



OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR

Slaven Milić,

Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

OBJEKAT

HOTEL ORAHOVAC

LOKACIJA

Kp 446/1 K.O. Orahovac I, Opština Kotor

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

81 000 Podgorica,
The Capital Plaza
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat
stan A19, MNE www.businessart.me

ODGOVORNO LICE

Mladen Krekić, d.i.a.

GLAVNI INŽENJER

Mladen Krekić, d.i.a.

Licenca br. UPI 107/7-1938/2 od 18.04.2018. Direktorat za inspeksijski nadzor i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma



01. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Ugovor između investitora i projektanta
Podaci o projektantu (izvod iz CRPS)
Licenca projektanta
Licenca ovlašćenog inženjera
Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
Urbanističko-tehnički uslovi
Elaborat originalnih terenskih podataka
Izjava odgovornog inženjera data na obrascu 3
Izjava projektanta
Izjava geodetske licencirane organizacije
List nepokretnosti

02. PROJEKTNII ZADATAK

Projektni zadatak

03. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis

04. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

List / crtež broj	Naziv crteža	Razmera
SITUACIONI PLANOVI		
101	Šira situacija - Situacioni plan - krovovi	1:500
102	Šira situacija - Situacioni plan na koti +30.00	1:500
103	Šira situacija - Situacioni plan na koti +35.00	1:500
104	Šira situacija - Situacioni plan na koti +46.10	1:500
105	Presjek 1-1	1:200
106	Presjek 2-2	1:200

LAMELA A

A201	Osnova podruma	1:200
A202	Osnova prizemlja	1:200
A203	Osnova prvog sprata	1:200
A204	Osnova drugog sprata	1:200
A205	Osnova krova	1:200
A301	Presjek 1-1	1:200
A302	Presjek 2-2	1:200
A303	Presjek 3-3	1:200
A304	Presjek 4-4	1:200



A401 Izgled jugoistok i sjeverozapad 1:200

LAMELA B

B201	Osnova podruma	1:200
B202	Osnova prizemlja	1:200
B203	Osnova prvog sprata	1:200
B204	Osnova drugog sprata	1:200
B205	Osnova krova	1:200
B301	Presjek 1-1	1:200
B302	Presjek 2-2	1:200
B303	Presjek 3-3	1:200
B304	Presjek 4-4	1:200
B401	Izgled sjeveroistok	1:200

LAMELA C

C201	Osnova podruma	1:200
C202	Osnova prizemlja	1:200
C203	Osnova prvog sprata	1:200
C204	Osnova krova	1:200
C301	Presjek 1-1 / Presjek 2-2	1:200
C302	Presjek 3-3	1:200
C401	Izgled sjeveroistok	1:200

VIZUALIZACIJE

501	Vizualizacija 1
502	Vizualizacija 2
503	Vizualizacija 3
504	Vizualizacija 4
505	Vizualizacija 5
506	Vizualizacija 6
507	Vizualizacija 7
508	Vizualizacija 8
509	Vizualizacija 9
510	Vizualizacija 10
511	Vizualizacija 11
512	Vizualizacija 12



UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

UGOVOR O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI

potpisan dana: 20.05.2021. g.

između Investitora: **Slaven Milić**
Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

i Projektanta: **BUSINESSART d.o.o.**
Bulevar Džordža Vašingtona 102/A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica, Crna Gora
kojeg zastupa izvršni direktor Mladen Krekić
(u daljem tekstu „Projektant“)

za vršenje usluga:

Izrada projektne dokumentacije za objekat na lokaciji:

Kat. parcela 446/1, K.O. Orahovac I, Opština Kotor.

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Projektant se obavezuje da za Investitora izvrši sledeće usluge koje su predmet ovog ugovora, a tiču se objekta na lokaciji kat. parcela 446/1, K.O. Orahovac I, Opština Kotor

Izrada projektne dokumentacije Idejnog projekta, po urbanističko-tehničkim uslovima, i na osnovu relevantnih informacija datih od strane klijenta, a u potpunosti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23.), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019) i usvojenom ponudom.

II OBAVEZE INVESTITORA

Član 2

Investitor je obavezan da obezbijedi potpisan projektni zadatak i preda Projektantu sve druge neophodne podatke za izradu projektne dokumentacije, što predstavlja preduslov za ispunjenje ugovora i to :

- a) važeće urbanističko tehničke uslove
 - b) ovjerenu geodetsku podlogu u odgovarajućoj razmjeri
- Ovjerena geodetska podloga dostavlja se Projektantu u štampanoj formi u 3 (tri) primjeraka i u jednom primjerku u digitalnoj formi (dwg format) prije početka izrade projektne dokumentacije.

Član 3

Investitor je obavezan da obezbijedi tehničku reviziju projektne dokumentacije.

III

OBAVEZE PROJEKTANTA

Član 4

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1 ovog ugovora – projektnu dokumentaciju i sve njene pojedinačne djelove po specijalnostima, izradi u svemu na osnovu usvojenog i verifikovanog idejnog rešenja od strane investitora, a prema važećim zakonima, propisima i usvojenim normama u građevinarstvu.

Član 5

Obaveza projektanta je da saglasno propisima i pravilima struke, važećim zakonima i pravilnicima, provjeri pravilnost tehničkih rješenja i pratećih opisa radova, i računskih radnji predmjera radova u projektnoj dokumentaciji koju je izradio, sa tolerancijom tačnosti + / - 5%, i da istu propisno ovjeri, odnosno pečatira i potpiše.

Tolerancija iz prethodnog stava se odnosi na projektovane, a ne nabavne količine.

Član 6

Projektant je u obavezi da ažurno i bez odlaganja otkloni sve eventualne primjedbe nadležnih institucija ili tehničke revizije, na dokumentaciju.

IV

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 7

Investitor je dužan da izvrši plaćanje na račun Projektanta najkasnije 14 dana od ispostavljanja validne fakture za izvršene usluge.

Član 8

Ako Investitor ospori dio primljene fakture, nesporni iznos plaća u roku iz prethodnog člana ovog ugovora.

Ako je Investitor osporio samo dio iznosa, o spornom iznosu i razlozima osporavanja je dužan da obavijesti Projektanta u roku određenom za plaćanje situacije.

Član 9

Avans predstavlja naknadu za troškove mobilizacije kapaciteta Projektanta za angažovanje na projektu i kao takav je bespovratan u slučaju raskida ovog Ugovora u periodu od njegovog potpisivanja do odobrenja projektnog zadatka od strane Investitora.

Član 10

Cijena usluga za Glavni projekat je zasnovana u ukupnom iznosu, i određena je po jediničnoj cijeni (definisanoj ponudom) i može se mijenjati zavisno od finalne isprojektovane površine objekta i ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih radova na projektima, tokom izvršenja ovog ugovora, koji bi nastali kao posljedica izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje posle datuma potpisa ugovora, odluka i zahtjeva Investitora koji se bitno razlikuju od usvojenog idejnog rešenja ili izmjene pravne i druge regulative unutar roka za izradu projektne dokumentacije.

Član 11

Projektant je dužan da o nastanku potrebe za naknadnim i nepredviđenim radovima hitno, a najkasnije u roku od 48 sati, pisanim putem obavijesti Investitora, kao i da mu ukaže na sve eventualne posljedice po cijenu i rokove predviđene ovim ugovorom koje ovi radovi mogu prouzrokovati.

III

OBAVEZE PROJEKTANTA

Član 4

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1 ovog ugovora – projektnu dokumentaciju i sve njene pojedinačne djelove po specijalnostima, izradi u svemu na osnovu usvojenog i verifikovanog idejnog rešenja od strane investitora, a prema važećim zakonima, propisima i usvojenim normama u građevinarstvu.

Član 5

Obaveza projektanta je da saglasno propisima i pravilima struke, važećim zakonima i pravilnicima, provjeri pravilnost tehničkih rješenja i pratećih opisa radova, i računskih radnji predmjera radova u projektnoj dokumentaciji koju je izradio, sa tolerancijom tačnosti + / - 5%, i da istu propisno ovjeri, odnosno pečatira i potpiše.

Tolerancija iz prethodnog stava se odnosi na projektovane, a ne nabavne količine.

Član 6

Projektant je u obavezi da ažurno i bez odlaganja otkloni sve eventualne primjedbe nadležnih institucija ili tehničke revizije, na dokumentaciju.

IV

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 7

Investitor je dužan da izvrši plaćanje na račun Projektanta najkasnije 14 dana od ispostavljanja validne fakture za izvršene usluge.

