje br.02-5379/1



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora</p> <p style="text-align: center;">Broj: 03-333/21-7527</p> <p style="text-align: center;">Datum, 09.11.2023.god.</p>	
2	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23) i čl. 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22) i podnijetog zahtjeva od strane Brguljan Mata iz Tivta , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.1046 K.O.Škaljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).	
5	PODNOSIOC ZAHTJEVA:	Brguljan Mato iz Tivta
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.1046 (većeg dijela) K.O.Škaljari I i nalazi se u obuhvatu plana GUR-a Kotor (planaska jedinica Dobrota) namjene stanovanje. Uvidom u List nepokretnosti br.20-izvod K.O.Škaljari I utvrđeno je : - dio kat.parc.1046 vodi kao „livada 2.klase”, površine 1534 m ² ; -dio kat.parc.1046 vodi se kao „neplodna zemljišta”, površine 25 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je <u>stanovanje-S</u> . Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje,kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene	



KOORDINATE LOKACIJE:

taka	U	H
1	6563658.02	4696869.05
2	6563658.31	4696861.13
3	6563658.31	4696851.78
4	6563656.87	4696847.78
5	6563657.30	4696842.55
6	6563658.28	4696829.09
7	6563659.58	4696822.84
8	6563662.88	4696823.48
9	6563685.28	4696827.59
10	6563699.87	4696838.60
11	6563693.05	4696848.91
12	6563691.05	4696852.67
13	6563686.41	4696863.91
14	6563678.86	4696870.56
15	6563676.56	4696872.60
16	6563671.60	4696876.02



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

TEHNIČKI OPIS



Lokacija i namjena:

Objekti Blok A i Blok B nalaze se na dijelu katastarske parcele 1046, KO Škaljari I, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Predviđeni su kao stambeni objekti sa pratećim sadržajima, u skladu sa idejnim rješenjem i arhitektonskim projektom izrađenim u maju 2025. godine¹.

Opšti podaci

Investitor: "MINDER" DOO

Projektant: SITA d.o.o., Budva

Glavni inženjer: Miloš Đikanović, MA Arh.

Vrsta dokumentacije: Idejno rješenje – Arhitektonski projekat

Opis urbanističko-arhitektonskog koncepta

Objekti su projektovani kao savremeni stambeni blokovi koji se harmonično uklapaju u konfiguraciju terena, sa kaskadnim rješenjima i terasama. Fasade su kombinacija prirodnih materijala (kamen, drvo) i savremenih završnih obrada (bavalit RAL 9002, RAL 7035 i RAL 7039), sa velikim staklenim površinama koje omogućavaju maksimalnu osvjetljenost i vizuelnu povezanost sa okruženjem.

Struktura i organizacija prostora

Blok A

Podzemni nivoi (-2 i -1 podrumi): garaža, tehničke prostorije, ostave, rezervoari za vodu. Prizemlje i spratovi: različiti tipovi stanova – jednosobni, garsonjere i jednoiposobni.

Blok B

Objekat manjeg gabarita, sa stambenim jedinicama organizovanim u dvije nadzemne etaže i povučenim spratom. Takođe se nalaze stanovi manjeg formata – garsonjere i jednosobni.

Ukupan broj stanova po objektima:

Blok A: 12 stanova

Blok B: 9 stanova

Konstrukcija i materijali

Nosiva konstrukcija: Armiranobetonski skeletni sistem sa zidovima od armiranog betona i blok opeke.

Fasada: Kombinacija bavalit maltera (RAL 9002, RAL 7035 i RAL 7021), prirodnog kamena, drvenih obloga i staklenih površina.

Podovi: Keramičke pločice u komunikacijama, kupatilima i tehničkim prostorijama; parket ili laminat u dnevnim boravcima i spavaćim sobama.

Krov: Neprohodan, sa termoizolacijom i završnim slojem od šljunka ili zelenih površina, u skladu sa projektom.

Stolarija: Aluminijska ili PVC, sa termoizolacionim staklom.



Pristup i saobraćaj

Pristup parceli je omogućen iz postojećih kolsko-pješačkih saobraćajnica. Predviđena je podzemna garaža (-2 i -1 podrum) za stanare, a u zoni partera definisane su zelene i pristupne površine. Unutar kompleksa kretanje je pješačko, sa kaskadnim povezivanjem nivoa putem stepeništa i terasa.

Parking

U garaži su projektovana 26 parking mjesta.

Vizuelni identitet

Objekti su projektovani sa naglaskom na savremenu arhitekturu i sklad sa prirodnim ambijentom. Kaskadna forma, upotreba prirodnih materijala i velike terase doprinose vizuelnoj atraktivnosti i funkcionalnosti prostora

Krov

Krovovi objekata su ravni i neprohodni, sa minimalnim padom.

Površine projektovanog objekta date su u sljedećim tabelama:

<i>dio lokacije u obalnom odmaku 100-1000m (BLOK B)</i>		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	417.80 m ²	417.80 m ²
Indeks zauzetosti	0.35 (146.20 m ²)	0.35 (145.70 m ²)
Indeks izgrađenosti	1.0 (417.80 m ²)	1.0 (407.73 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	P+1+Ps

<i>dio lokacije u obalnom odmaku +1000m (BLOK A)</i>		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	1,111.85 m ²	1,111.85 m ²
Indeks zauzetosti	0.30 (333.55 m ²)	0.30 (333.47 m ²)
Indeks izgrađenosti	0.8 (889.50 m ²)	0.80 (888.06 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	-2Po+P+1+Ps

**kumulativni parametri (BLOK A + BLOK B)**

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	1,529.65 m ²	1,529.65 m ²
Indeks zauzetosti	479.75 m ²	0.31 (479.17 m ²)
Indeks izgrađenosti	1,307.30 m ²	0.84 (1,295.79 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	-2Po+P+1+Ps
Procenat zelenila	25 - 30 %	51 % (789.56 m ²)

PODRUM -2 - BLOK A

br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
01. GARAŽA						
01	OSTAVA BR.1	25.40	21.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	OSTAVA BR.2	23.46	19.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	REZERVOAR ZA VODU	14.81	16.50	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	TEHNIČKA PROSTORIJA BAZENA	38.50	25.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
05	GARAŽA	316.73	106.85	disperzivna boja	ferobeton	disperzivna boja
06	RAMPA	78.69	49.24	disperzivna boja	ferobeton	disperzivna boja
07	HODNIK	6.71	10.58	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		504.30 m²				

PODRUM - BLOK A

br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	12.48	14.17	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.93	6.86	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	HODNIK	2.20	6.07	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	TAMPON ZONA	5.03	9.70	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
05	HODNIK	1.80	5.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	STEPENIŠTE	12.48	14.17	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	LIFT	2.86	6.77	disperzivna boja		disperzivna boja
08	HODNIK	2.20	6.07	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
09	TAMPON ZONA	5.71	9.98	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		47.69 m²				

01. GARAŽA

10	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 1	9.55	21.61	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
11	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 2	7.45	11.35	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
12	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 3	24.04	23.57	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
13	OSTAVA BR.1	5.50	9.50	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
14	OSTAVA BR.2	4.60	8.60	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
15	OSTAVA BR.3	5.30	9.30	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
16	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 4	23.41	21.39	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
17	OSTAVA BR.4	6.20	10.20	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
18	OSTAVA BR.5	5.60	9.60	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
19	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 5	26.72	22.72	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
20	GARAŽA	406.15	148.38	disperzivna boja	ferobeton	disperzivna boja
21	RAMPA	72.39	43.42	disperzivna boja	ferobeton	disperzivna boja
		596.91 m²				
		644.60 m²				



PRIZEMLJE BLOK A						
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	VJETROBRAN	4.80	8.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
01*	VJETROBRAN	4.80	8.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	HODNIK	6.31	11.37	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02*	HODNIK	6.31	11.37	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	STEPENIŠTE	12.26	14.05	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03*	STEPENIŠTE	12.26	14.05	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	LIFT	2.88	6.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04*	LIFT	2.93	6.86	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		52.55 m²				
01. STAN 1 - JEDNOIPOSOBNI STAN						
01	HODNIK	3.29	7.98	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.15	7.11	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
03	SPAVAČA SOBA	8.54	15.43	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	SPAVAČA SOBA	11.78	14.13	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	OSTAVA	0.95	4.24	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	KUHNJA	4.68	10.44	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.83	26.03	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
08	TERASA	6.63	11.74	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		60.85 m²				
02. STAN 2 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	3.63	8.45	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	4.32	8.99	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	OSTAVA	0.99	4.36	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	SPAVAČA SOBA	14.40	18.46	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.04	20.06	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	KUHNJA	3.64	8.75	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	TERASA	3.78	9.30	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		50.80 m²				
03. STAN 3 - JEDNOIPOSOBNI STAN						
01	HODNIK	3.29	7.98	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.15	7.11	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	SPAVAČA SOBA	8.54	15.43	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	SPAVAČA SOBA	11.78	14.13	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	OSTAVA	0.95	4.24	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	KUHNJA	4.68	10.44	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	DNEVNA SOBA SA TRP. I KUHINJOM	21.83	26.03	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
08	TERASA	6.63	11.74	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		60.85 m²				
04. STAN 4 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	3.63	8.45	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	4.32	8.99	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	OSTAVA	0.99	4.36	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	SPAVAČA SOBA	14.40	18.46	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.04	20.06	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	KUHNJA	3.64	8.75	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	TERASA	3.78	9.30	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		50.80 m²				
		275.85 m²				



I SPRAT - BLOK A						
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	12.32	14.08	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
01*	STEPENIŠTE	12.32	14.08	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.88	6.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02*	LIFT	2.93	6.86	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	HODNIK	4.14	8.56	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03*	HODNIK	4.14	8.56	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
38.73 m²						
01. STAN 5 - JEDNOIPOSOBAN STAN						
01	HODNIK	2.16	5.94	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	DEGAŽMAN	2.22	6.30	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
03	OSTAVA	1.21	5.34	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	KUPATILO	3.15	7.11	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
05	SPAVAĆA SOBA	8.18	14.06	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	SPAVAĆA SOBA	11.48	13.80	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
07	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.64	24.23	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
08	KUHINJA	4.68	10.44	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
09	TERASA	5.97	11.44	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
60.69 m²						
02. STAN 6 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	4.74	10.31	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	SPAVAĆA SOBA	10.80	13.27	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
03	OSTAVA	0.55	3.01	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	KUPATILO	4.03	8.79	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.54	19.46	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	KUHINJA	3.89	8.86	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	TERASA	3.78	9.30	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
48.33 m²						
03. STAN 7 - JEDNOIPOSOBAN STAN						
01	HODNIK	2.16	5.94	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	DEGAŽMAN	2.22	6.30	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
03	OSTAVA	1.21	5.34	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	KUPATILO	3.15	7.11	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
05	SPAVAĆA SOBA	8.18	14.06	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	SPAVAĆA SOBA	11.48	13.80	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
07	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.64	24.23	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
08	KUHINJA	4.68	10.44	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
09	TERASA	5.97	11.44	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
60.69 m²						
04. STAN 8 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	4.74	10.31	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	SPAVAĆA SOBA	10.80	13.27	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
03	OSTAVA	0.55	3.01	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	KUPATILO	4.03	8.79	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.54	19.46	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	KUHINJA	3.89	8.86	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	TERASA	3.78	9.30	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
48.33 m²						
256.77 m²						



POVUČENI SPRAT - BLOK A						
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	8.46	11.71	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
01*	STEPENIŠTE	8.46	11.71	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.88	6.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02*	LIFT	2.88	6.80	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	HODNIK	9.10	18.12	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		31.78 m²				
01. STAN 9 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.55	8.98	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.80	3.94	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	KUPATILO	3.27	7.23	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	DNEVNA SOBA	18.92	21.68	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
		26.54 m²				
02. STAN 10 - JEDNOIPOSOBAN STAN						
01	HODNIK	5.86	12.09	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.99	4.62	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	KUPATILO	5.98	9.79	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	SPAVAČA SOBA	11.98	14.61	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	SPAVAČA SOBA	9.09	12.45	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.41	22.86	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
07	KUHINJA	3.74	8.34	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
08	TERASA	2.75	11.45	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		60.80 m²				
03. STAN 11 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.55	8.98	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.80	3.94	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	KUPATILO	3.27	7.23	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	DNEVNA SOBA	18.92	21.68	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
		26.54 m²				
04. STAN 12 - JEDNOIPOSOBAN STAN						
01	HODNIK	5.86	12.09	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.99	4.62	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	KUPATILO	5.98	9.79	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	SPAVAČA SOBA	11.98	14.61	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	SPAVAČA SOBA	9.09	12.45	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
06	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.41	22.86	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
07	KUHINJA	3.74	8.34	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
08	TERASA	2.75	11.45	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		60.80 m²				
		206.46 m²				



PRIZEMLJE - BLOK B						
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	8.06	11.71	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.74	6.63	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	HODNIK	4.86	9.47	disperzivna boja		disperzivna boja
04	HODNIK	5.11	9.57	disperzivna boja		disperzivna boja
		20.77 m²				
01. STAN 1 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.74	8.13	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.75	18.83	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.32	7.05	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.10 m²				
02. STAN 1 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	2.22	6.22	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.47	2.77	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	KUPATILO	3.17	7.13	keramika	keramika	disperzivna boja
04	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.51	19.18	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	KUHINJA	4.33	8.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	TERASA	3.83	9.19	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	SPAVAĆA SOBA	12.76	17.09	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
		47.29 m²				
03. STAN 3 - GARSONJERA						
01	HODNIK	4.24	9.47	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.38	7.63	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.30	18.53	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.89	7.48	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.81 m²				
		120.97 m²				



I SPRAT - BLOK B						
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	VJETROBRAN	4.32	8.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	HODNIK	5.74	10.65	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	STEPENIŠTE	8.32	11.74	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	LIFT	2.74	6.63	disperzivna boja		disperzivna boja
21.12 m²						
01. STAN 4 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.74	8.13	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.75	18.83	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.32	7.05	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
26.10 m²						
02. STAN 5 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	2.22	6.22	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.47	2.77	disperzivna boja	parket	disperzivna boja
03	KUPATILO	3.17	7.13	keramika	keramika	disperzivna boja
04	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.51	19.18	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	KUHINJA	4.33	8.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	TERASA	3.79	9.11	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	SPAVAĆA SOBA	12.76	17.09	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
47.25 m²						
03. STAN 6 - GARSONJERA						
01	HODNIK	4.24	9.48	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.30	18.53	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.72	7.35	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
26.55 m²						
121.02 m²						



POVUČENI SPRAT - BLOK B						
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	7.63	11.71	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.80	6.70	disperzivna boja		disperzivna boja
03	HODNIK	6.99	11.58	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		17.42 m²				
01. STAN 7 - GARSONJERA						
01	HODNIK	2.97	7.06	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.97	17.49	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.90	7.49	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.13 m²				
02. STAN 8 - GARSONJERA						
01	HODNIK	2.08	6.07	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.36	7.33	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA	16.32	16.87	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.48	8.49	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.24 m²				
03. STAN 9 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.18	7.98	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.20	7.42	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.97	17.49	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.90	7.49	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.25 m²				
		96.04 m²				



blok A

	BRUTO	NETO
-2 PODRUM	536.04 m ²	504.30 m ²
-1 PODRUM	694.53 m ²	644.60 m ²
PRIZEMLJE	333.47 m ²	275.85 m ²
I SPRAT	308.13 m ²	256.77 m ²
POVUČENI SPRAT	246.46 m ²	206.46 m ²

BRUTO OBJEKTA SA PODRUMOM	2,118.63 m ²	1887.98 m ²
BRUTO OBJEKTA BEZ PODRUMA	888.06 m ²	739.08 m ²

blok B

	BRUTO	NETO
PRIZEMLJE	145.70 m ²	120.97 m ²
I SPRAT	145.70 m ²	121.02 m ²
POVUČENI SPRAT	116.33 m ²	96.04 m ²

BRUTO OBJEKTA	407.73 m ²	338.03 m ²
----------------------	-----------------------	-----------------------



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

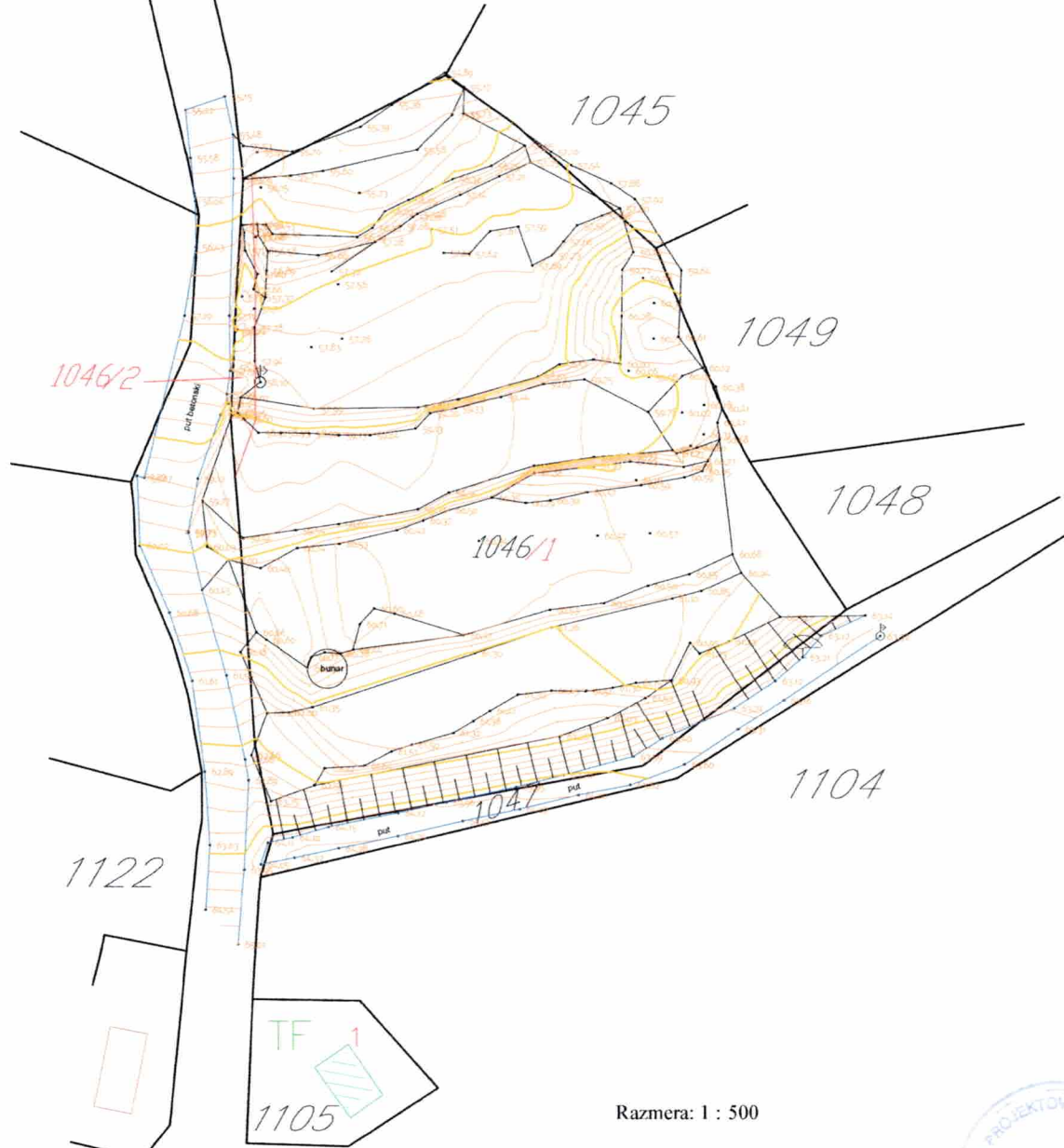
GEODETSKA PODLOGA

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN


Opština Kotor

katastarska parcela $\frac{1046}{1}$ i $\frac{1046}{2}$

K.O. ŠKALJARI I



LEGENDA:

 Bandera betonska

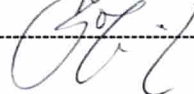
 Hrast

 Kat.parcela

 Parcelacija po DUP-u

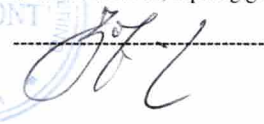
Razmera: 1 : 500

Snimio i izradio plan:
Djordje Pavlović, dipl.ing.geod.



Izvršni direktor:
mr.Miloš Pavlović, dipl.ing.grad.





Izradio: "GEOMONT" d.o.o. Budva
02.04.2025. god.
Mob.: 068-069/279-958
068/814510



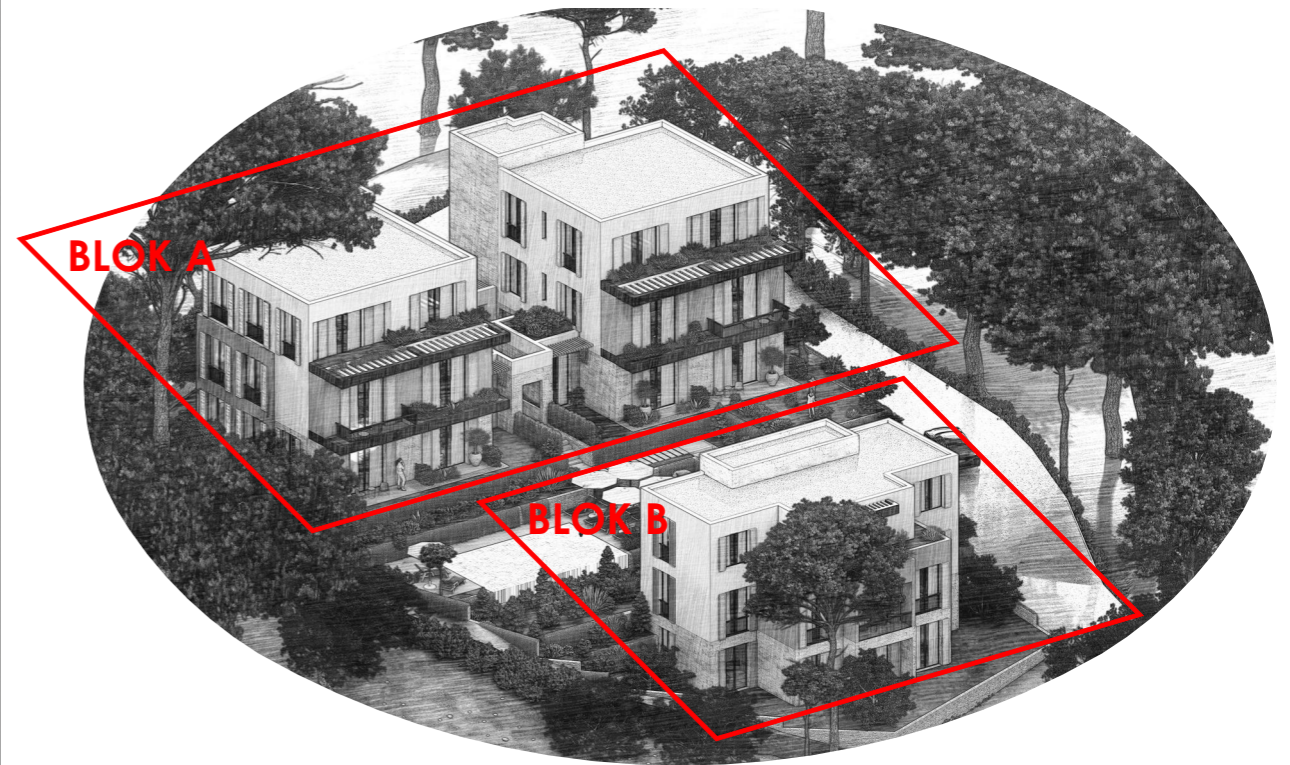
"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

BLOK A I BLOK B - SITUACIJA

SITUACIJA


lokacija i more





▲ ulaz u objekat
▲ pješački prilaz
▲ kolski prilaz
▭ granica parcele
▭ građevinska linija

▭ objekat
▭ parter
▭ zelenilo
⊙ ±0.00
+60.20m
apolutna kota

PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:1000
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br.priloga 2
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Br.strane	
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	



dio lokacije u obalnom odmaku 100-1000m (BLOK B)


URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	417.80 m ²	417.80 m ²
Indeks zauzetosti	0.35 (146.20 m ²)	0.35 (145.70 m ²)
Indeks izgrađenosti	1.0 (417.80 m ²)	1.0 (407.73 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	P+1+Ps

dio lokacije u obalnom odmaku +1000m (BLOK A)

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	1,111.85 m ²	1,111.85 m ²
Indeks zauzetosti	0.30 (333.55 m ²)	0.30 (333.47 m ²)
Indeks izgrađenosti	0.8 (889.50 m ²)	0.80 (888.06 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	-2Po+P+1+Ps

kumulativni parametri (BLOK A + BLOK B)

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	1,529.65 m ²	1,529.65 m ²
Indeks zauzetosti	479.75 m ²	0.31 (479.17 m ²)
Indeks izgrađenosti	1,307.30 m ²	0.84 (1,295.79 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	-2Po+P+1+Ps
Procenat zelenila	25 - 30 %	51 % (789.56 m ²)

PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:500	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: UŽA SITUACIJA	Br. priloga 3
Datum izrade Oktoбар, 2025.		Datum revizije	

ulaz u objekat pješački prilaz kolski prilaz granica parcele građevinska linija
 objekat parter zelenilo

±0.00
 +60.20m
 apolutna kota



dio lokacije u obalnom odmaku 100-1000m (BLOK B)


URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	417.80 m ²	417.80 m ²
Indeks zauzetosti	0.35 (146.20 m ²)	0.35 (145.70 m ²)
Indeks izgrađenosti	1.0 (417.80 m ²)	1.0 (407.73 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	P+1+Ps

dio lokacije u obalnom odmaku +1000m (BLOK A)

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	1,111.85 m ²	1,111.85 m ²
Indeks zauzetosti	0.30 (333.55 m ²)	0.30 (333.47 m ²)
Indeks izgrađenosti	0.8 (889.50 m ²)	0.80 (888.06 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	-2Po+P+1+Ps

kumulativni parametri (BLOK A + BLOK B)

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina	1,529.65 m ²	1,529.65 m ²
Indeks zauzetosti	479.75 m ²	0.31 (479.17 m ²)
Indeks izgrađenosti	1,307.30 m ²	0.84 (1,295.79 m ²)
Spratnost	P+1+Pk (Ps)	-2Po+P+1+Ps
Procenat zelenila	25 - 30 %	51 % (789.56 m ²)

PROJEKTANT	INVESTITOR	
 SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva	"MINDER" D.O.O.	
Objekat:	Lokacija:	
Stambeni objekat	Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta:	Vrsta tehničke dokumentacije:	
Miloš Đikanović, MA Arh.	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA
Miloš Đikanović, MA Arh.	Arhitektonski projekat	1:500
Odgovorni projektant:	Prilog:	Br. priloga
Miloš Đikanović, MA Arh.	UZA SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	4
Saradnici	Br. strane	
Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	4	
Datum izrade	Datum revizije	
Oktoibar, 2025.		

 ulaz u objekat
  pješački prilaz
  kolski prilaz
  granica parcele
  građevinska linija