Član 8

Ako Investitor ospori dio primljene fakture, nesporni iznos plaća u roku iz prethodnog člana ovog ugovora.

Ako je Investitor osporio samo dio iznosa, o spornom iznosu i razlozima osporavanja je dužan da obavijesti Projektanta u roku određenom za plaćanje situacije.

Član 9

Avans predstavlja naknadu za troškove mobilizacije kapaciteta Projektanta za angažovanje na projektu i kao takav je bespovratan u slučaju raskida ovog Ugovora u periodu od njegovog potpisivanja do odobrenja projektnog zadatka od strane Investitora.

Član 10

Cijena usluga za Glavni projekat je zasnovana u ukupnom iznosu, i određena je po jediničnoj cijeni (definisanoj ponudom) i može se mijenjati zavisno od finalne isprojektovane površine objekta i ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih radova na projektima, tokom izvršenja ovog ugovora, koji bi nastali kao posljedica izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje posle datuma potpisa ugovora, odluka i zahtjeva Investitora koji se bitno razlikuju od usvojenog idejnog rešenja ili izmjene pravne i druge regulative unutar roka za izradu projektne dokumentacije.

Član 11

Projektant je dužan da o nastanku potrebe za naknadnim i nepredviđenim radovima hitno, a najkasnije u roku od 48 sati, pisanim putem obavijesti Investitora, kao i da mu ukaže na sve eventualne posljedice po cijenu i rokove predviđene ovim ugovorom koje ovi radovi mogu prouzrokovati.

Član 12

Projektant ne može vršiti naknadne radove bez prethodne saglasnosti Investitora.

Član 13

Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

Član 14

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

Član 15

Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtjeva izmjenu ugovorene cijene i drugih odredbi ovog ugovora u slučaju izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje objekata posle datuma potpisivanja ovog ugovora.

V OSTALA PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 16

Projektant je dužan da dokumentaciju Investitora čuva sa pažnjom dobrog stručnjaka i snosi rizik za propast iste do predaje Investitoru.

Član 17

Vršenje autorskog i drugog nadzora nad izgradnjom objekta nije predmet ovog ugovora.

Član 18

Projektant nije dužan da posao obavi isključivo u svojoj režiji, nego isti može povjeriti i drugim licima ili privrednim društvima. Projektant odgovara Investitoru za izvršenje posla i kad posao obave druga lica ili privredna društva, kao da ga je sam izvršio.

Član 19

Investitor i Projektant su dužni da po potpisivanju ovog Ugovora imenuju ovlašćene predstavnike za komunikaciju i međusobnu saradnju na projektu.

Član 20

Ukoliko se prilikom izrade projektne dokumentacije pojavi potreba za informacijama ili za donošenjem odluka od strane Investitora, Projektant je dužan da Investitoru uputi jasan pisani zahtev, na koji je Investitor obavezan da odgovori u roku od 48h.

Član 21

Ovaj ugovor ostaje na snazi do njegovog izvršenja u potpunosti.

Osim sporazumnog raskida, svaka ugovorna strana može i jednostrano raskinuti ugovor u roku od 30 dana od dana uručenog pisanog obavještenja o raskidu, uz izmirenje dospjelih nespornih obaveza i obavezu naknade štete od strane koja je uzrokovala povredu ugovorne obaveze.

Član 22

Izrada marketinških prezentacija i materijala u marketinške svrhe nije predmet ovog ugovora.

Član 23

Svako obavještenje ili informacija za koju je jedna ugovorna strana, posredno ili neposredno saznala o drugoj ugovornoj strani za vrijeme trajanja pregovora i posle zaključenja ugovora, a tiče ovog ili nekog drugog posla, smatra se povjerljivom i ne smije se prenositi trećim licima bez dozvole strane koja bi obznanjivanjem te informacije pretrpjela štetu i na koju se ta informacija odnosi. Osim naknade dokazane štete, ugovorna strana je ovlaštena i da potražuje pravičnu naknadu.

VI AUTORSKA I IMOVINSKA PRAVA

Član 24

Projektna dokumentacija je izrađena isključivo za potrebe izgradnje predmetnog objekta.

Autorska i srodna prava i obaveze su definisani Zakonom o autorskim i srodnim pravima ("Sl. list CG", br. 37/2011 i 53/2016) i ostalim propisima crnogorskog i međunarodnog prava.

VII RJEŠAVANJE EVENTUALNIH SPOROVA

Član 25

Za eventualne sporove po ovom ugovoru, ukoliko se ne mogu riješiti sporazumno, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka na crnogorskom jeziku, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Ovjereni potpis Investitora:



Slaven Milić



Ovjereni potpis Projektanta:



Izvršni direktor BUSINESSART DOO



***PODACI O PROJEKTANTU (NAZIV, SJEDIŠTE,
ADRESA, MATIČNI I REGISTARSKI BROJ,
DJELATNOST)***



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0207393 / 015
PIB: 02401908

Datum registracije: 25.03.2004.
Datum promjene podataka: 14.02.2019.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA POSLOVE INŽENJERINGA I KONSALTINGA "BUSINESSART", PODGORICA

Broj važeće registracije: /015

Skraćeni naziv: BUSINESSART
Telefon:
eMail:
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 23.03.2004.
Datum donošenja Statuta: 23.03.2004. Datum promjene Statuta: 10.12.2018.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE
CAPITAL PLAZA PODGORICA
Adresa sjedišta: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE
CAPITAL PLAZA PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 50,00Euro (Novčani 50,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA

LICA U DRUŠTVU:

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 14.11.2019 godine u 08:57h



du NAČELNICA

Dušanka Vujisić

Dušanka Vujisić

BUSINESSART

ARCHITECTURE & URBAN PLANNING



LICENCA PROJEKTANTA



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

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

Broj: UPI 14-332/23-355/2

Podgorica, 19.04.2023. godine

DOO "BUSINESSART"

PODGORICA
Bul. Džordža Vašingtona, br. 102

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



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

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

Broj: UPI 14-332/23-355/2

Podgorica, 19.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "BUSINESSART" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-355/1 od 04.04.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "BUSINESSART" PODGORICA**, izdaje se

LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-355/1 od 04.04.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "BUSINESSART" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-1938/2 od 18.04.2018. godine, kojim je **Mladenu Krekiću, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0207393 / 016, **izvršni direktor: Mladen Krekić**.

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

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

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

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



**LICENCA GLAVNOG INŽENJERA I LICENCE
ODGOVORNIH INŽENJERA**

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1938/2

Podgorica, 18.04.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1938/1 od 03.04.2018.godine, MLADEN KREKIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Zadra, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjereni Diploma o visokoj školskoj spremi stečenoj na Arhitektonskom fakultetu u Beogradu, Republika Srbija, br.1797 od 03.07.1990.godine;
- Ovjereni fotokopija radne knjižice;
- Ovjereni fotokopija lične karte;
- Dozvola za stalni boravak u Crnoj Gori;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj br.03-10237/5 od 19.01.2009.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za rukovođenje građenjem arhitektonskih objekata i rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko – zanatskih radova unutrašnje arhitekture i uređenja terena;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj br.03-10237/6 od 19.01.2009.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena;

- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore, br.01-425/2 od 14.05.2013.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, odgovornog projektanta, za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Uvjerenje Ministarstva pravde, 16.04.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kazenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;

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

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

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

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

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje. Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rešavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1

tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-171

Podgorica, 12.01.2024. godine

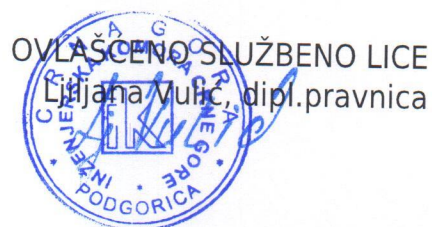
Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

MLADEN P. KREKIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 1408



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vučić, dipl.pravnica



***DOKAZ O OSIGURANJU OD
PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI
PROJEKTANTA***



POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102
 PIB:02401908

Osiguranik: BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102
 PIB:02401908

Početak osiguranja: 3.4.2024 Prestanak osiguranja: 3.4.2025 Dospijeće: 03.04
 Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 393,23

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.
 Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti projektanata				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- »izrada tehničke Dokumentacije i gradnja objekta" .(Osiguranika). Broj zaposlenih (zap.lica 9 broj licenciranih inženjera 1.) Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR -Franšiza (ucešće u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokriveno: Crna Gora.	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	734,33	0,00	73,43
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	660,90	0,00	99,14
1.4	Korisnički popust	561,76	0,00	168,53
Ukupno:				393,23
PREMIJA OSIGURANJA				393,23
Porez:				35,39
UKUPNO ZA UPLATU:				428,62

NAPOMENA:
 -Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
 - Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.
 -Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Broj polise: 6-48071

Zamjena polise: 45167

Vrsta osiguranja: Odg. projektanata

Šifra osiguranja: 1307

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 570408

Mjesto: Podgorica

Datum: 27.03.2024

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).

-Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.U slučaju da vrednost osigurane stvari na pocetku perioda osiguranja bude veća od sume na kojoj je osiguranje zaključeno, primenice se naceo proporcije (podosiguranje).

Premija osiguranja 428,62 € obračunata za period od 03.04.2024 do 03.04.2025 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

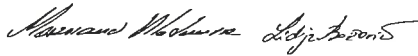
Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail bartinfo@businessart.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.

Pocetak osiguranja po ovoj polisi je islek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatra se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.

U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtjeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.

Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za polipisanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.



Za Osiguravača




Za Ugovarača

BUSINESSART

ARCHITECTURE & URBAN PLANNING



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-10292/9

Podgorica, 23.07.2024. godine

SLAVEN MILIĆ

PODGORICA
Ul. Moskovska 79/26

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-10292/8 od 06.06.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene D1-T1 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.




MINISTAR
Janko Odović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direktorat za inspekcijски nadzor
- a/a

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1.	08-332/23-10292/8		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 4/23) i podnijetog zahtjeva od strane Slavena Milića iz Podgorice , izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju objekta namjene D1-T1 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Slaven Milić	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	Prema listu nepokretnosti 312 na katastarskoj parceli br. 446/1 KO Orahovac I, opština Kotor, nisu evidentirani objekti.		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Namjena predmetne lokacije je turizam D1-T1 (nova gradnja unutar naselja). Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila, ili kombinacije navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu. Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a Urbanističko-tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.		
7.2	Pravila parcelacije		
	Uslovi parcelacije i regulacije Lokacija za izgradnju se sastoji od kat.parcele br. 446/1 KO Orahovac I, opština Kotor, površine 6837 m ² . Dio lokacije je u obalnom odmaku 0-100m, dio lokacije je u obalnom odmaku 100-1000m van cezure, namjene turizam D1/T1. Urbanistički indeksi (za obalni odmak 0-100m i za obalni odmak 100-1000m) za namjenu T1 (nova gradnja unutar naselja) su:		

- indeks zauzetosti <50%
- indeks izgrađenosti <2
- spratnost P+2+Pk
- prirodne površine >20%

Zelenilo za turizam (hoteli) i turističkih naselja iznosi 30-40%.

Vertikalni gabariti

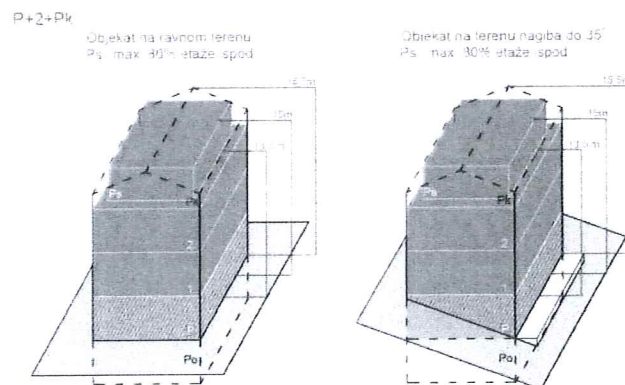
Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2. etaže ili prizemlje +2. etaže.

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 može se koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

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



Visina etaže

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

- za stambene podzemne etaže
- garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

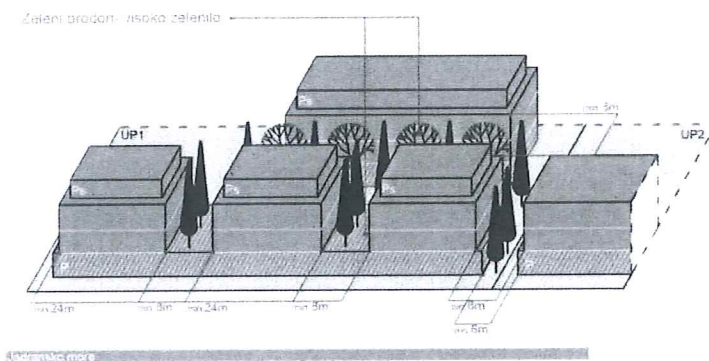
Horizontalni gabariti

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 rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

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



Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).

Lokacija za gradnju može biti:

- dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

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

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

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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.

Predmetna lokacija sastoji se od katastarske parcele br. 446/1 KO Orahovac I, čija površina iznosi 6837 m².

7.3 Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase.

Građevinska linija

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.

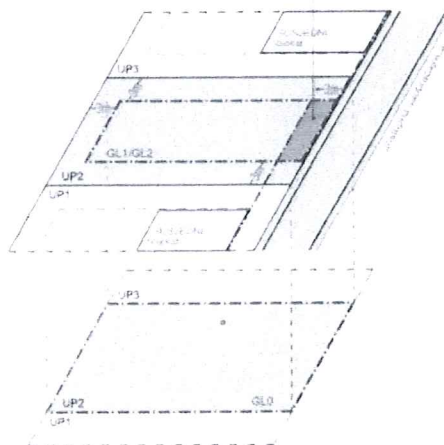
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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.

PREDNJA građevinska linija je definirana 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.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Najmanja udaljenost u slučajevima interpolacije na potezima povijesnog urbaniteta, isključivo na područjima povijesnih sredina Kotora i Perasta, u već izgrađenim dijelovima i prilikom interpolacija u postojećoj strukturi, gdje se objekti mogu prisloniti uz regulacijski pravac, pa istaknuti dijelovi objekata ne smiju ulaziti u gabarit kolovoza, te ako se i planiraju trebaju biti na visini od najmanje 4,5 m iznad kote javne saobraćajnice (javnog prostora).

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;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti 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;

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

	<p>•Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</p> <p>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Seizmičke i seizmotektonske karakteristike</p> <p>Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. 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).</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p><u>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:</u></p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravilnici: <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br 20/71, 23/71)

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

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Klima i reljef

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. To je umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura vazduha najhladnijeg mjeseca u Kotoru je veća od -3°C , a manja od 18°C . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C . Srednja godišnja temperatura vazduha je u arealu od oko 14°C , minimalna $\approx 5,7^{\circ}\text{C}$, maksimalna $27,3^{\circ}\text{C}$, a srednja statistička $15,6^{\circ}\text{C}$.

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{\text{max}} \geq 30^{\circ}\text{C}$ je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{\text{min}} < 8/10$ je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t > 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $< 2/10$) 18, a najmanji u februaru i decembru 1.

Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava.

Prema srednjoj godišnjoj dužini sijanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%.

Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Zaštita vazduha Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.</p> <p>Zaštita i unapređenje zemljišta Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa; - Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.; - Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga. <p>Zaštita voda U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima. Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje. Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu. U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.</p> <p>Zaštita od buke Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.</p> <p>Zaštita i očuvanje kvaliteta mora Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore</p>

	<p>ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.</p> <p>Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>U grafičkom prilogu 08b1 Plan područja Kotora - mjere zaštite - preklop sa planiranim građevinskim površinama, predmetna lokacija, odnosno katastarska parcela broj 446/1 KO Orahovac I, planirane su u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa <i>Mjerama V</i> – prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine</p> <p>Mjere V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine Najveći dio površine područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda koje okružuju zaliv. Padine su dio zaštićenog područja sve do linije horizonta. Ova zona predstavlja prirodni pejzaž raznolikog karaktera, od sasvim stjenovitog (iznad Dobrote Ljute i Orahovca), preko brda pokrivenih niskom vegetacijom (Perast), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Vrmac).</p> <p>Ovaj prostor u velikoj mjeri zadržao je odlike iskonskog pejzaža i karakterišu ga minimalne antropogene intervencije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Očuvati morfologiju prostora - Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju - Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, tvrđave, ruralne cjeline, crkvene i stambene objekte, i dr.) očuvati, obnoviti i revitalizovati u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima. Arhitektonski objekti mogu se prenamjeniti za savremenu funkciju koja neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima. <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja</p>

	obavijestiti Ministarstvo kulture i upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.07b2 – <i>Hidrotehnička infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu 07b4 - Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa. Prema aktu Uprave za saobraćaj broj: 04-5169/2 od 16.04.2024. godine pristup magistralnom putu M-1 dionica Lipci – Kotor obezbjeđuje se preko katatsrskih parcela br. 446/4 i 445 (shodno listu nepokretnosti br. 312 u svojini Slavena Milića) KO Orahovac I na kojima postoji saobraćajni priključak koji je neophodno koristiti za budući objekat.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)

	<p>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanja opreme i objekata ("Sl. list CG", br.41/15)</p> <p>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG", br.59/15)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG", br.52/14)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/, - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekio.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekio/login.jsq 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. <p>Prema grafičkom prilogu br.07b3 – <i>Planirana telekomunikaciona infrastruktura</i></p>
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geološka građa</p> <p>Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p>Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave</p> <p>Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, morskobudnu eroziju, glacialnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.</p> <p>Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risa i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavno radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.</p> <p>Hidrološke karakteristike</p> <p>Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine</p>

direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim piježometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje”), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrele: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

Površinske vode

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujićni, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj bujićnih vodotoka na teritoriji opštine, što kao posljedicu ima ugroženost okoline od plavljenja i erozije. Neki od ovih tokova su regulisani, uglavnom u dijelu koji prolazi kroz urbano tkivo (donji tok).

Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava

Područje Kotora može biti ugroženo od bujićnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđeneih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

Bujićni kanali

U Kotorskoj opštini ima dosta bujićnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujićne potoke ispod magistralnog puta.

Pedološke karakteristike

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima

	<p>dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.</p> <p>Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.</p> <p>Pogodnost za urbanizaciju</p> <p>Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nagib terena; - Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode; - Stabilnost terena; - Nosivost terena; - Seizmičnost. <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Kat.parcela br. 446/1 KO Orahovac I
	Površina urbanističke parcele (m ²)	6837 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	<50%
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<2
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	
	Spratnost	P+2+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	

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:

- Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);
- Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

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

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

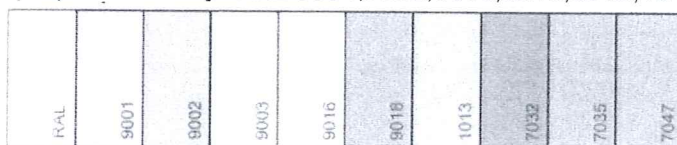
Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

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

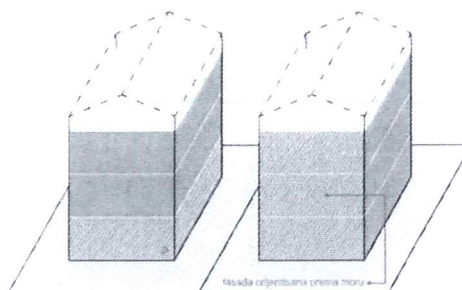
Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje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

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

- preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.



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



101 - 10% ENERGIJSKA POUČNOST IZ ENERGIJE KAMEROM

Uslovi za unapređenje energetske efikasnost

Energetska efikasnost

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Obnovljivi izvori energije

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. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasićenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za

produkciju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetske 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 prihvat svjetla.

Fotonaponski sistemi

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetske potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.

Savremene tehnologije - Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotora 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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić <i>Tijana Savić Femić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
MINISTAR	 Janko Odović <i>Janko Odović</i>
PRILOZI <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kotor broj: 1730 od 29.04.2024. godine; - akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-243/2024-3 od 18.04.224. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1355/2 od 18.04.2024. godine; - akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj: UP/I br.: 1606-341/24-822 od 12.04.2024. godine i - akt Uprave za saobraćaj broj: 04-5169/2 od 16.04.2024. godine. 	



LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- ♦♦♦♦ GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- SUME
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIALNOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RILEKE I BULIČNI TOKOVI

KULTURNA DOBRA

- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA

PRIRODNA BAŠTINA



- NACIONALNI PARK LOVCEN


ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
- LOKALNI PUT

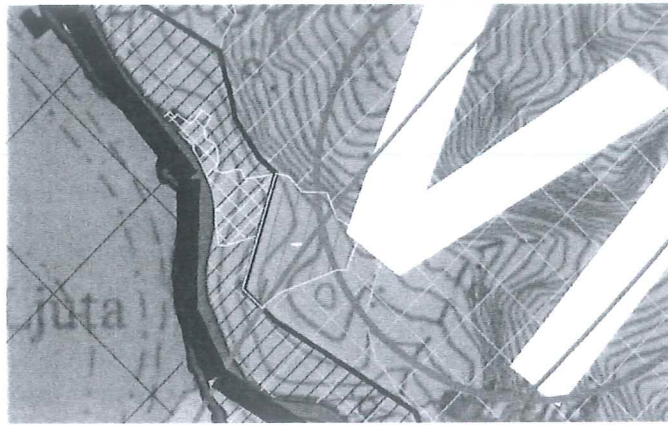


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODGOVORNOG RAZVOJA I TERITORIJE CRNE GORE
Urednik: Dr. Dušan Milićević Uredništvo: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Vrsta: POSTUPAK ZA VEĆE PLOŠNE POVRŠINE	Datum: 12. Oktobra 2017. godine Mjerilo: 1:25000 Stranica: 06a





PLAN PREDJELA

- Područja karaktera predjela
- Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
- Izuzetno vrijedni predjeli - kultumi pejzaž
- Izuzetno vrijedni agnkultumi predjeli
- Urbano zelenilo
- Sportsko rekreativne površine
- Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
- Zeleni koridori (uz saobraćajne pravce, Lungo mare)
- Vizuelne ose

SANACIJA

- Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
- Oštećeni prirodni i kultumi pejzaž
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO

OPŠTA NAMJENA PROSTORA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA

- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIĆNI TOKOVI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH P



- Zaštićena područja**
- 1) Sastojina lovora i oleandra iznad vrela Sopot kod Risna
 - 2) Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

Potencijalna zaštićena prirodna područja

Park prirode
I Orijen
II Vrmac

Spomenici prirode
III Morinjski zaliv
IV Šume kestena i lovora (Lauro-Castanetum sativae) na Kostanjici
V Šume kestena i lovora (Lauro-Castanetum sativae) na Stolivu;
VI Kanjon rijeke Ljute.

Zaštićeno područje u moru:
VII Zona od Rta Trašte do Platamuna

POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO 8
- ŽIČARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
- MOST
- TUNEL

PREKOGRANIČNA SARADNJA

IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA

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

PRIRODNA BAŠTINA

NACIONALNI PARK LOVČEN


INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

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

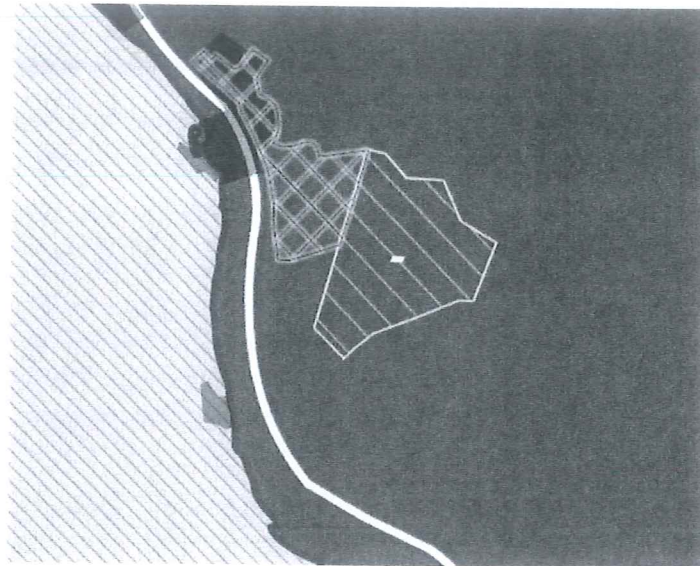


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



<p>Načelnik</p>  <p>VLADA CRNE GORE</p>	<p>Urednik</p> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Arslanovske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>
<p>Punktno ime: Zbirni prostorno-urbanistički plan 30.1.2019. br. 32.13.2019.001/19 Čav.Dokt.Arch. Mladen Krekić</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Urednički dokumentacija</p> <p>URBANIZAM</p>	
<p>Prilog</p> <p>PLAN PREDJELA</p>	<p>Br. plan. dok. br. 32.0920 od 17.09.2020. Odluka o donošenju br. 37.49/19 od 17.08.2020.</p> <p>Škalamo: 1:25000 Broj oznaka: 07c</p>