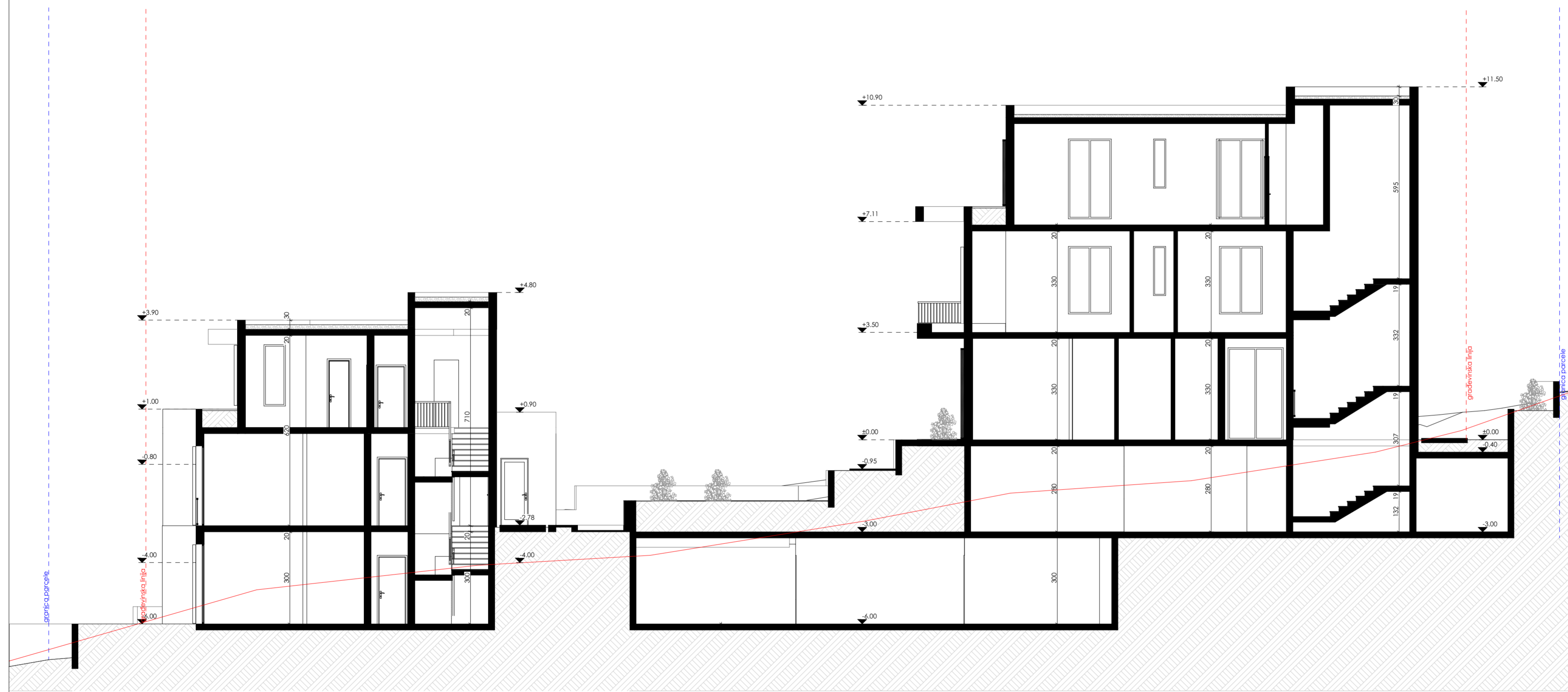
 objekat
  parter
  zelenilo


 ±0.00
+60.20m
apolutna kota



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

PRESJEK PARCELE

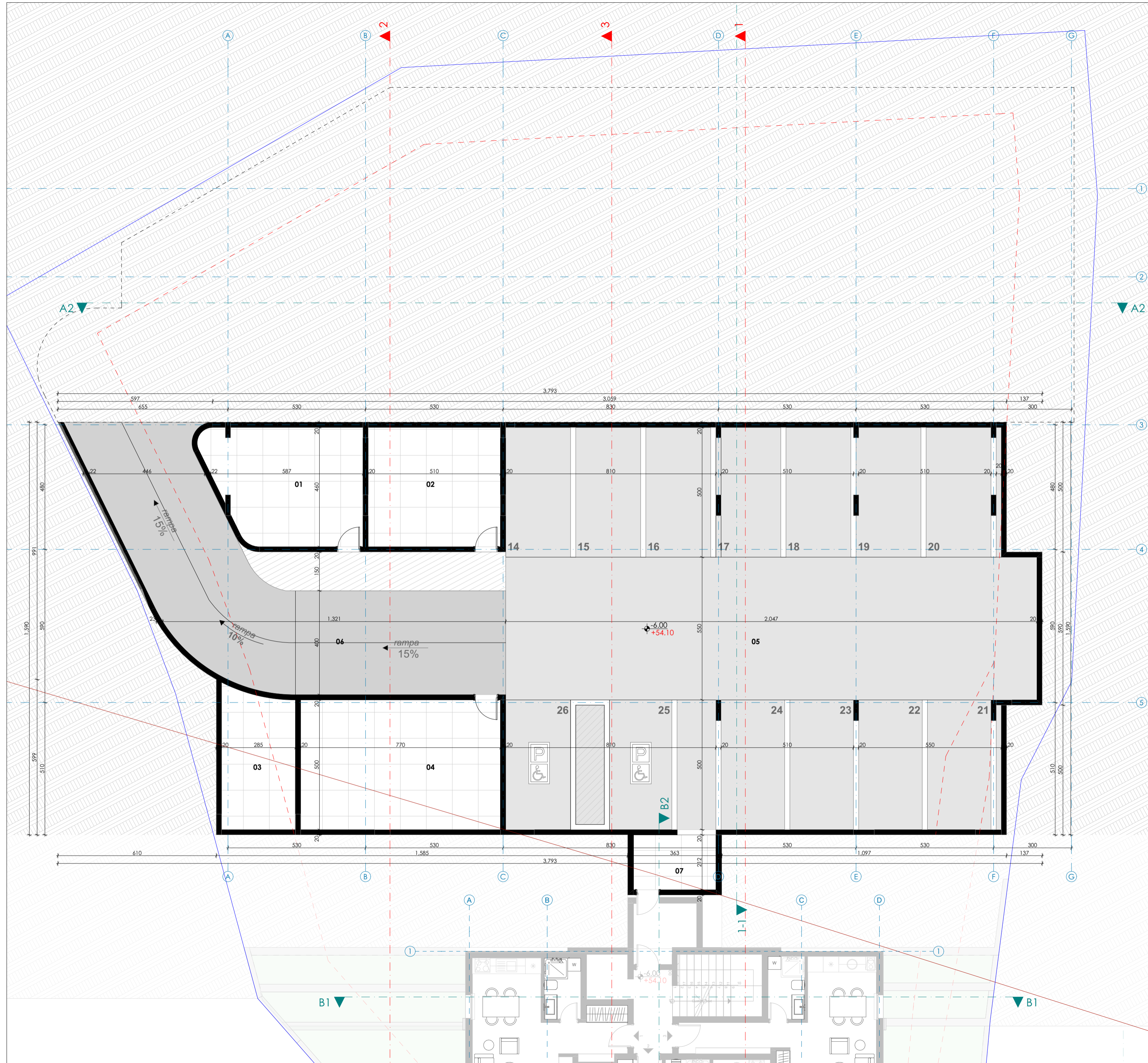


PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici: Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kijajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: PRESJEK 1-1	Br.priloga 5
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




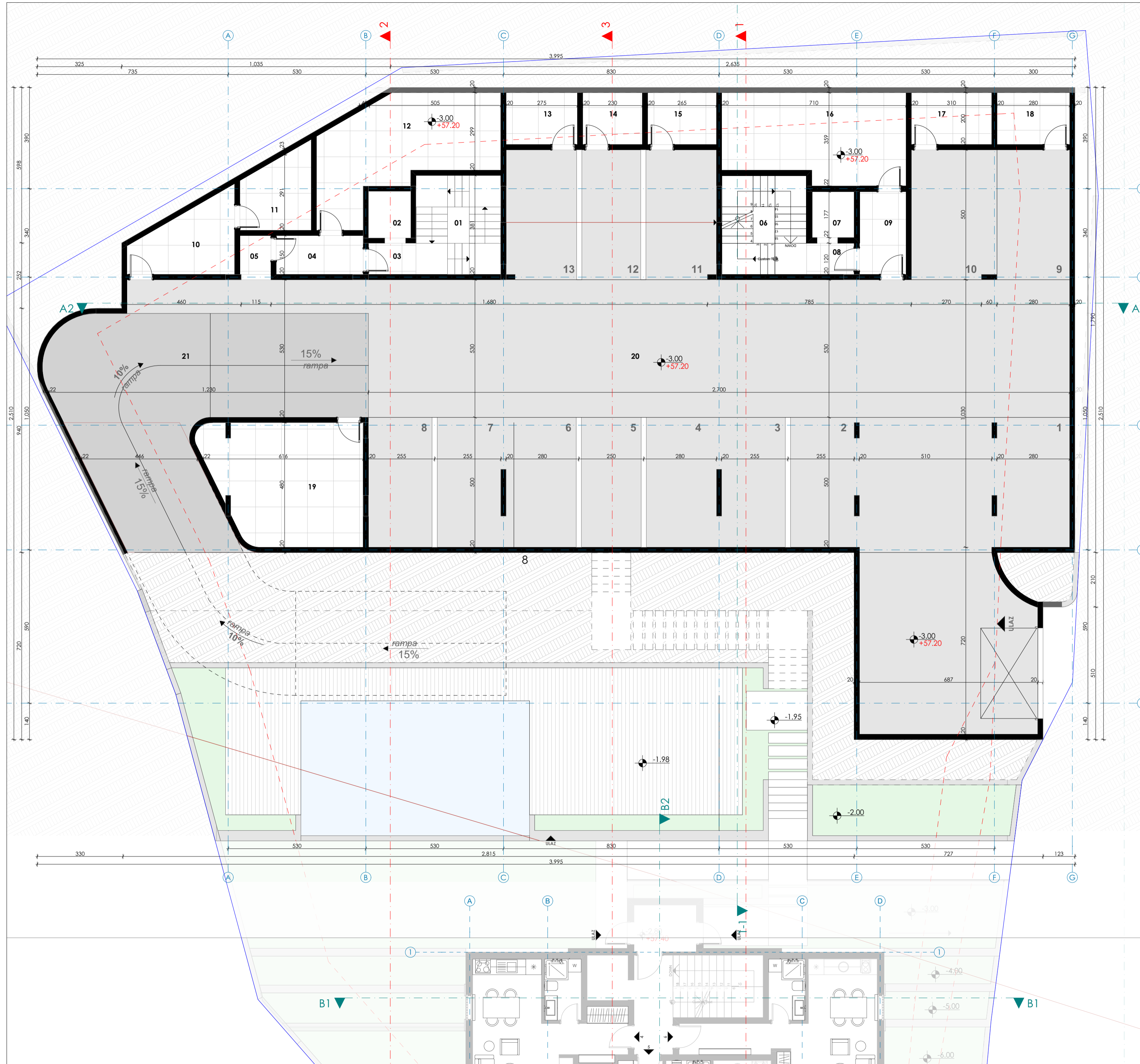
"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

BLOK A - OSNOVE




LEGENDA		-2 PODRUMA		BLOK - A	
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod / plafon
01. GARAŽA					
01	OSTAVA BR.1	25.40	21.80	disperzivna boja	keramika / disperzivna boja
02	OSTAVA BR.2	23.46	19.40	disperzivna boja	keramika / disperzivna boja
03	REZERVOAR ZA VODU	14.81	16.50	disperzivna boja	keramika / disperzivna boja
04	TEHNIČKA PROSTORIJA BAZENA	38.50	25.40	disperzivna boja	keramika / disperzivna boja
05	GARAŽA	316.73	106.85	disperzivna boja	ferobeton / disperzivna boja
06	RAMPA	78.69	49.24	disperzivna boja	ferobeton / disperzivna boja
		NETO POVRŠINA = 504.30 m²			
		BRUTO POVRŠINA = 536.04 m²			

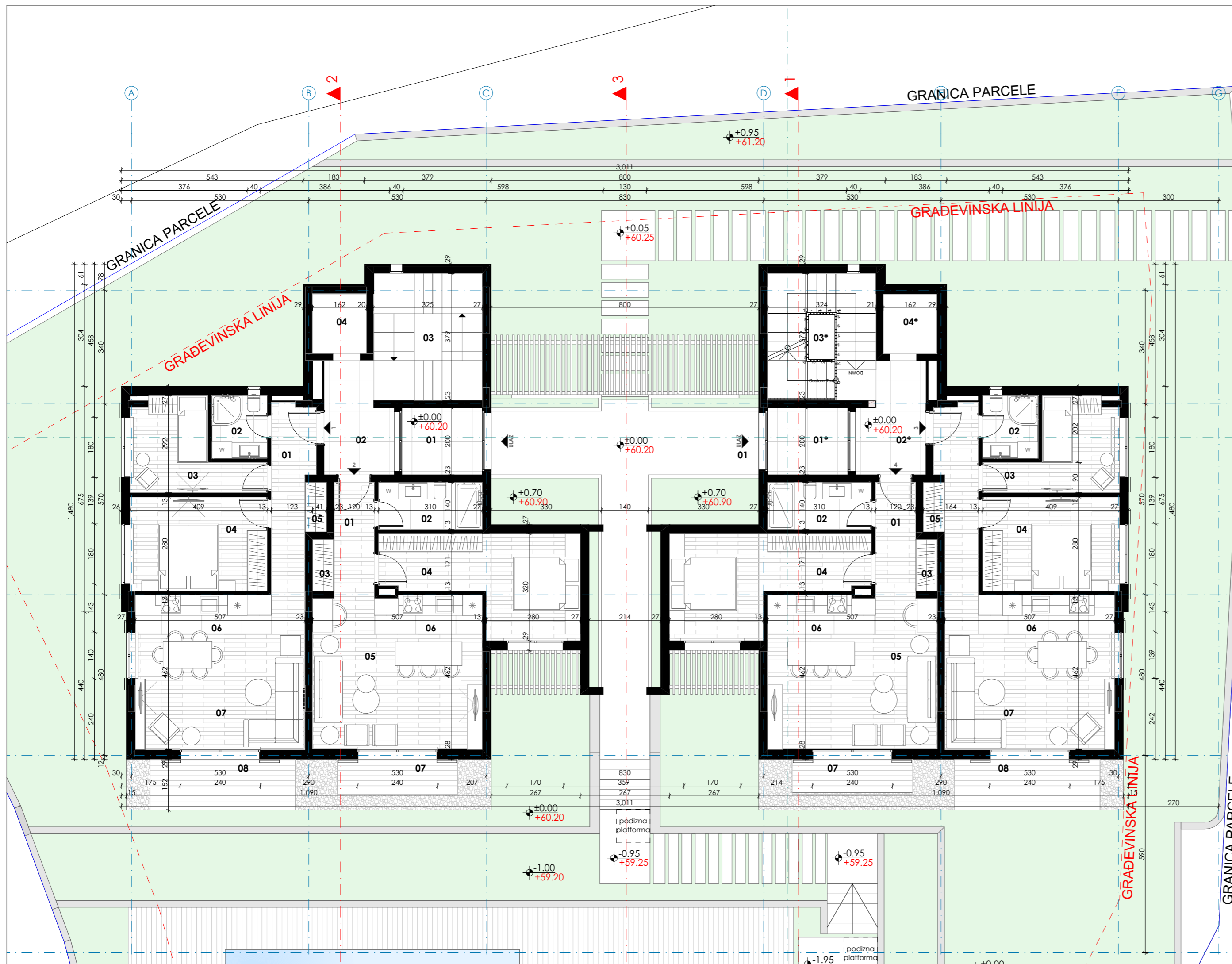
PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekt		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: OSNOVA PODRUMA -2 - BLOK A Br.priloga 7 Br.strane
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	



LEGENDA		-1 PODRUMA		BLOK - A	
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m) zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE					
01	STEPENIŠTE	12.48	14.17	disperzivna boja	keramika
02	LIFT	2.93	6.86	disperzivna boja	keramika
03	HODNIK	2.20	6.07	disperzivna boja	keramika
04	TAMPON ZONA	5.03	9.70	disperzivna boja	keramika
05	HODNIK	1.80	5.40	disperzivna boja	keramika
06	STEPENIŠTE	12.48	14.17	disperzivna boja	keramika
07	LIFT	2.86	6.77	disperzivna boja	disperzivna boja
08	HODNIK	2.20	6.07	disperzivna boja	keramika
09	TAMPON ZONA	5.71	9.98	disperzivna boja	keramika
		47.69 m²			
01. GARAJA					
10	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 1	9.55	21.61	disperzivna boja	keramika
11	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 2	7.45	11.35	disperzivna boja	keramika
12	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 3	24.04	23.57	disperzivna boja	keramika
13	OŠTAVA BR.1	5.50	9.50	disperzivna boja	keramika
14	OŠTAVA BR.2	4.60	8.60	disperzivna boja	keramika
15	OŠTAVA BR.3	5.30	9.30	disperzivna boja	keramika
16	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 4	23.41	21.39	disperzivna boja	keramika
17	OŠTAVA BR.4	6.20	10.20	disperzivna boja	keramika
18	OŠTAVA BR.5	5.60	9.60	disperzivna boja	keramika
19	TEHNIČKA PROSTORIJA BR. 5	26.72	22.72	disperzivna boja	keramika
20	GARAŽA	406.15	148.38	disperzivna boja	ferobeton
21	RAMPA	72.39	43.42	disperzivna boja	ferobeton
		596.91 m²			

NETO POVRŠINA = 644.60 m²
 BRUTO POVRŠINA = 694.53 m²

PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: OSNOVA PODRUMA -1 - BLOK A	Br.priloga 8
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	



LEGENDA PRIZEMLJA BLOK - A

br.	naziv prostorije	P (m ²)	br.	naziv prostorije	P (m ²)
00. KOMUNIKACIJE			03. STAN 3 - JEDNOIPOSOBNI STAN		
01	VJETROBRAN	4.80	01	HODNIK	3.29
01*	VJETROBRAN	4.80	02	KUPATILO	3.15
02	HODNIK	6.31	03	SPAVAČA SOBA	8.54
02*	HODNIK	6.31	04	SPAVAČA SOBA	11.78
03	STEPENIŠTE	12.26	05	OSTAVA	0.95
03*	STEPENIŠTE	12.26	06	KUHNJA	4.68
04	LIFT	2.88	07	DNEVNA SOBA SA TRP. I KUHINJOM	21.83
04*	LIFT	2.93	08	TERASA	6.63
01. STAN 1 - JEDNOIPOSOBNI STAN			04. STAN 4 - JEDNOSOBAN STAN		
01	HODNIK	3.29	01	HODNIK	3.63
02	KUPATILO	3.15	02	KUPATILO	4.32
03	SPAVAČA SOBA	8.54	03	OSTAVA	0.99
04	SPAVAČA SOBA	11.78	04	SPAVAČA SOBA	14.40
05	OSTAVA	0.95	05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.04
06	KUHNJA	4.68	06	KUHNJA	3.64
07	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.83	07	TERASA	3.78
08	TERASA	6.63	50.80 m²		
02. STAN 2 - JEDNOSOBAN STAN			05. STAN 5 - JEDNOSOBAN STAN		
01	HODNIK	3.63	01	HODNIK	3.63
02	KUPATILO	4.32	02	KUPATILO	4.32
03	OSTAVA	0.99	03	OSTAVA	0.99
04	SPAVAČA SOBA	14.40	04	SPAVAČA SOBA	14.40
05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.04	05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.04
06	KUHNJA	3.64	06	KUHNJA	3.64
07	TERASA	3.78	07	TERASA	3.78
60.85 m²			60.85 m²		

NETO POVRŠINA = 275.85 m²
BRUTO POVRŠINA = 333.47 m²

PROJEKTANT
SITA d.o.o. [PIB 03231569]
+382 (0) 63 476 264
Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva

INVESTITOR
"MINDER" D.O.O.

Objekat:
Stambeni objekat

Lokacija:
Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor

Autor projekta:
Miloš Đikanović, MA Arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Vodeći projektant:
Miloš Đikanović, MA Arh.

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektonski projekat

Odgovorni projektant:
Miloš Đikanović, MA Arh.

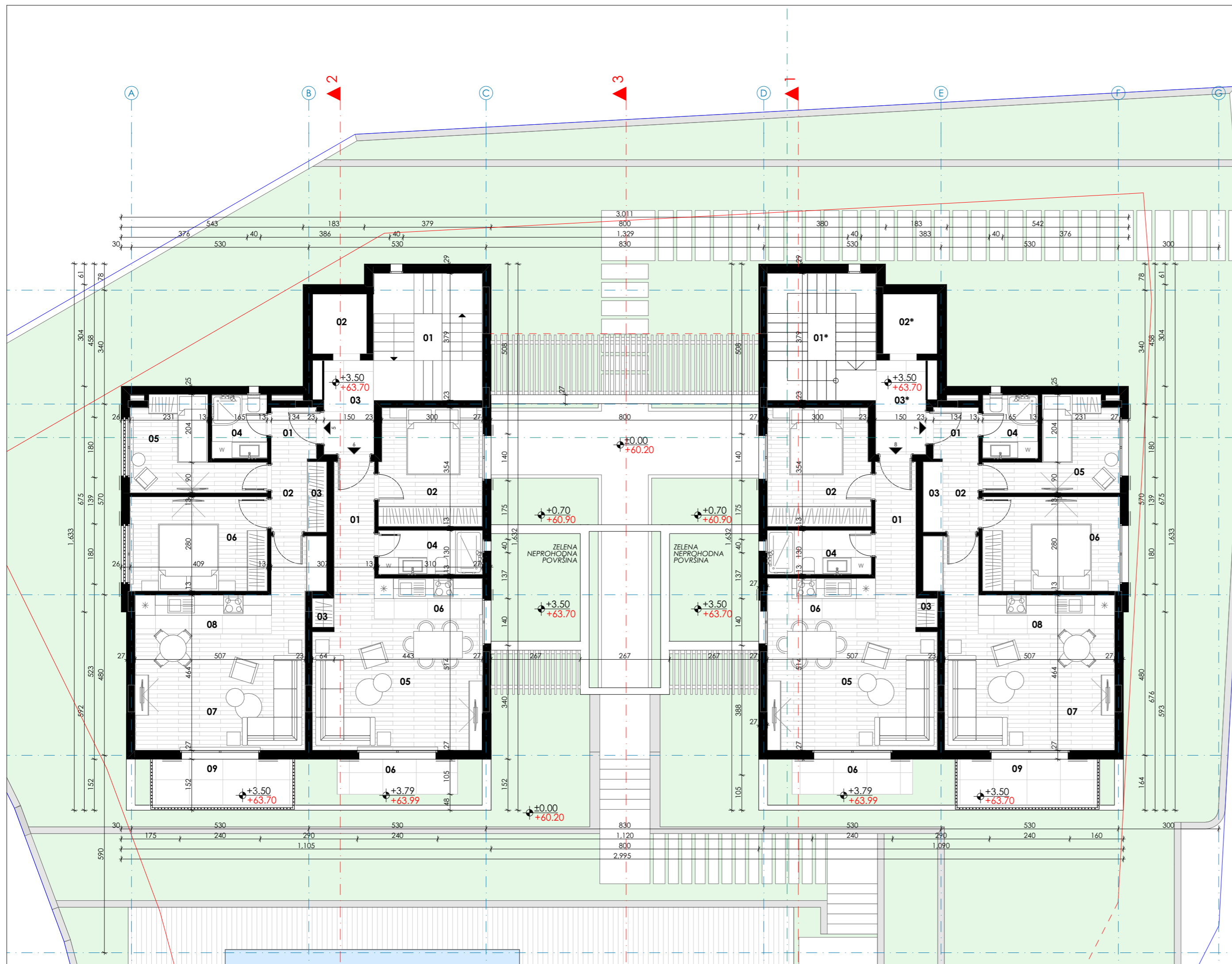
RAZMJERA
1:100

Saradnici
Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.

Prilog:
OSNOVA PRIZEMLJA - BLOK A

Datum izrade
Oktober, 2025.


Br. priloga
9



LEGENDA I SPRATA BLOK - A

br.	naziv prostorije	P (m ²)	br.	naziv prostorije	P (m ²)
00. KOMUNIKACIJE					
01	STEPENIŠTE	12.32	03	STAN 7 - JEDNOIPOSOBAN STAN	
01*	STEPENIŠTE	12.32	01	HODNIK	2.16
02	LIFT	2.88	02	DEGAŽMAN	2.22
02*	LIFT	2.93	03	OSTAVA	1.21
03	HODNIK	4.14	04	KUPATILO	3.15
03*	HODNIK	4.14	05	SPAVAČA SOBA	8.18
		38.73 m²	06	SPAVAČA SOBA	11.48
01. STAN 5 - JEDNOIPOSOBAN STAN					
01	HODNIK	2.16	07	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.64
02	DEGAŽMAN	2.22	08	KUHINJA	4.68
03	OSTAVA	1.21	09	TERASA	5.97
04	KUPATILO	3.15			60.69 m²
05	SPAVAČA SOBA	8.18	04. STAN 8 - JEDNOSOBAN STAN		
06	SPAVAČA SOBA	11.48	01	HODNIK	4.74
07	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.64	02	SPAVAČA SOBA	10.80
08	KUHINJA	4.68	03	OSTAVA	0.55
09	TERASA	5.97	04	KUPATILO	4.03
		60.69 m²	05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.54
02. STAN 6 - JEDNOSOBAN STAN					
01	HODNIK	4.74	06	KUHINJA	3.89
02	SPAVAČA SOBA	10.80	06	TERASA	3.78
03	OSTAVA	0.55			48.33 m²
04	KUPATILO	4.03			
05	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.54			

NETO POVRŠINA = 256.77 m²
BRUTO POVRŠINA = 308.13m²

PROJEKTANT
 **SITA d.o.o.** | PIB 03231569|
 +382 (0) 63 476 264
 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva

INVESTITOR
"MINDER" D.O.O.

Objekat:
Stambeni objekat

Lokacija:
**Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u
 zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor,
 Opština Kotor**

Autor projekta:
Miloš Đikanović, MA Arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Vodeći projektant:
Miloš Đikanović, MA Arh.

Odgovorni projektant:
Miloš Đikanović, MA Arh.

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektonski projekat

RAZMJERA
1:100

Saradnici
 Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh.
 Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.

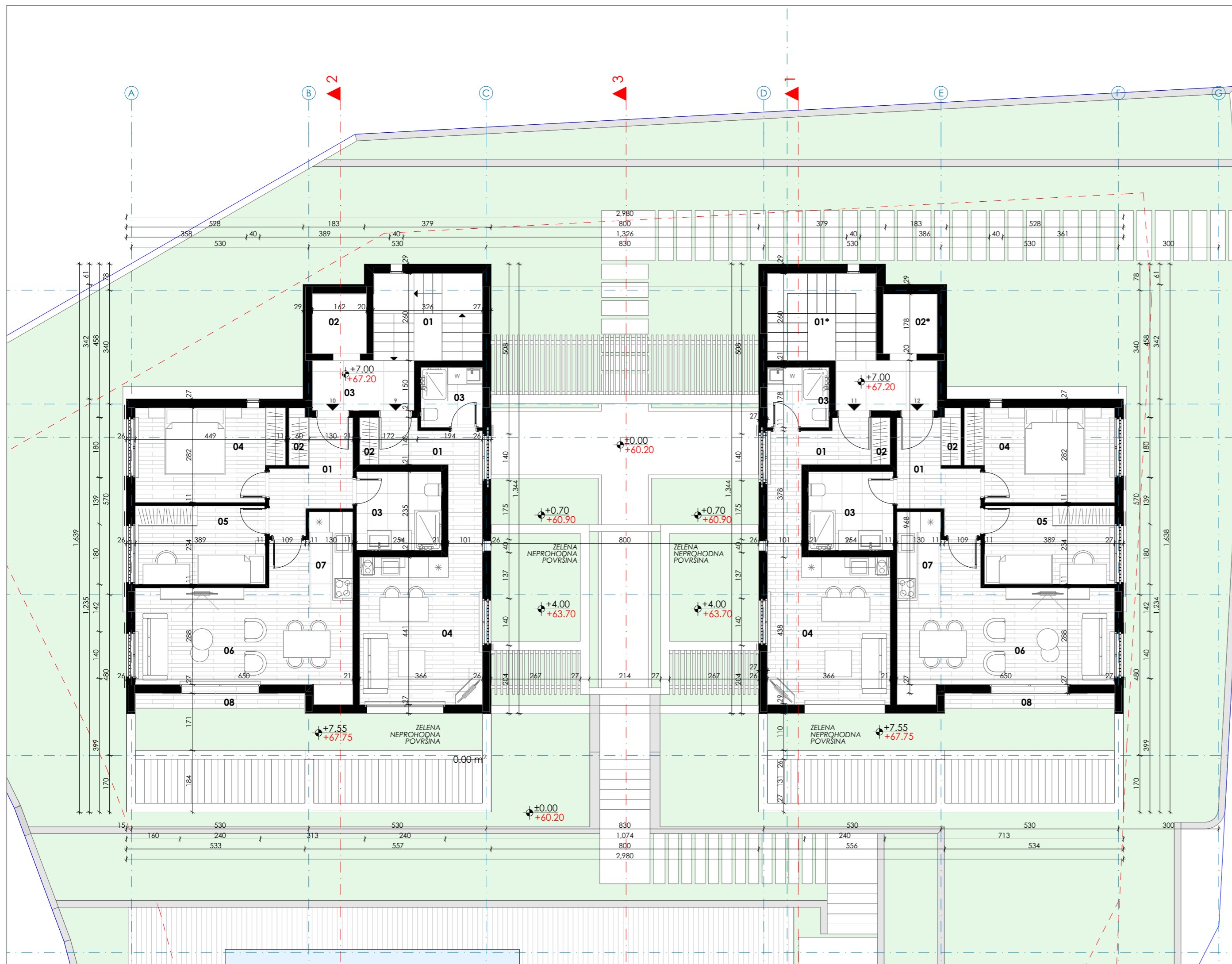
Prilog:
OSNOVA I SPRATA - BLOK A

Br.priloga
10

Br.strane

Datum izrade
Oktober, 2025.

Datum revizije



LEGENDA POVUČENOG SPRATA BLOK - A

br.	naziv prostorije	P (m ²)	br.	naziv prostorije	P (m ²)
00. KOMUNIKACIJE					
01	STEPENIŠTE	8.46			
01*	STEPENIŠTE	8.46			
02	LIFT	2.88			
02*	LIFT	2.88			
03	HODNIK	9.10			
		31.78 m²			
01. STAN 9 - GARSONJERA					
01	HODNIK	3.55			
02	OSTAVA	0.80			
03	KUPATILO	3.27			
04	DNEVNA SOBA	18.92			
		26.54 m²			
02. STAN 10 - JEDNOIPOSOBAN STAN					
01	HODNIK	5.86			
02	OSTAVA	0.99			
03	KUPATILO	5.98			
04	SPAVAČA SOBA	11.98			
05	SPAVAČA SOBA	9.09			
06	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.41			
07	KUHINJA	3.74			
08	TERASA	2.75			
		60.80 m²			
03. STAN 11 - GARSONJERA					
01	HODNIK	3.55			
02	OSTAVA	0.80			
03	KUPATILO	3.27			
04	DNEVNA SOBA	18.92			
		26.54 m²			
04. STAN 12 - JEDNOIPOSOBAN STAN					
01	HODNIK	5.86			
02	OSTAVA	0.99			
03	KUPATILO	5.98			
04	SPAVAČA SOBA	11.98			
05	SPAVAČA SOBA	9.09			
06	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.41			
07	KUHINJA	3.74			
08	TERASA	2.75			
		60.80 m²			

NETO POVRŠINA = 206.46 m²

BRUTO POVRŠINA = 246.46 m²

PROJEKTANT

SITA d.o.o. | PIB 03231569 |
+382 (0) 63 476 264
Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva

INVESTITOR

"MINDER" D.O.O.

Objekat:

Stambeni objekat

Lokacija:

**Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u
zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor,
Opština Kotor**

Autor projekta:

Miloš Đikanović, MA Arh.

Vodeći projektant:

Miloš Đikanović, MA Arh.

Odgovorni projektant:

Miloš Đikanović, MA Arh.

Saradnici

**Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh.
Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA

1:100

Prilog:

**OSNOVA POVUČENOG
SPRATA - BLOK A**

Br. priloga

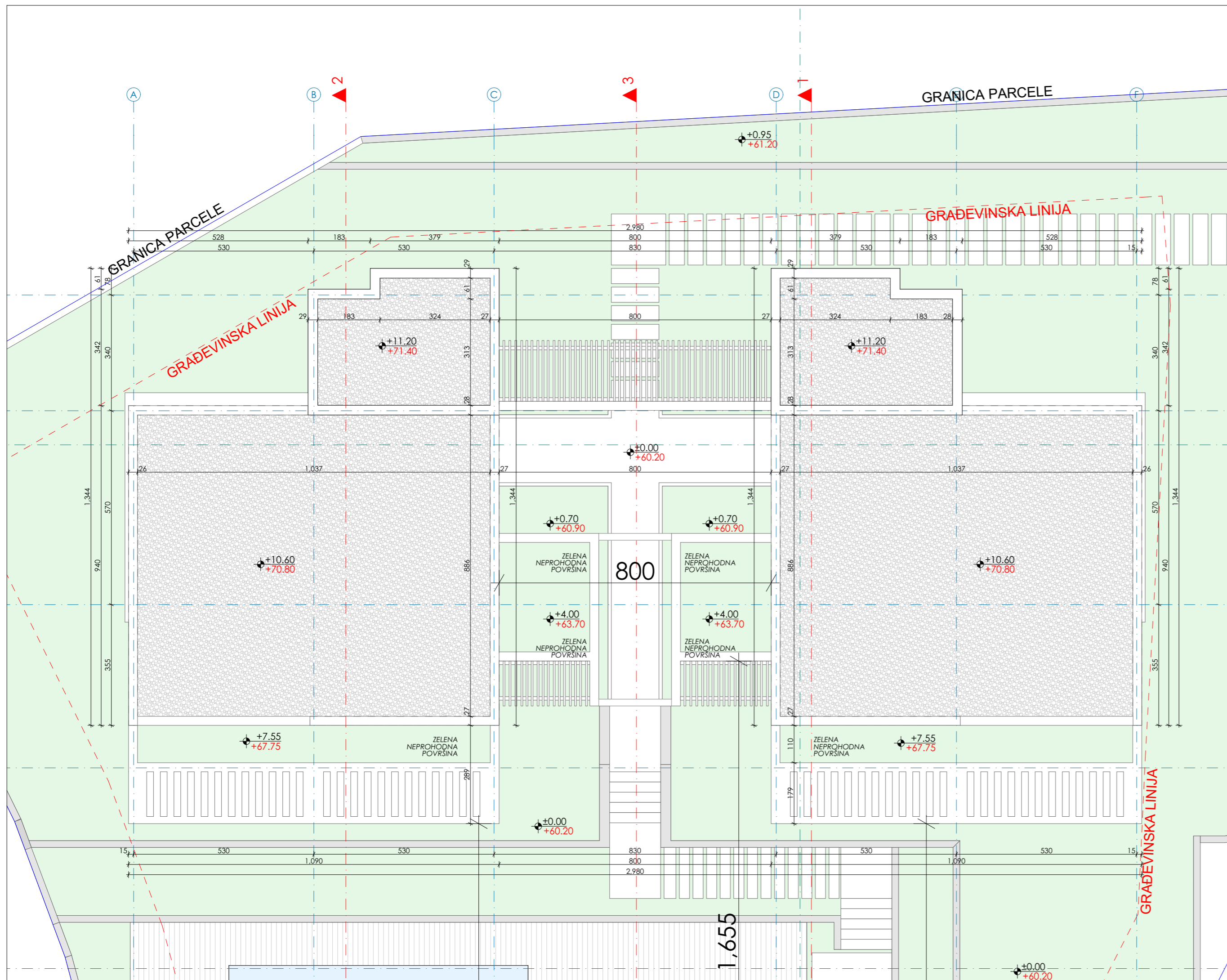
11


Br. strane

Datum izrade

Oktober, 2025.