LEGENDA

- GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
- PLOŠTINE ZA TURIZAM
- PLOŠTINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PLOŠTINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOŠTINE ZA SROBLJA
- PLOŠTINE ZA OBRADU, SAKUPljanJE I SKLADISTENJE OTRADA
- PLOŠTINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESSIONA PODRUČJA
- LEĐIŠTA MINERALNIH BROIINA I PLOŠTINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA RIEČKA STRUKTURA


MJERE - LEGENDA

- Mjere I - Istonjski gradovi
 - Mjere II - Istonjska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
 - Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
 - Mjere IV - Kulivisana obradiva imanja u okviru istonjskih naselja
 - Mjere V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine
- ● ● ● **Granica Opštine Kotor**
- Prirodna i kulturno-istorijska područja Kotora (Svjetska baština)**
- Zaštitna ekoloka Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bater zona)**

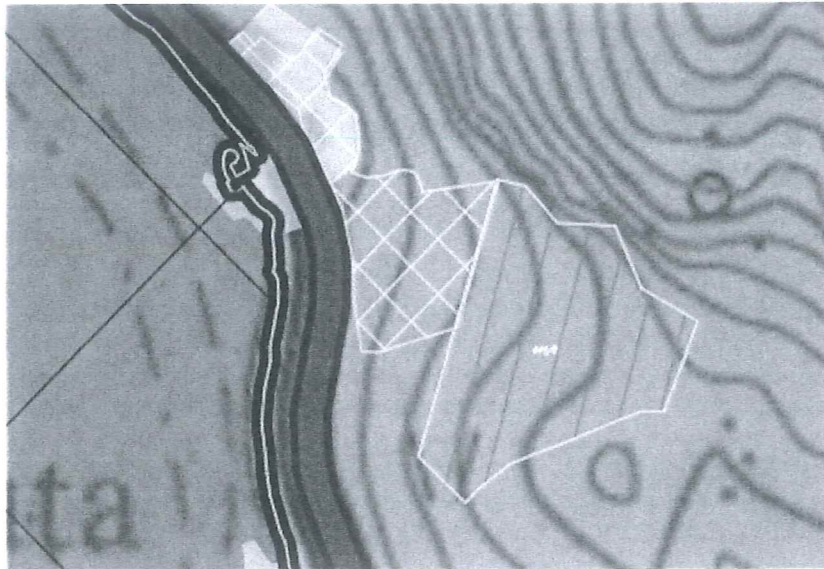


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradilac: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>(V. Priloznica: Izjava "2.000 Podgorica, Crna Gora")</small>
Glavni autor projekta: arhitektonski biro "SLO" br. 32/13, Džukova ulica 11, 81000 Čav. Doz. Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Tip planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Područje Kotora - mere zaštite - predlog za planiranim građevinskim površinama	Sk. list: 03 - br. 36/2020 od 11.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 12.08.2020. Razmera: 1:25000 Broj arhiva: 08b1





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POL.
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA














PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEDJU OPŠTINA





ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO B
- ŽČARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOIA



-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE <small>Ulica Matije Gupca 11, 81000 Beograd Broj: 511/07-01-01/2018-01/1000 Čov. Dost. Arh. Mladen Krekić Podgorica, 2018.</small>	<small>Podgorica</small> MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Preradovića brijeg 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>1:25000</small> PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA	<small>1:25000</small> <small>Projekat izdatnik: 17-4812-B-1008-200</small> 1:25000 07b4





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBLUHVA TA PUP-a
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO B















HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Postojeći vodovod koji se ukida
- Postojeći rezervoar
- Planirani rezervoar
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica





FEKALNA KANALIZACIJA:


- Postojeći kanalizacioni vod
- Postojeći kanalizacioni vod koji se ukida
- Planirani kanalizacioni vod
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda




-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELODROM


LEGENDA AERODROMA TIVAT


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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



























 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO DOKAZNOG NACELVA I TURIZMA CRNE GORE
Ministarstvo unutrašnjih poslova Odeljenje za urbanizam i prostorni planiranje Doc. Dr. Artur Milićević-Krekić Projekat: 100-100-100-100-100	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
1:1000 PLANIRANA HEOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	1:1000 1:1000 1:1000
	MASTRO: 1:25000 DOK. BROJ: 07b2























LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
 -  T1 HOTELI
 -  T2 TURISTIČKA NASELJA
 -  T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 -  T4 ETNO SELA
 -  U GOSTITELJSTVO
-  P POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  O POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  PO POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  PD DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  Š ŠUME
-  ZP ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  Z POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SR SPORT I REKREACIJA
-  GT GOLF TERENI











-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
-  PLAŽE
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA






KULTURNA DOBRA

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




PRIRODNA BAŠTINA

-  NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

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











OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

-  IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
-  MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA







- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA

-  RASKRSCJE PUTEVA U DVA NIVOVA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALANA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO CRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Zb. Prokatorske ulogice 16, 81000 Podgorica, Crna Gora
Ured za prostorno planiranje i urbanizam, ul. Matije Gupca 10, 81000 Podgorica, Crna Gora Gov. Dž. Arh. - Mlad. en. Kraljević	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
PLAN NAMJENE POVRŠINA	M.Š.Š. 1:25000 07a





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- OBALNA UNIJA
- NASELJA
- PLOVNIŠTE ZA TURIZAM
- PLOVNIŠTE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PLOVNIŠTE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOVNIŠTE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- PEŠAČKE POVRŠINE
- PLOVNIŠTE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- PLOVNIŠTE TERITORIJALOG MORA
- PLOVNIŠTE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA












PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA





ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAONICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
- EUPOVELO B
- ŽIČARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOIA
- MOST
- TUNEL







-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

-  TK podzemni vod trijeg reda - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
-  Baza stаница mobilne telefonije
-  Planirana TK podzemni vod trijeg reda - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
-  Planirana baza stаница mobilne telefonije



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

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

Pukovodilac izrade plana: odgovorni planar
32.0101 br. 32.18 Odluka broj 07/2081

Cav Dott. Arch. Mladen Krekić

Urbansko planirana dokumentacija

URBANIZAM

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

Prilog:

PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA

Šifra: 30111-95.00.00 od 17.09.2020
Odluka o donošenju, br. 07/4012 od 13.08.2020

Škala: 1:25000 Broj projekta: 07b3





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
 - GRANICA OPŠTINE KOTOR
 - GRANICA OBLUHVATA PUPA
 - OBALNA LINIJA
 - NADELA
 - POVRŠINE ZA TURIZAM
 - POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
 - POVRŠINE DOTAJEI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
 - POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
 - SPORT I REKREACIJA
 - GOLF TERENI
 - PODRUČJE OPOMENKA KULTURE
 - PLEŠAČKE POVRŠINE
 - POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
 - POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
 - POVRŠINE ZA OBRADU, SAKUP I SKLADIŠTENJE OTRPADA
 - KONCESIONA PODRUČJA
 - LEDOTA MINERALNIH BIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
 - POSTOJEĆA PEŠČKA STRUKTURA
 - POTENCIJALNA ČASTIČENA PRIRODNA PODRUČJA
 - MORSKI HABITAT
- PREKOGRAIČNA SARADNJA**
- IZMEĐU OPŠTINA
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- AUTOPUT
 - BRZA SAOBRAĆAONICA
 - ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
 - MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
 - ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
 - REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
 - LOKALNI PUT
 - ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
 - BUKOVELDŽ
 - ŠICARA
 - RASKROŠE PUTEVA U OVAJ NIVOU
 - MOST
 - TUNEL
 - PLOVNI PUT
 - PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
 - MEĐUNARODNA LUKA
 - LOKALNA LUKA
 - MARINA
 - DOKOŠTE
 - KRUIZER TERMINAL
 - TRAJEKT
 - ŽVETONIK
 - GRANIČNI POMOĆNI PHELAZ
 - HELICOPROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1. PODRUČJE ZABRANJENESTROGO OGRANIČENE GRADNJE - NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI
- 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENIMA U VISINI POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA I NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU
- 3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. I ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PHELAZI 51,1 M M.S.L.
- 4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51,1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANI ELEKTROVOD 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- ELEKTROVOD 35 KV UKIDANJE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABEĐEVANJE

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Postojeći rezervoar
- Planirani rezervoar
- Postojeća cerna stanica
- Planirana cerna stanica

FEKALNA KANALIZACIJA

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod-otop
- Postojeća cerna stanica
- Planirana cerna stanica
- Postojeća postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirana postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda

TEHNIČKI IZRAZI ZA KANALIZACIONI I ELEKTROENERGETSKI SISTEM IZ OVAJ NIVOU


- 1. Kanalizacioni vod koji se koristi za odvođenje otpadnih voda iz objekata u okviru zone
- 2. Planirani kanalizacioni vod
- 3. Postojeći vodovod koji se koristi za odvođenje otpadnih voda iz objekata u okviru zone
- 4. Planirani vodovod koji se koristi za odvođenje otpadnih voda iz objekata u okviru zone





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naučitelj:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE V. Preobrazića brigada "P" 81000 Podgorica, Crna Gora
Punktovidni izdaci plana-odgovorni planer: Z. Dž. or. 12/18. Odluka or. 07/2021 Čav. Dž. or. Arh. Mladen Kikić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Ovo plansko dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: SINTEZNA KARTA PLANIRANIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA	Sl. list CG or. 96/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju or. 37-40/12 od 10.08.2020 Mjeršter: 1:25000 Broj priloga 07b5





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-243/2024-3

14.05.2024	
08-332/23-10292/6	

18. april 2024.godine

**Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

Poštovani,

Postupajući po vašem zahtjevu br. 08-332/23-10292/2, dostavljenom 12.04.2024. godine i zavedenom pod brojem UP/I-05-243/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac, Opština Kotor, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, op. pr. br. 95/20), obavještavamo vas da je ova Uprava već izdala **Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac, Opština Kotor, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor**, br. UP/I-05-71/2021 od 09.10.2023. godine, izdato na osnovu ICOMOS-ovog tehničkog pregleda „Procjene uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta novog hotela u Orahovcu, koji se tiče lokaliteta Svjetske baštine “Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora” od septembra 2022. Godine.

Navedeno Rješenje je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova br. 03-333/20-15965 od 02. 02. 2021. godine, izdatih od strane Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.

**VD DIREKTORA
Balša Perović**

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



29.04.2024	
08-332/23	10292/5

Podgorica, 18.04.2024.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1355/1

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
UI. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1355/1 od 11.04.2024.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-10292/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskoj parceli br. 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“ redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**


dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



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

Agencija Ministarstva prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 23.04.2024				
Org. jeb.	Jeb. res. broj	Redni broj	Prilog	V. broj
		08-332/23-10292/4		

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: 1606-341/24-822

Kotor, 12.04.2024.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 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene D1 - T1 na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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

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

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

Objašnjenje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proletherske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-822 od 11.04.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene D1 - T1 na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 08-332/23-10292/2 od 29.03.2024. 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.

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-5169/2.godine
Podgorica, 16.04.2024.godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora

Pisarnica Ministarstvo prostornog
urbanizma i državne imovine tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Primijeno: 18. 04. 2024.				
Org. jed.	Jed. nas. znak	Reg. broj	Pr. broj	Vrijednost
08-332/23-10292/2				

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

PODGORICA

PREDMET: Slaven Milić – katastarska parcela br. 446/1 KO Orahovac I

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br.06-332/23-10292/2 od 29.03.2024.godine za potrebe Investitora **Milić Slavena**, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-5169/1 od 10.04.2024.godine kojim se traži izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za građenje objekta na katastarskoj parceli broj 446/1 KO Orahovac I, shono članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Lokacija koju čini katastarska parcela 446/1 KO Orahovac I, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Pristup magistralnom putu M-1 dionica Lipci - Kotor (kat. parc. broj 458 KO Orahovac I) obezbjeđuje preko katastarskih parcela 446/4 i 445 KO Orahovac I (koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva) na kojima postoji saobraćajni priključak koji je neophodno koristiti i za budući objekat.

Nikakvi radovi na magistralnom putu nijesu mogući.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

P. Torićević

Ljubica Božović, dipl. inž.geod.

Lj. Božović

DOSTAVLJENO;

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

31. 05. 2024 U Kotoru, 29. 04. '24

Org. od.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Wred. Posl
08-332/23	-	10292/		

CRNA GORA Broj: 1730

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 08-332/23-10292/2 od 29.03.2024.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1559 od 17.04.2024. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: Slaven Milić

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

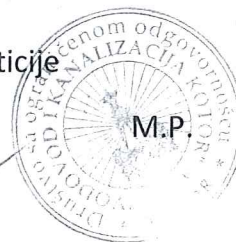
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir

Izvršni Direktor

Marković Đuro



Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crna Gora;
- Arhiva;



“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:

1730/1

Kotor:

29 04 24

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-10292/2 od 29.03.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1559 od 17.04.2024. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene D1-T1, na lokaciji koju čini kat.parc. 446/1 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Predmetna parcela se nalaze u široj zoni sanitarne zaštite izvorišta „Cicanova kuća“ i zbog blizine istog neophodno je ispoštovati sledeće:
 - a. Atmosferske vode se moraju odvesti posebnim kanalima do mora;
 - b. Fekalne otpadne vode iz objekata moraju se prečistiti, a prečišćene ispustiti u zaliv kroz podmorski ispust (ne ispuštati u tlo);
2. Minimalni pritisak na mestu priključenja iznosi cca 3 bara.
3. Mjesto priključenja predvidjeti na vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu.
4. 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 mestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, 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”. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
9. 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. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.



“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

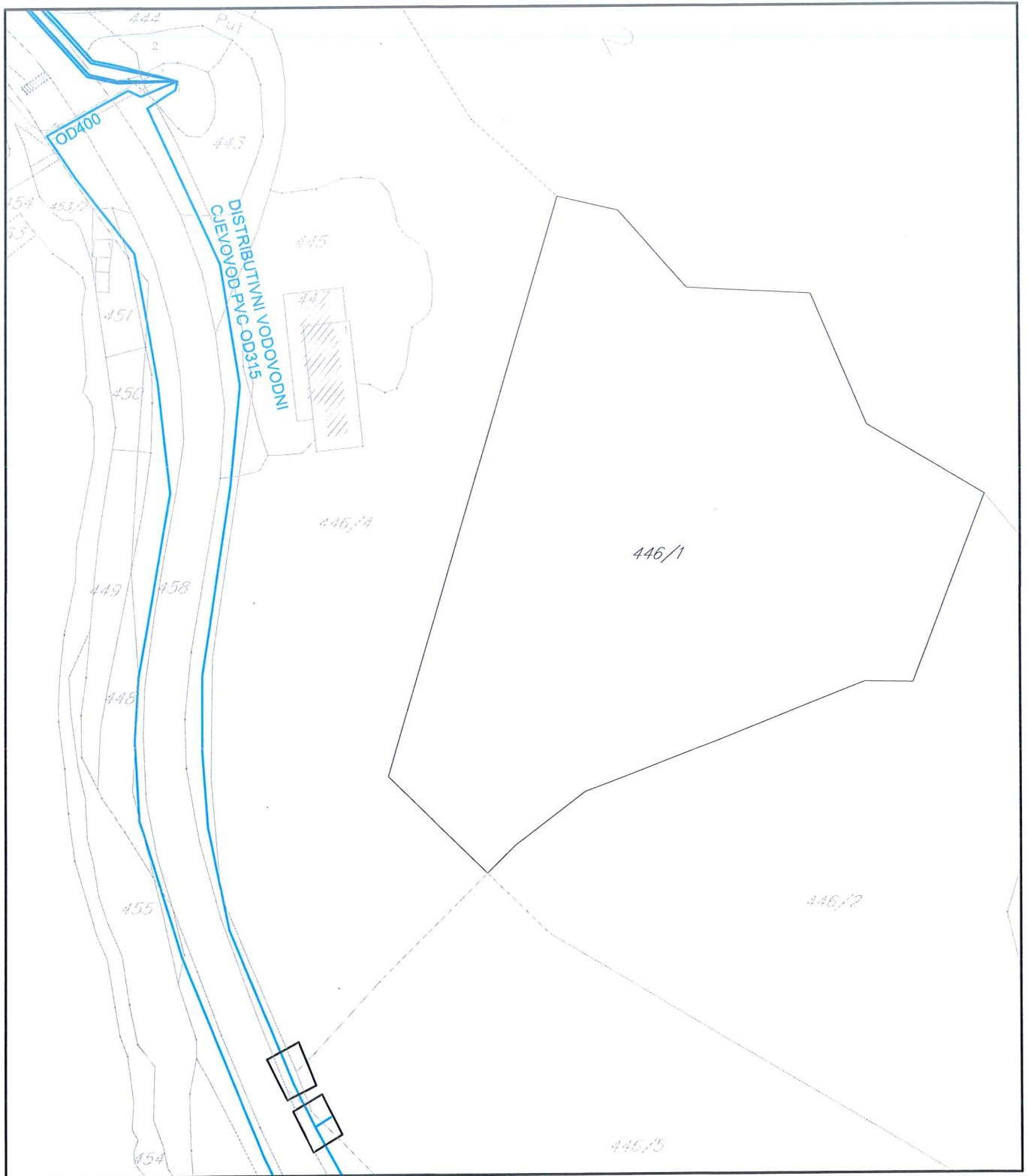
KANALIZACIJA

11. 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.
12. Predmetna parcela se nalaze u užoj zoni sanitarne zaštite izvorišta „Cicanova kuća“ i neophodno je ispoštovati sve uslove propisane pravilnikom za određivanje i održavanje zona sanitarne zaštite izvorišta.
13. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfere kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
14. 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