Datum revizije

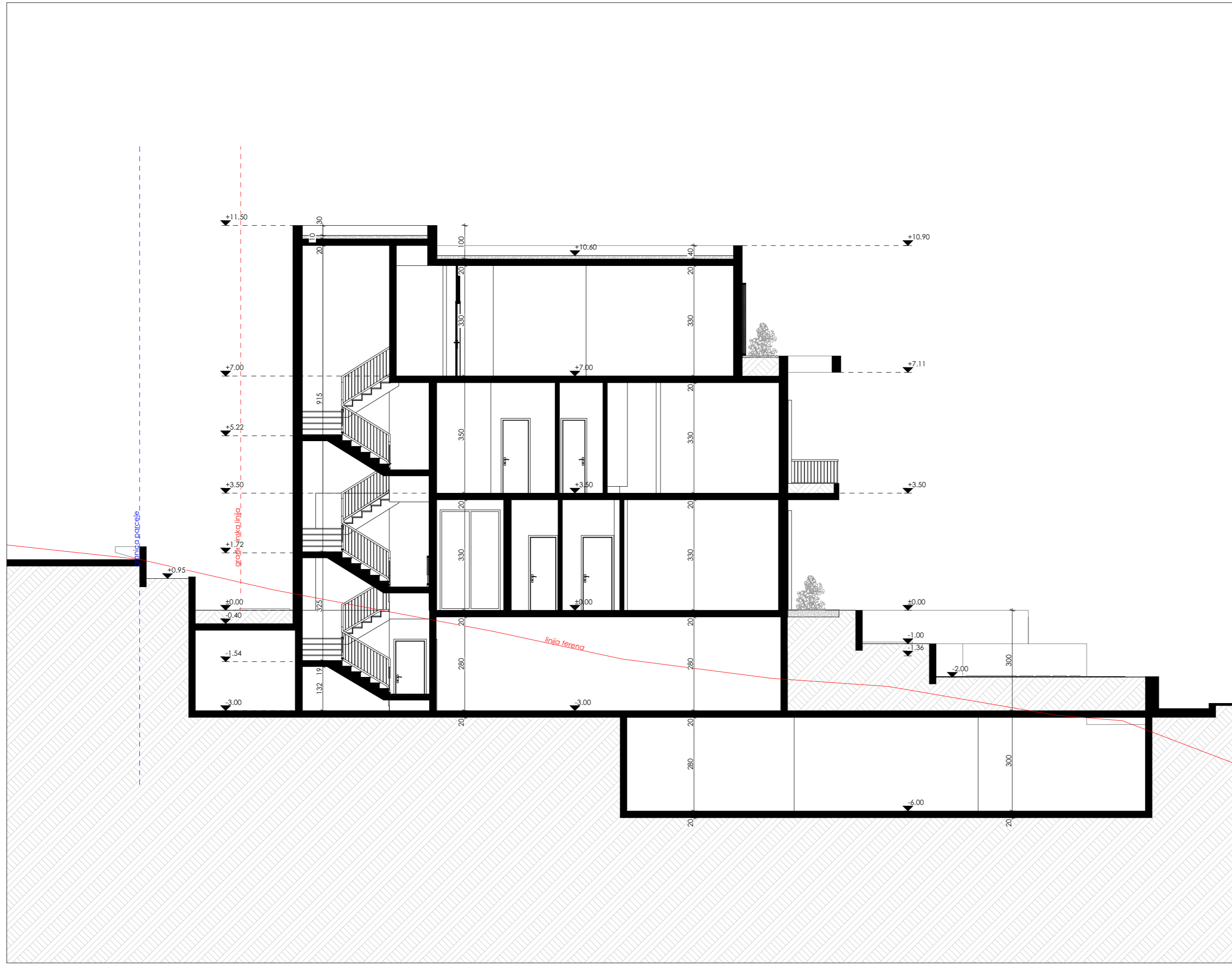


PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: OSNOVA KROVA - BLOK A	Br. priloga 12
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	

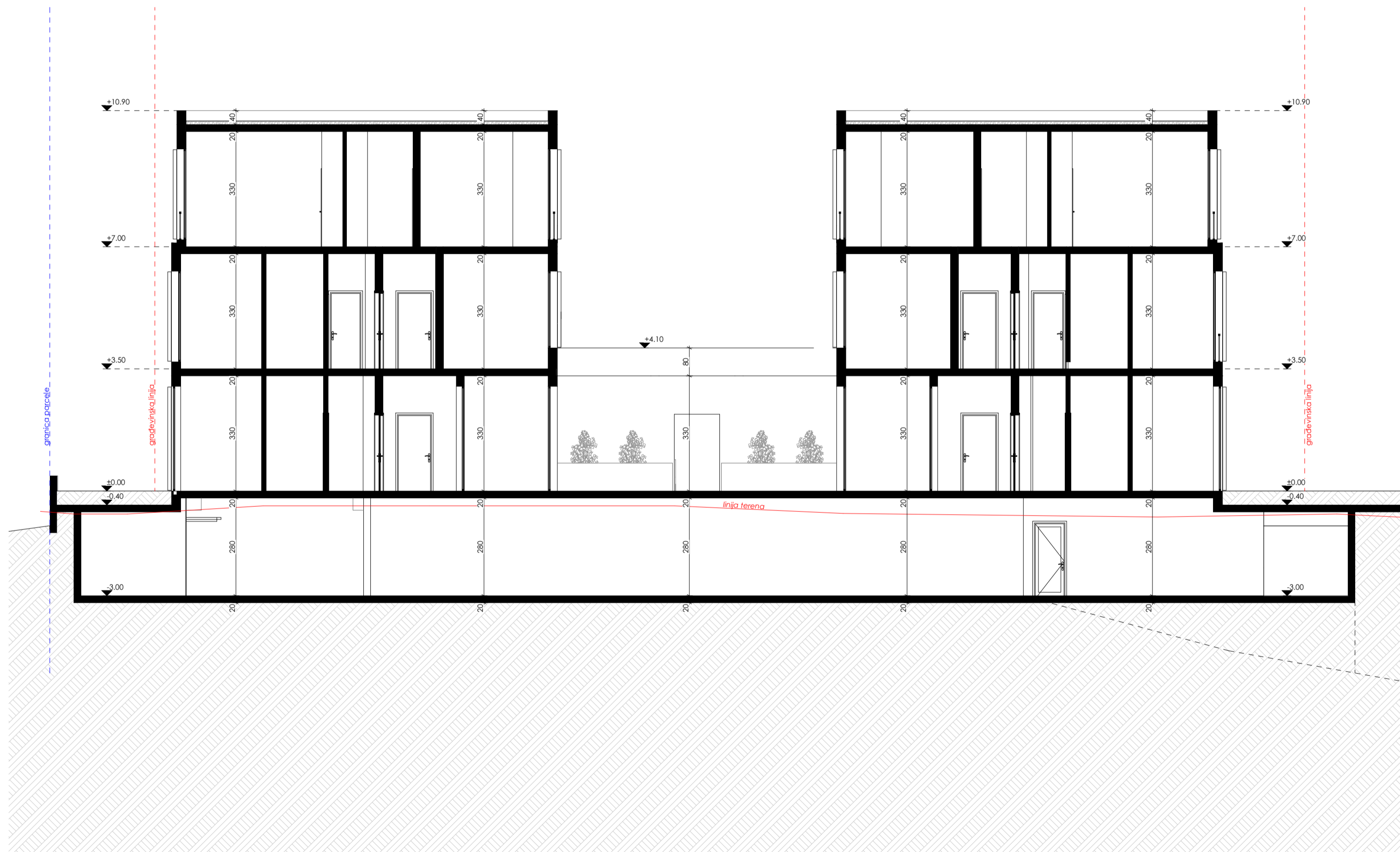



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

BLOK A - PRESJECI



PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: PRESJEK 1-1 - BLOK A	Br. priloga 13
Datum izrade Oktoibar, 2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: PRESJEK 2-2 - BLOK A	Br.priloga 14	Br.strane
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	




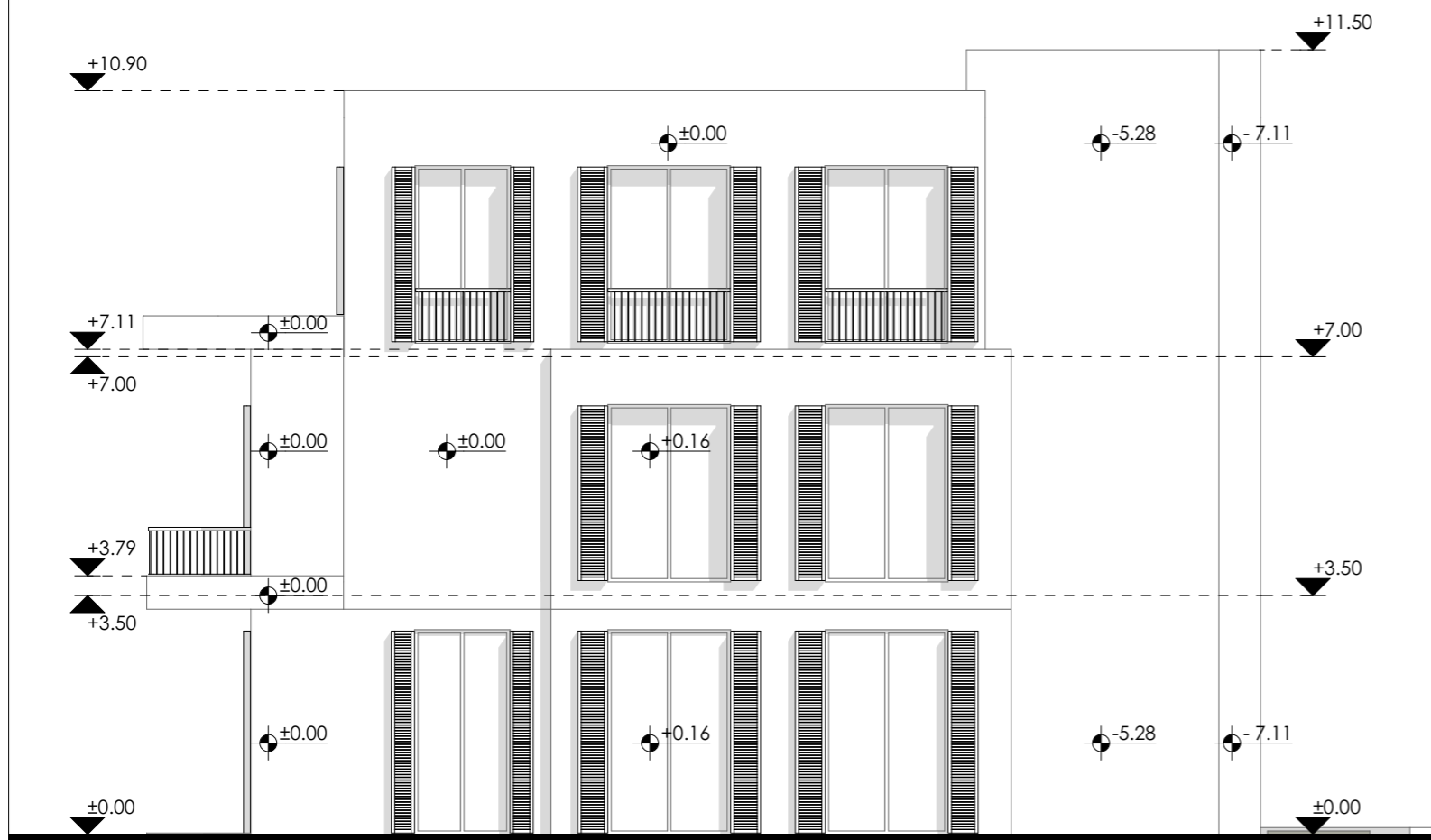
"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora


BLOK A - FASADE

L E G E N D A

m a t e r i j a l a


	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo

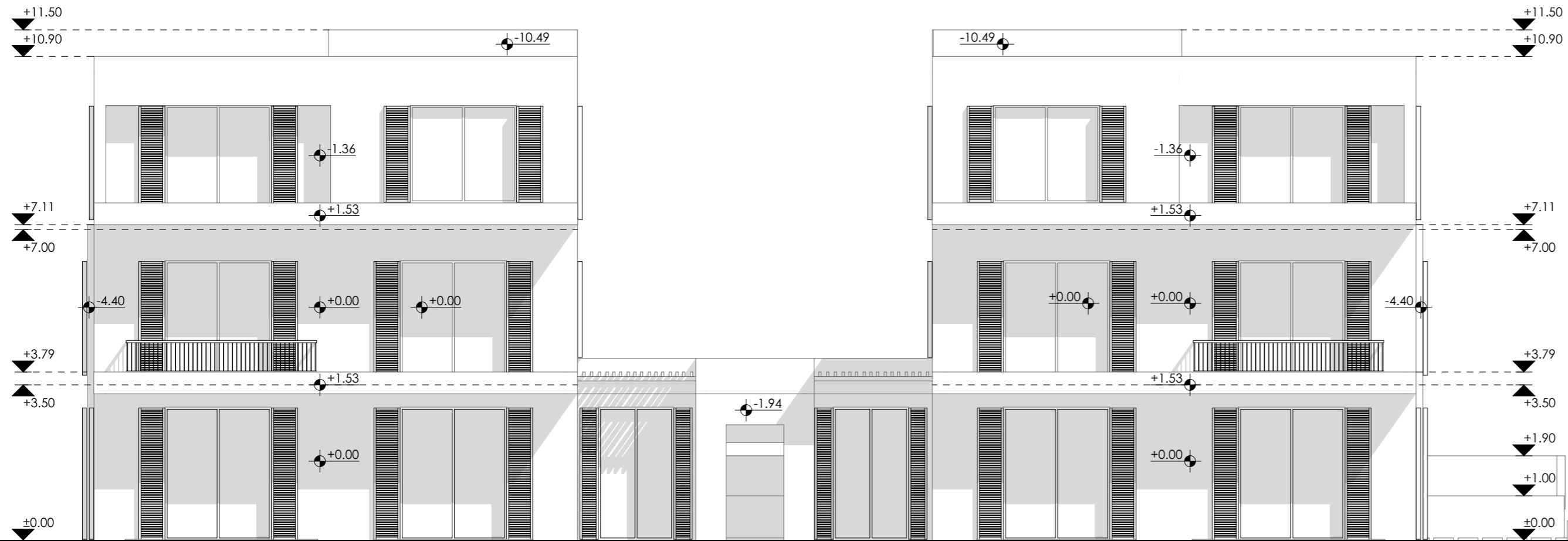



PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FASADA 1 - BLOK A	Br.priloga 15
Datum izrade Oktoбар, 2025.		Datum revizije	

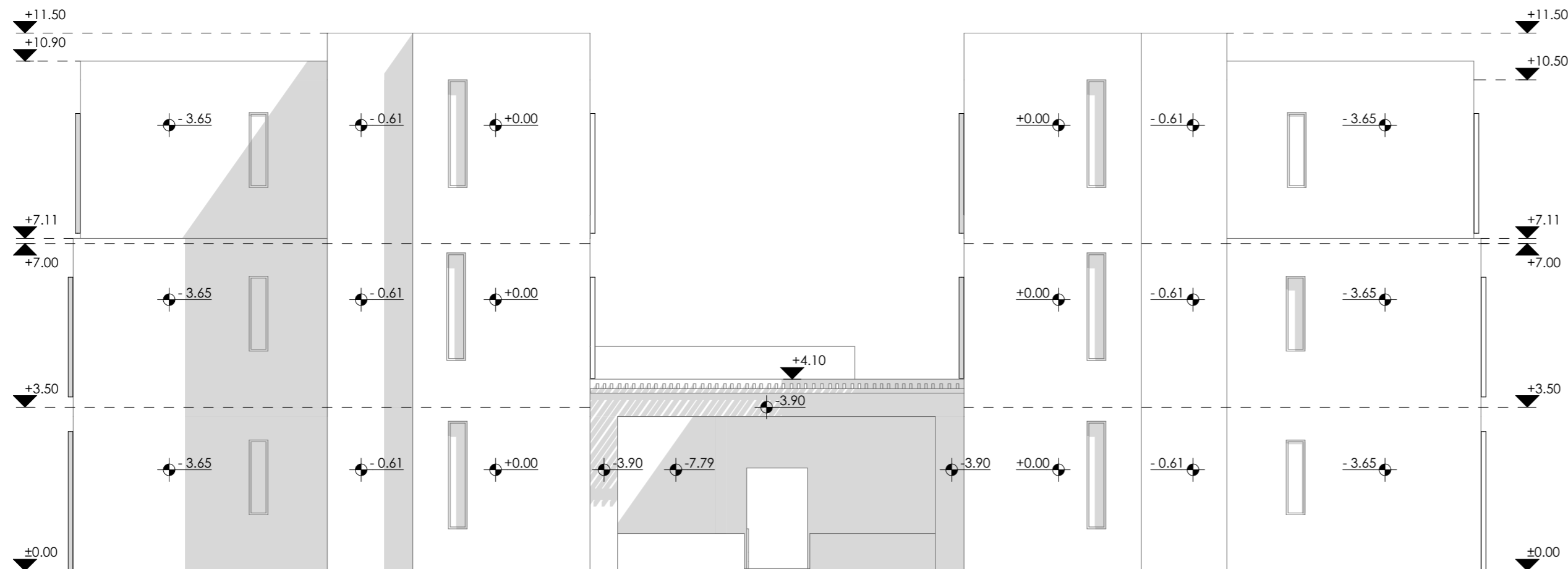
L E G E N D A

m a t e r i j a l a

	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo











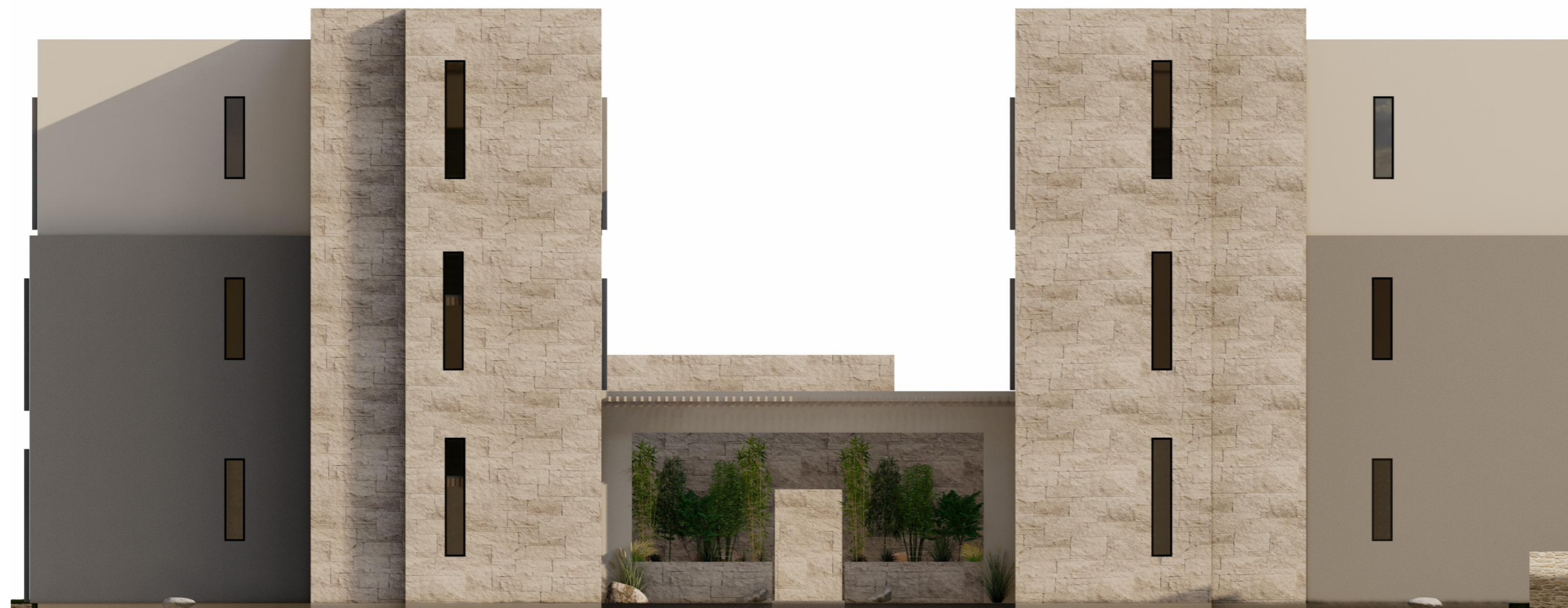
PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: FASADA 2 - BLOK A
Datum izrade Oktobar, 2025.		Br. priloga 16	Br. strane
		Datum revizije	



L E G E N D A

m a t e r i j a l a

-  rustični kamen
-  bavalit RAL 9002
-  bavalit RAL 7035
-  bavalit RAL 7021
-  deking
-  drvo
-  kamen
-  staklo

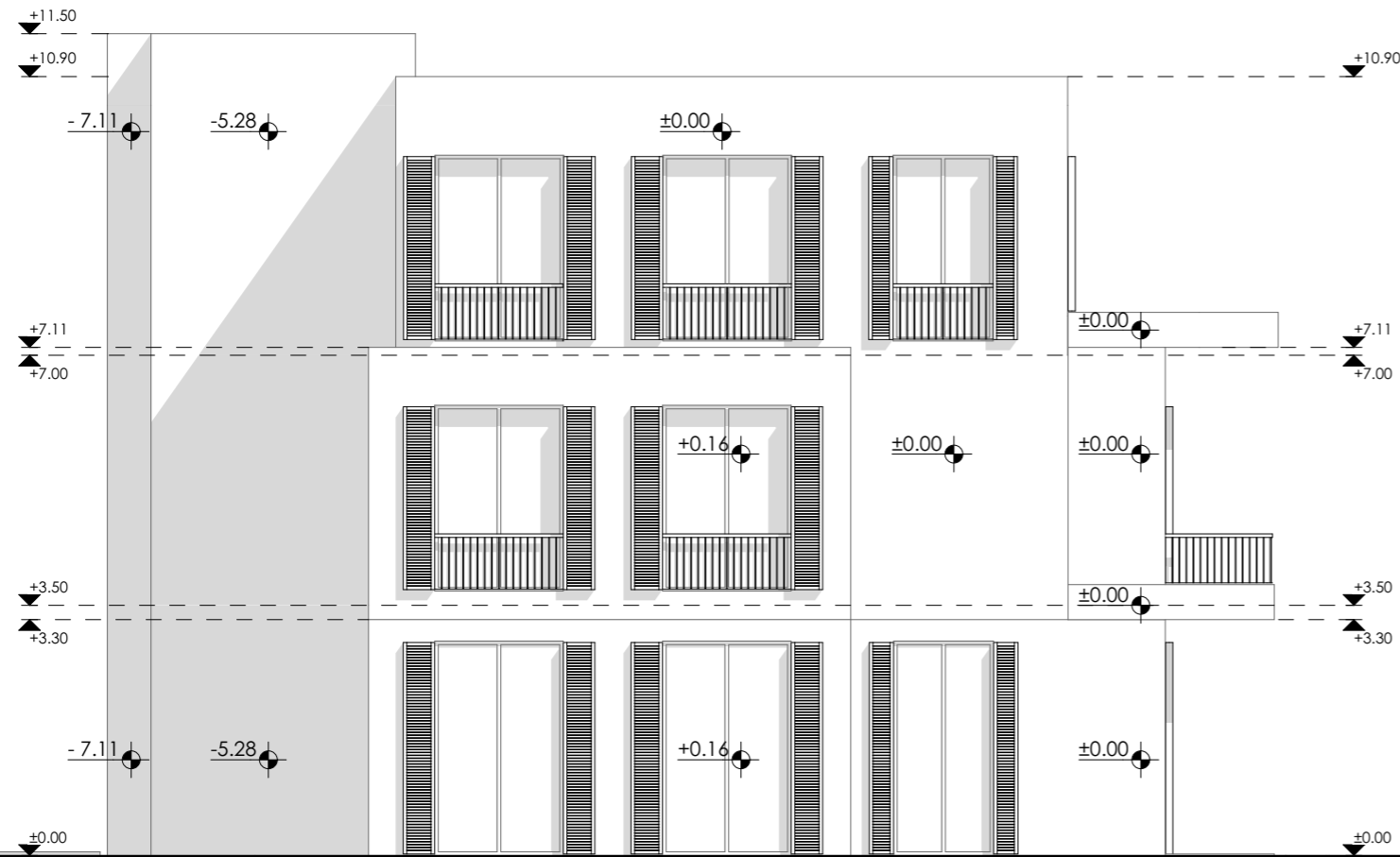



PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FASADA 3 - BLOK A	Br. priloga 17
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	

L E G E N D A

m a t e r i j a l a

	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo

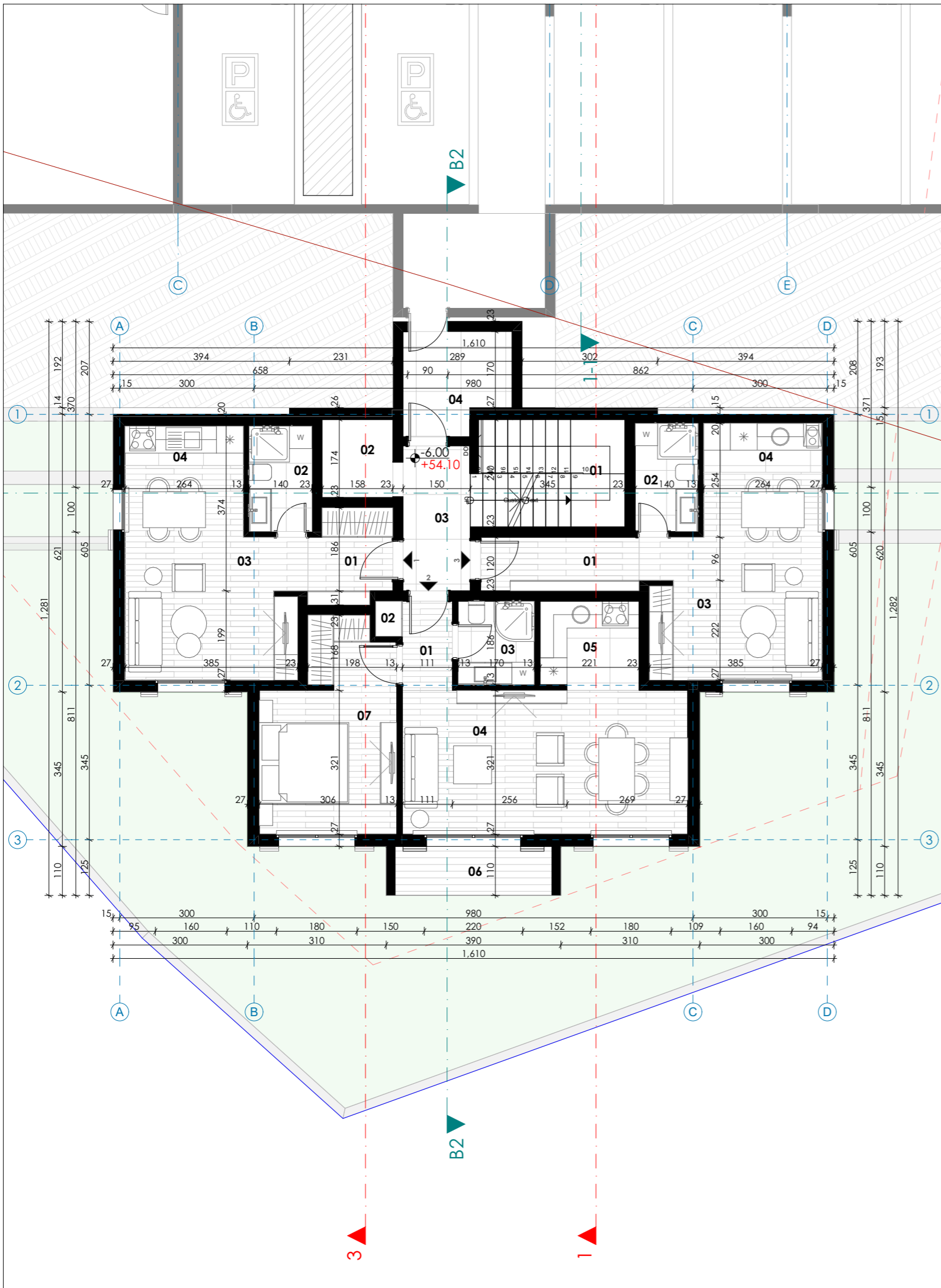


PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FASADA 4 - BLOK A	Br.priloga 18
Datum izrade Oktoabar, 2025.		Datum revizije	