15. 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.
16. 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.
17. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
18. Projektne tehničke uslove 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

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore
- Arhivi



Broj: UP/I-05-71/2021- 15

09.10.2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-15965 od 02.02. 2021.godine, dostavljen 08.02.2021.godine i zaveden pod brojem UP-05-71/2021-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu i ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

I

- U skladu Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora prilikom izrade projekta pridržavati se mjera propisanih „Procjenom uticaja na baštinu”;
- Funkcionalno rješenje predmetnih objekata razraditi bez promjene spoljnog izgleda prezentovanog i razmatranog u Procjeni uticaja na baštinu;
- Materijalizaciju predvidjeti tako da konačan izgled objekata ne odudara od 3D prikaza istog iz navedene Procjene uticaja na baštinu;
- Izraditi parterno uređenje oko objekata u skladu sa mjerama smanjenja negativnosti iz Procjene uticaja na baštinu, vodeći računa o zaštiti postojećeg zelenila oko putnog pojasa i oko objekata prilikom izgradnje.

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.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-15965 od 02.02. 2021.godine, dostavljen 08.02.2021.godine i zaveden pod brojem UP-05-71/2021-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu i ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Orahovac I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Katastarska parcela br. 446/1 locirana je u okviru postora koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao **prirodni očuvani pejzaž u granicama Svjetske baštine**. Za predmetnu lokaciju je izrađena Procjena uticaja idejnog projekta za hotel Orahovac na kulturnu baštinu (HIA).

Dana 31.08. 2023.godine, Centar za Svjetsku baštinu je priložio ICOMOS-ov tehnički pregled „**Procjene uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta novog hotela u Orahovcu, koji se tiče lokaliteta Svjetske baštine Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora**” od septembra 2022. godine (U daljem tekstu Procjena uticaja na baštinu).

Shodno navedenom ICOMOS-ovom tehničkom pregledu u opisu projekta se navodi: “Predloženi hotel bi imao 61 jedinicu, sa 51 parking mjestom u podrumu. Pristup bi se odvijao preko produžetka postojećeg ogranka obalnog puta, koji je utonuo u usjek dok se uzdiže uz padinu i skreće kako bi ušao u prostor između dva nivoa zgrade. Oba nivoa bi bila neprekidna na nivou podruma i prizemlja, ali podijeljena na paviljone iznad, sa trećim nivoom od dva sprata soba dalje uz padinu, koji je takođe podijeljen u dva paviljona. U skladu je sa regulisanom visinom propisanom u Prostornom planu, [Pod+] P+2+ Potkrovlje. Profil građevinskih blokova iznad "pročelja" je dizajniran tako da odražava prirodni nagib zemlje. Orijehtacija je okomita na padinu prema Orahovcu. Krovovi bi bili mješavina krovova na jednu vodu i zelenog (ravnog) krova, pružajući se krajem sljemena pogledima sa jugozapada na zaliv.”

U navedenom izvještaju se takođe navodi: "Ovaj hotel je predviđen Prostornim planovima za 2020. i ranijim prostornim planovima, ali iako uključuje izgradnju na trenutno otvorenom zemljištu, pročelje obalne ceste ispod je već zauzeto modernim zgradama. Dizajn je genijalan, odražavajući reljef i prikrivajući prilazni put postavljanjem u usjek, kako bi hotel izgledao kao zasebna i prepoznatljiva cjelina koja "lebdí" iznad modernog naselja. Dok bi paviljoni najnižeg nivoa predstavljali 2 sprata plus (u pojedinim djelovima) uvučeni sprat prema pejzažu, ostali krovovi teže prirodnom nagibu s kojim se susreće krov najviseg nivoa. Orijentacija prema Orahovcu koja predstavlja kos, isprekidani profil u vidicima preko zaliva sa jugozapada, zajedno sa njegovom ograničenom projekcijom iznad prirodnog nagiba tla, znači da je vidljivost i uticaj na udaljene poglede na zaliv nizak, sa očuvanom siluatom geološke drobine na litici (linija drveća). Glavna vidljivost predloženog hotela je lokalna, od i do Orahovca, gdje se uklapa u reljef, skup zgrada izgrađenih u makiji.

Nadalje, takođe se navodi:

"Procjena uticaja na baštinu razmatra uticaj predloga na širok spektar detaljnih atributa izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV) lokacije, ali ima tendenciju da umanjuje (kao "beznačajan/slab") uticaj gradnje do sada nerazvijenog područja zemljišta na području svjetske bastine, čiji je karakter od upisa pretrpio opsežnu urbanizaciju. „Izuzetna univerzalna vrijednost Kulturno-istorijskog područja Kotora oličena je u kvalitetu njegove arhitekture u fortifikovanim i otvorenim gradovima, naseljima, palatama i manastirskim cjelinama, te njihovoj harmoničnoj integraciji sa kultivisanim terasastim krajolikom na obroncima visokog kamenitih planina.' Izgradnja na prethodno neizgrađenoj (i neobrađenoj) lokaciji, proširujući urbanizaciju uz padinu prema litici, u uglavnom neizgrađenom jazu između naselja, ne može biti nista drugo do štetna za ono što je ostalo od integriteta istorijskog krajolika, uprkos tome što je padina ispod već izgrađena. Međutim, u ovom slučaju bi uticaj dizajna bio znatno ublažen integracijom sa oblikom terena i njegovom vegetacijom, ostavljajući drvored/silueta na litici vidljivom, orijentacijom prema Orahovcu izbjegavajući konfrontaciju vidika sa zapada preko zaliva.

U zaključku, u kontekstu harmoničnog krajolika zaliva, ovaj projekat bi se razumno mogao smatrati manjom izmjenom, a njegov uticaj umjerenim do slabijim, budući da su efekti izgradnje prethodno otvorenog zemljišta značajno ublaženi kroz dizajn. U realizaciji koncepta, međutim, biće potrebna velika pažnja da se zaštiti vegetacija koja okružuje prilazni put i vegetacija oko zgrada tokom izgradnje, te u boji i teksturi materijala u skladu sa smjernicama datim u Prostornom planu."

Predmetnom Procjenom uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta za novi hotel u Orahovcu dati su precizni podaci o volumetriji i konačnom izgledu planiranog hotela, kao i Zaključci i Mjere za ublažavanje uticaja.

Shodno navedenom, a radi zaštite prirodnih odlika predmetnog prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju

objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, potrebno je pridržavati se navedenih konzervatorskih uslova.

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:

MSc Aleksandra Džaković, arh.



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

BUSINESSART

ARCHITECTURE & URBAN PLANNING



ELABORAT ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA



ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA I USLUGA

PIB:03179320 PDV:30/31-18653-5

INVESTITORI:

SLAVEN MILIĆ

IZVOĐAČ:





**ELABORAT ORIGINALNIH TERENSKIH
PODATAKA POSTOJEĆEG STANJA NA
KATASTARSKOJ PARCELI 446/1**

(LOKALITET: KO ORAHOVAC I, KOTOR)



Podgorica, februar 2021. godine

 Manastirska bb Podgorica

 +382 67 249-157
+382 69 817-032

 geotimmne@yahoo.com

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR¹

MILIĆ SLAVEN

OBJEKAT²

POSTOJEĆE STANJE

LOKACIJA³

KATASTARSKA PARCELA BROJ 446/1
K.O. ORAHOVAC I, OPŠTINA KOTOR

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

GEODETSKA PODLOGA

PROJEKTANT⁵

GEOTIN MNE D.O.O

ODGOVORNO LICE⁶

Vladeta Ćulafić, dipl. inž. geod.

ODGOVORNI INŽENJER⁷

Vladeta Ćulafić, dipl. Inž. geod.