"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

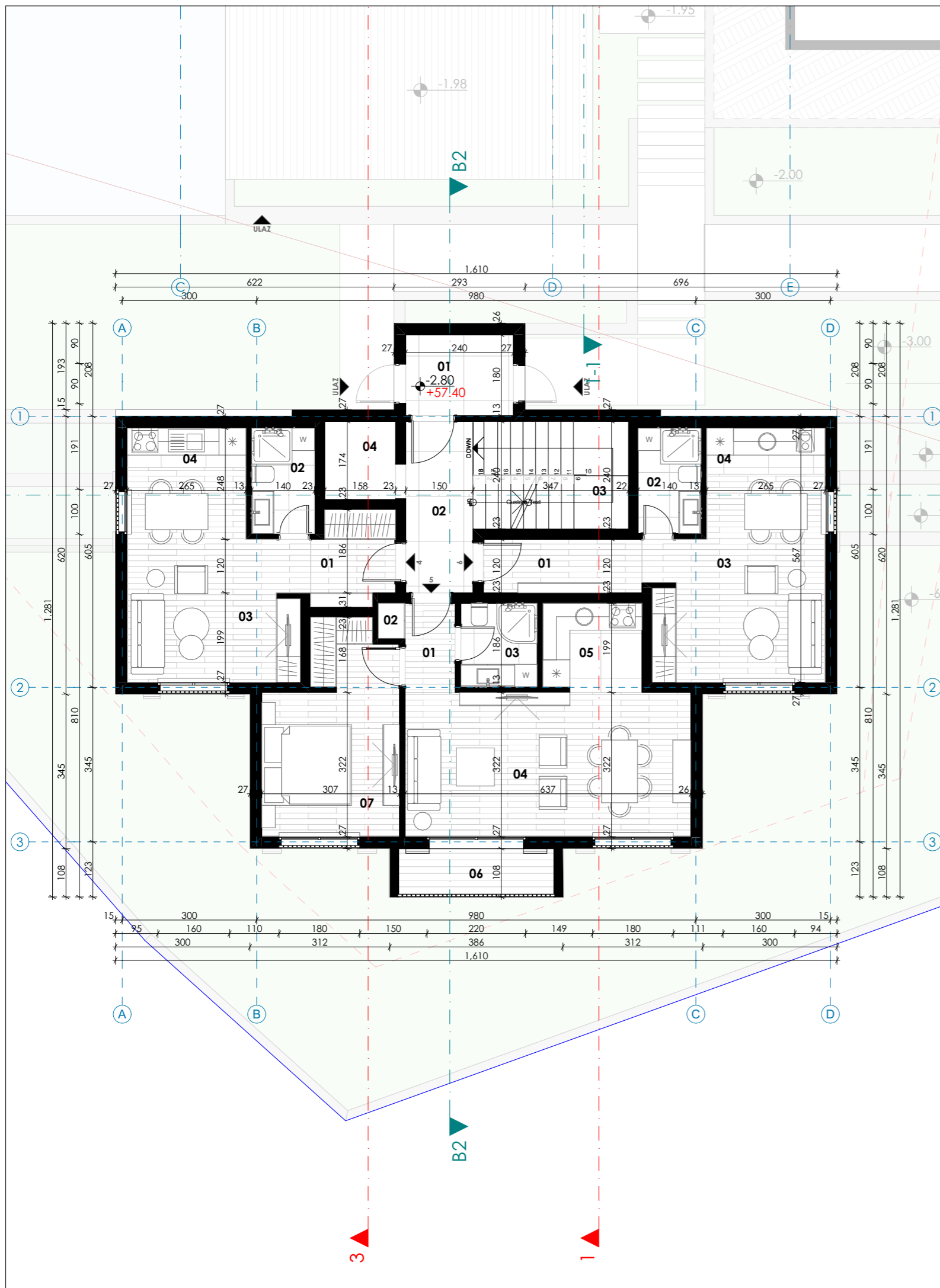
BLOK B - OSNOVE



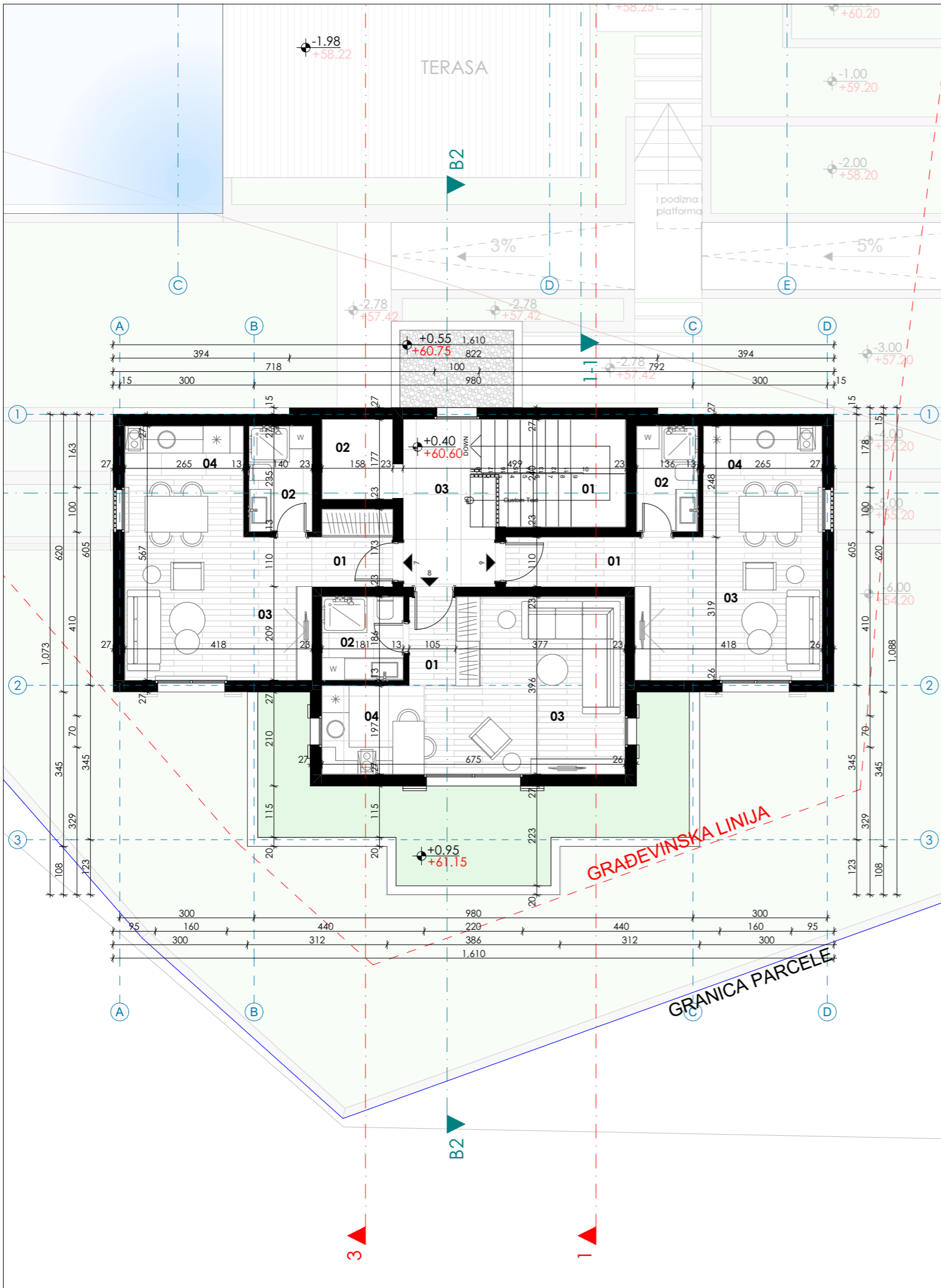
LEGENDA PRIZEMLJA BLOK - B

br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	8.06	11.71	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.74	6.63	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	HODNIK	4.86	9.47	disperzivna boja		disperzivna boja
04	HODNIK	5.11	9.57	disperzivna boja		disperzivna boja
		20.77 m²				
01. STAN 1 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.74	8.13	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.75	18.83	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.32	7.05	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.10 m²				
02. STAN 1 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	2.22	6.22	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.47	2.77	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	KUPATILO	3.17	7.13	keramika	keramika	disperzivna boja
04	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.51	19.18	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	KUHINJA	4.33	8.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	TERASA	3.83	9.19	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	SPAVAĆA SOBA	12.76	17.09	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
		47.29 m²				
03. STAN 3 - GARSONJERA						
01	HODNIK	4.24	9.47	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.38	7.63	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.30	18.53	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.89	7.48	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.81 m²				
		NETO POVRŠINA = 120.97 m²				
		BRUTO POVRŠINA = 145.70 m²				

PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA - BLOK B
Datum izrade Oktoбар, 2025.		Br. priloga 20	Br. strane
		Datum revizije	



LEGENDA		I SPRATA		BLOK - B		
br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	VJETROBRAN	4.32	8.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	HODNIK	5.74	10.65	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
03	STEPENIŠTE	8.32	11.74	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
04	LIFT	2.74	6.63	disperzivna boja		disperzivna boja
		21.12 m²				
01. STAN 4 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.74	8.13	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.75	18.83	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.32	7.05	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.10 m²				
02. STAN 5 - JEDNOSOBAN STAN						
01	HODNIK	2.22	6.22	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	OSTAVA	0.47	2.77	disperzivna boja	parket	disperzivna boja
03	KUPATILO	3.17	7.13	keramika	keramika	disperzivna boja
04	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.51	19.18	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
05	KUHINJA	4.33	8.40	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
06	TERASA	3.79	9.11	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
07	SPAVAĆA SOBA	12.76	17.09	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
		47.25 m²				
03. STAN 6 - GARSONJERA						
01	HODNIK	4.24	9.48	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.30	18.53	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.72	7.35	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.55 m²				
NETO POVRŠINA = 121.02 m²						
BRUTO POVRŠINA = 145.70 m²						
PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva				INVESTITOR "MINDER" D.O.O.		
Objekat: Stambeni objekat				Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor		
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.						
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.				Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat		RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.				Prilog: OSNOVA I SPRATA - BLOK B	Br.priloga 21	Br.strane
Datum izrade Oktobar, 2025.				Datum revizije		




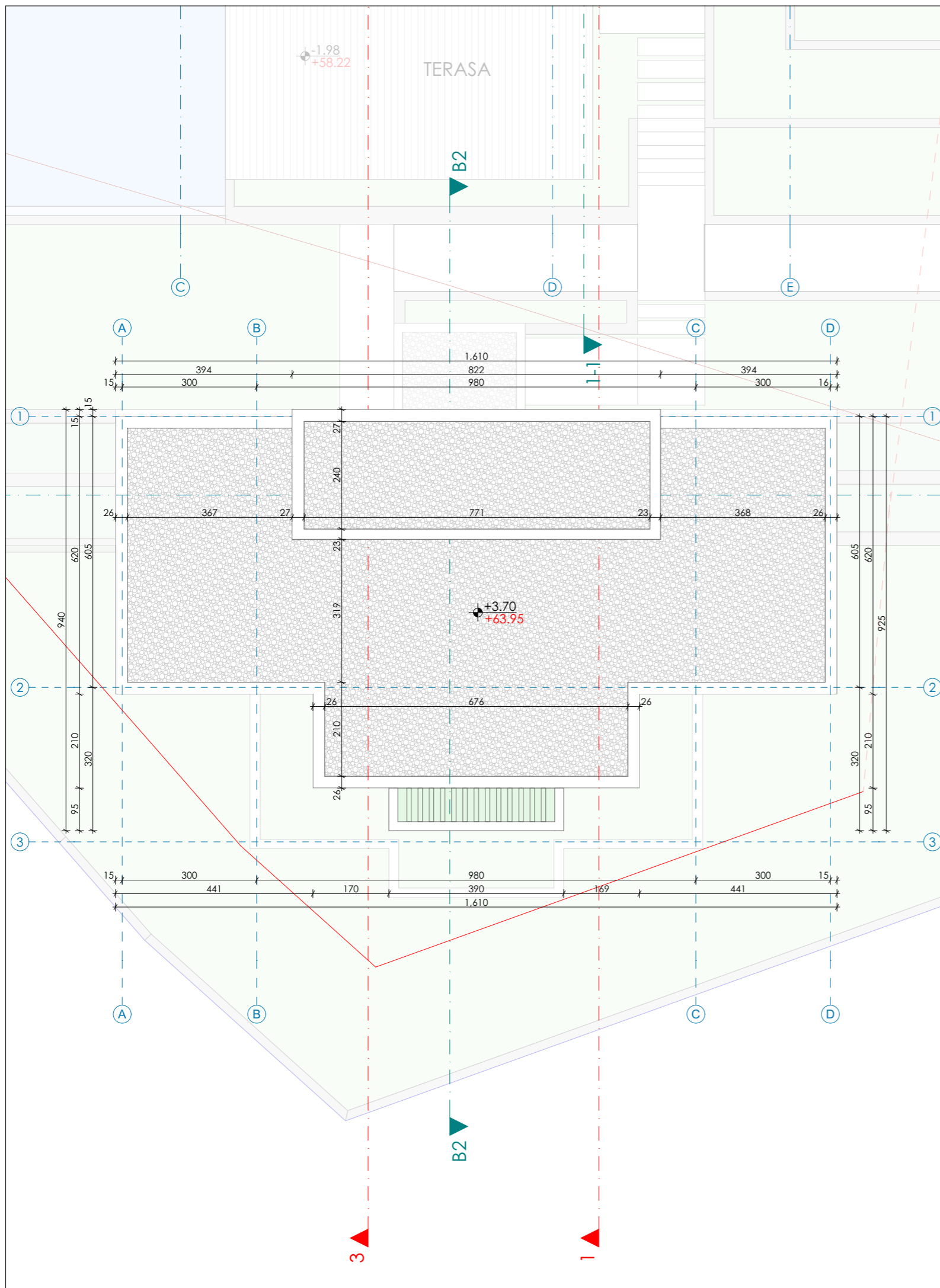
LEGENDA POVUČENOG SPRATA BLOK - B


br.	naziv prostorije	P (m ²)	O (m)	zid	pod	plafon
00. KOMUNIKACIJE						
01	STEPENIŠTE	7.63	11.71	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
02	LIFT	2.80	6.70	disperzivna boja		disperzivna boja
03	HODNIK	6.99	11.58	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		17.42 m²				
01. STAN 7 - GARSONJERA						
01	HODNIK	2.97	7.06	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.29	7.50	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.97	17.49	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.90	7.49	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.13 m²				
02. STAN 8 - GARSONJERA						
01	HODNIK	2.08	6.07	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.36	7.33	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA	16.32	16.87	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.48	8.49	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.24 m²				
03. STAN 9 - GARSONJERA						
01	HODNIK	3.18	7.98	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
02	KUPATILO	3.20	7.42	keramika	keramika	disperzivna boja
03	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.97	17.49	disperzivna boja	laminat	disperzivna boja
04	KUHINJA	2.90	7.49	disperzivna boja	keramika	disperzivna boja
		26.25 m²				

NETO POVRŠINA = 96.04 m²

BRUTO POVRŠINA = 116.33 m²

PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva	INVESTITOR "MINDER" D.O.O.
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: OSNOVA POVUČENOG SPRATA - BLOK B
Datum izrade Oktober, 2025.	Br. priloga 22 Br. strane
Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: OSNOVA KROVA - BLOK B	Br.priloga 23
Datum izrade Oktoibar, 2025.		Datum revizije	



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora

BLOK B - PRESJECI



PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: PRESJEK 1-1 - BLOK B	Br.priloga 24
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	



"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora


BLOK B - FASADE

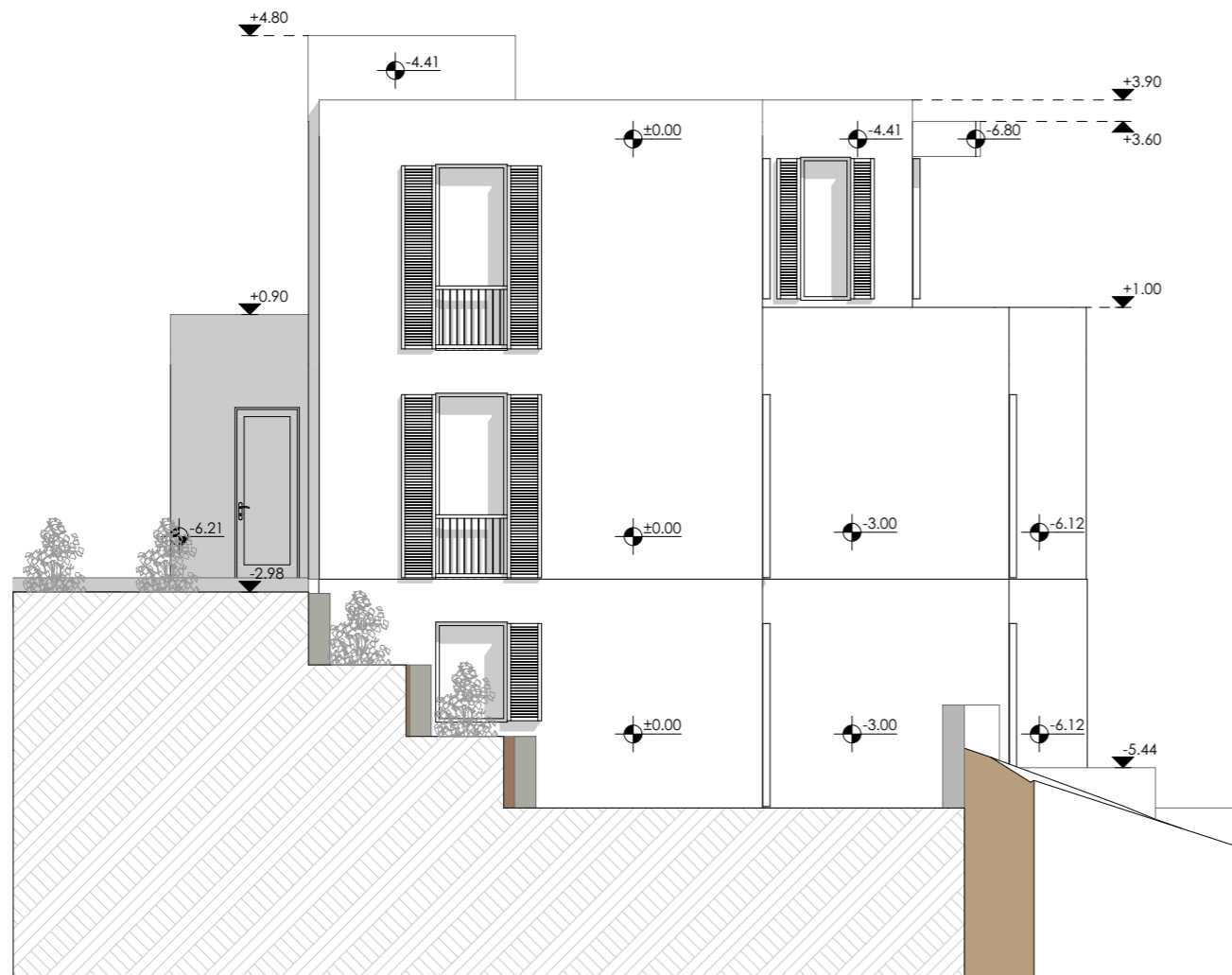


L E G E N D A m a t e r i j a l a


	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FASADA 1 - BLOK B	Br.priloga 26
Datum izrade Oktoбар, 2025.		Datum revizije	

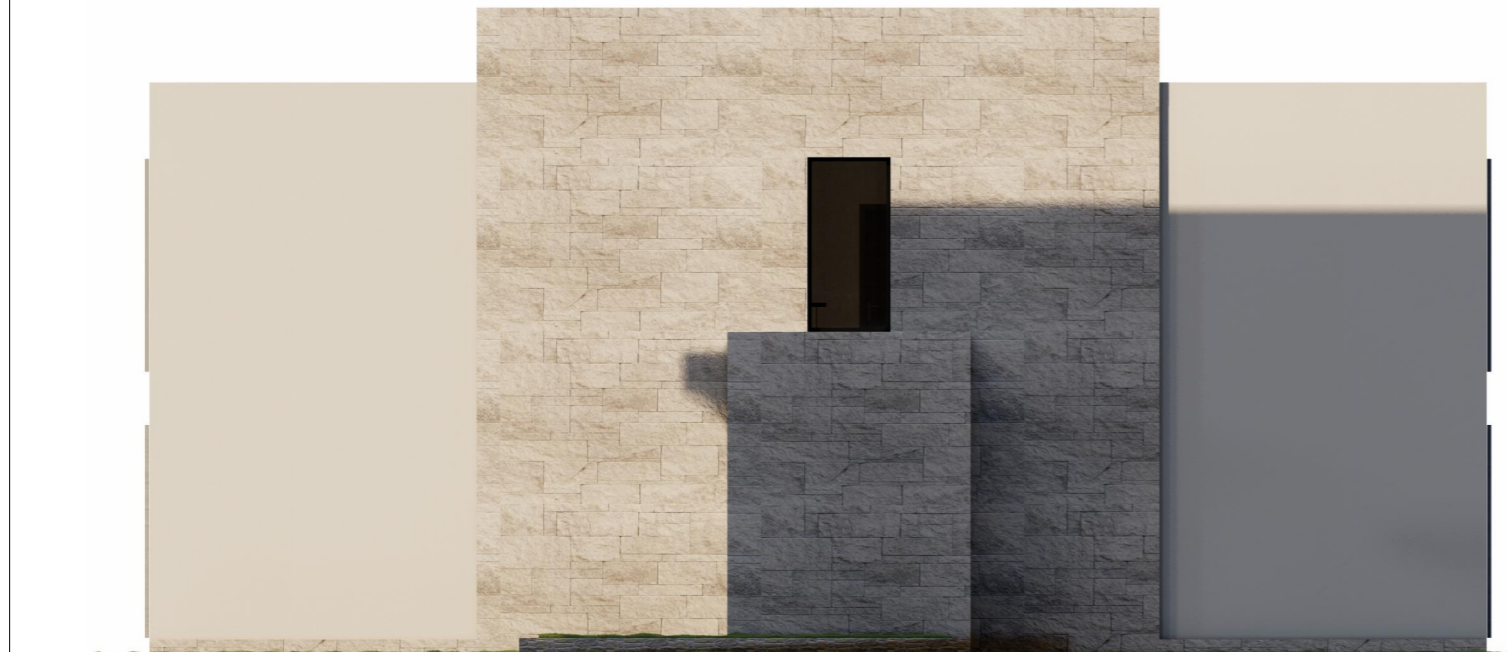
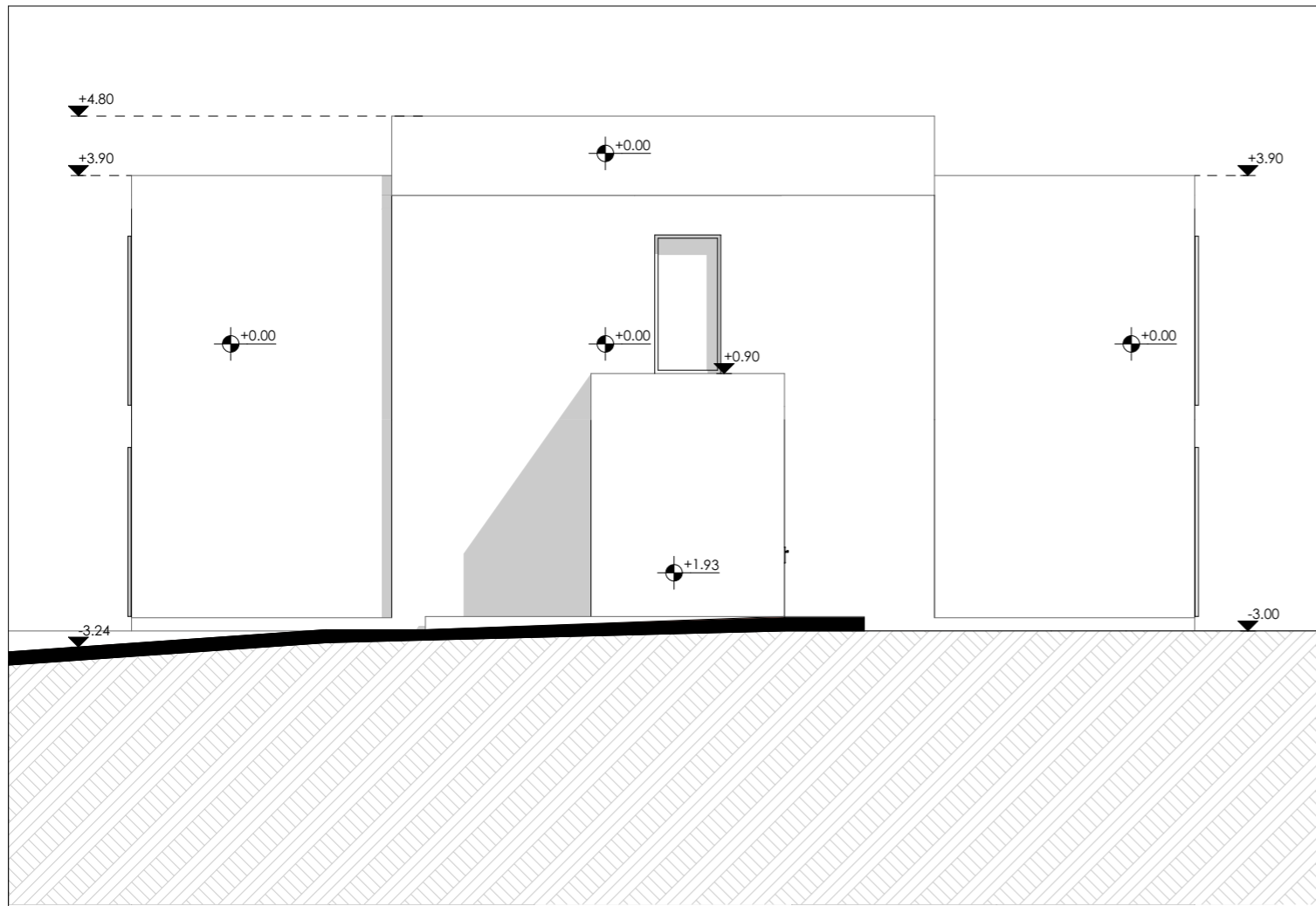


L E G E N D A m a t e r i j a l a


	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo




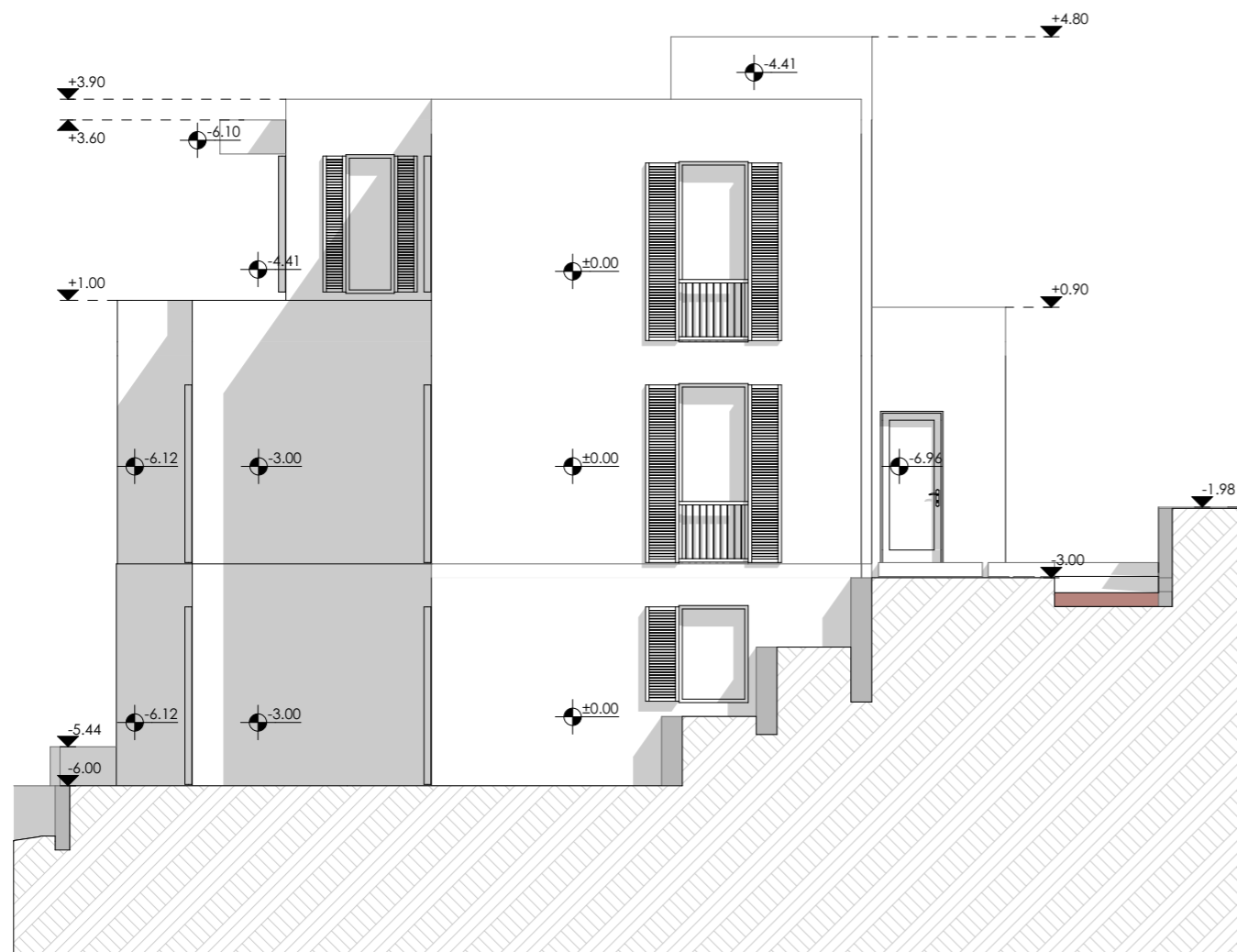
PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Prilog: FASADA 2 - BLOK B	Br.priloga 27
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Br.strane 	
Datum izrade Oktoбар, 2025.		Datum revizije 	











L E G E N D A m a t e r i j a l a

	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo


PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100, 1:731
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FASADA 3 - BLOK B	Br.priloga 28
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	



L E G E N D A m a t e r i j a l a

	rustični kamen		deking
	bavalit RAL 9002		drvo
	bavalit RAL 7035		kamen
	bavalit RAL 7021		staklo



PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FASADA 4 - BLOK B	Br.priloga 29
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	




"SITA" d.o.o.
Budva, Crna Gora


TRODIMENZIONALNI PRIKAZI

ODNOS PLANIRANIH OBJEKATA PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA	RAZMJERA
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FOTOMONTAŽA	Br. priloga 30.1
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: FOTOMONTAŽA	Br. priloga 29
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 30 Br. strane
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor		
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.				
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 31	Br. strane
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije		




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		RAZMJERA 1:100	
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 32
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 33
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 34
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 35
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 36 Br. strane
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 37
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 38	Br. strane
Datum izrade Oktober, 2025.		Datum revizije	




PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 39
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT  SITA d.o.o. PIB 03231569 +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 40
Datum izrade Oktobar, 2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT  SITA d.o.o. [PIB 03231569] +382 (0) 63 476 264 Naselje Svete Petke bb, 85310 Budva		INVESTITOR "MINDER" D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu katastarske parcele 1046, KO ŠKALJARI I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor	
Autor projekta: Miloš Đikanović, MA Arh.			
Vodeći projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Miloš Đikanović, MA Arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA 1:100
Saradnici Semir Čatović, MSc arh., Janja Đurović, BSc politeh. Marija Kljajić, Bsc politeh., Emilija Zečević, BSc politeh.	Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga 41	Br. strane
Datum izrade Oktoabar, 2025.		Datum revizije	