1. Naziv/ime investitora;
2. Naziv projektovanog objekta;
3. Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela;
4. Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehničke dokumentacije);
5. Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije;
6. Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika;
7. Ime i prezime glavnog inženjera;



ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA I USLUGA

PIB:03179320 PDV:30/31-18653-5

SADRŽAJ


I NASLOVNA STRANA – OBRAZAC BROJ 1A


II OPŠTA DOKUMENTACIJA

III TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

IV PRILOZI

- GEODETSKA PODLOGA

 Manastirska bb Podgorica

 +382 67 249-157
+382 69 817-032


 geotinmne@yahoo.com




ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA I USLUGA

PIB:03179320 PDV:30/31-18653-5

OPŠTA DOKUMENTACIJA

 Manastirska bb Podgorica

 +382 67 249-157
+382 69 817-032

 geotinmne@yahoo.com



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je

Društvo za izvođenje, projektovanje i nadzor geodetskih radova, inženjering i konsulting

”GEOTIN MNE ” d.o.o. Podgorica

UL. Oktobarske revolucije bb Podgorica , dana 08.02.2019. godine, ispunila uslove za

PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**



Broj: 02-8753/2

Podgorica, 08.02.2019.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je

Društvo za izvođenje, projektovanje i nadzor geodetskih radova, inženjering i konsulting

”GEOTIN MNE ” d.o.o. Podgorica

UL. Oktobarske revolucije bb Podgorica , dana 06.03.2019. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**



Broj: 02-1151/1

Podgorica, 06.03.2019.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ





C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

ĆULAFIĆ Radonja VLADETA

*Spec.Sci.geodezije, rođen dana 12.09.1987.godine u Berane-Crna Gora,
dana 06.03.2019.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlaštenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJER I
IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-1153/1

Podgorica, 06.03.2019.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

ĆULAFIĆ Radonja VLADETA

*Spec.Sci.geodezije, rođen dana 12.09.1987.godine u Berane-Crna Gora,
dana 24.04.2017.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJER I
IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-4016/1

Podgorica, 24.04.2017.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ





UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 29.09.2020

Broj uverenja: 035/20/02

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Totalna Stanica

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

TS11 1" R500

Identifikacioni broj:

1670481

Datum etaloniranja:

29.09.2020

Korisnik merila:

GEOTIN MNE DOO
PODGORICA, Manastirska bb

Merenje izvršilo:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Trebiljska 24, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnost ocjena usaglašenosti izvedena na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine

VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica,
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506



Datum: 29.09.2020

Broj uverenja: 035/20/02

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primjenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:

adiciona konstanta: $A = 0,00008$ m

multiplikaciona konstanta: $M = -5,28 \text{ E-}07$

Ugao:

$i = -2,66''$ (ugao između obrtne osovine durbina i alhidadne osovine)

$c = -1,63''$ (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)

Merna nesigurnost:

Dužina:

$U = (1,0 + 1,5 \cdot 10^{-6}) \cdot L$ mm, (L u mm)

Ugao:

u horizontalnoj ravni: $u = 0,93''$ $U = 1,86''$

u vertikalnoj ravni: $u = 0,94''$ $U = 1,88''$

Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata $k=2$, ($U=2u$).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnog etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, broj sertifikata laboratorije 02-033, broj sertifikata etalona 63156/99-18 od 18.06.2018 godine;

Do nacionalnog etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, broj sertifikata laboratorije SCS079, broj sertifikata etalona 209040-04102017 od 4.10.2017 godine;

Do međunarodnih i nacionalnih etalona frekvencije u skladu sa SI, broj uverenja etalona UPI-02-2739/19 od 24.09.2019. godine.

Kraj uverenja o etaloniranju.



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 29.09.2020

Broj uverenja: 035/20/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv: Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač: Leica Geosystems AG

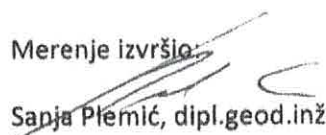
Tip: Prijemnik: GS08plus
Antena: GS08plus

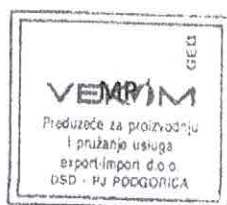
Identifikacioni broj: Prijemnik: 1852784
Antena: 1852784

Datum etaloniranja: 29.09.2020

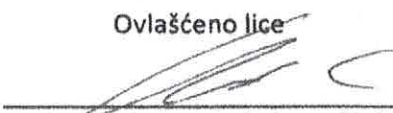
Korisnik merila: GEOTIN MNE DOO
PODGORICA, Manastirska bb

Merenje izvršio:


Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice


Anka Milinković, dipl.geod.inž

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Trebinjska 24, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica.
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506

Bez odobrenja laboratorije uverenja o etaloniranju sme se umnožavati isključivo kao cetina. Uverenje o etaloniranju bez pečata i potpisa nije važeće.
Oznaka obrzaca: V.G. PL-01/04



Datum: 29.09.2020

Broj uverenja: 035/20/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja.

Metoda etaloniranja:

Upoređenje veličina izvedenih iz frekvencije kvarcnog oscilatora prijemnika i frekvencije rubidijumskog i cezijumskog oscilatora satelita.

Rezultat etaloniranja:

Alanov standard za interval od 1 s: $3,5 \cdot 10^{-14}$

Horizontalno odstupanje faznog centra: < 10 mm

Mjerna nesigurnost kodnih pseudodužina (C1): 0,16 m

Mjerna nesigurnost kodnih pseudodužina (P2): 0,23 m

Mjerna nesigurnost faznih pseudodužina (L1): 1,5 mm

Mjerna nesigurnost faznih pseudodužina (L2): 2,7 mm

Merna nesigurnost:

Nesigurnost statičkog pozicioniranja:

Horizontalno: $(3+0.5xD, D \text{ u km}) \text{ mm}$

Vertikalno: $(6+0.5xD, D \text{ u km}) \text{ mm}$

Nesigurnost kinematičkog pozicioniranja:

Horizontalno: $(5+0.5xD, D \text{ u km}) \text{ mm}$

Vertikalno: $(10+0.5xD, D \text{ u km}) \text{ mm}$

Metrološka sledivost:

Rezultat etaloniranja je slediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



Crna Gora
Uprava za nekretnine

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002
fax: +382 20 444 004
www.nekretnine.co.me

Br.02-3817/1

23.06.2020.god.

GEOTIN MNE

Oktobarske revolucije bb
Podgorica

RAČUN broj 401

Poziv na Vaš broj _____

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

- period od dvije godine od 16.06.2020. do 16.06.2022. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO ZA UPLATU: 1.500,00€
(slovima: hiljaduipetstotinaeura)

Navedeni iznos uplatiti na žiro račun Državnog trezora broj 832-1081-58 (prihod od djelatnosti Uprave za nekretnine).

Fakturisala

Milena R. Jovanović

DIREKTOR

Dragan Kovačević







ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA I USLUGA

PIB:03179320 PDV:30/31-18653-5

TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

 Manastirska bb Podgorica

 +382 67 249-157
+382 69 817-032

 geotinmne@yahoo.com

TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Terenska geodetska mjerenja su obavljena u februaru 2021 godine. Predmet snimanja je postojeće stanje na katastarskoj parceli 446/1 K.O. Orahovac I, opština Kotor.

Na terenu se prvo pristupilo rekognosciranju i određivanju tačaka geodetske osnove. Pri rekognosciranju operativnog poligona vodilo se računa o međusobnom dogledanju tačaka jer je predviđeno snimanje polarnom metodom. Tačke su stabilizovane metalnim bolcama sa podloškom, jasno su naznačene sprejom na asfaltu i numerisane redom P1 i P2. Operativni poligon je određen kombinacijom GPS tehnologije i polarne metode pomoću totalne stanice. Položaj tačaka operativnog poligona (Y i X koordinate) određen je GPS mjerenjima, GPS RTK metodom sa parametrima „zona 6“ integrisanim u kontroler od strane službenika Uprave za nekretnine koji se distribuiraju zajedno sa diferencijalnim popravkama za dužine preko mreže permanentnih stanica Crne Gore – „MontePOS“.

Nakon prve faze radova izvršena su geodetska mjerenja u cilju evidentiranja faktičkog stanja na terenu. Mjerenja su izvršena kombinacijom totalne stanice TS11-1-R500 (Uvjerenje o etaloniranju data u opštoj dokumentaciji) i GPS Leica GS 08.

Snimani su svi karakteristični detalji kao i karakteristične tačke terena kako bi se isti što kvalitetnije predstavio.

Na osnovu terenskih mjerenja izvršena je kancelarijska obrada podataka u programskom paketu GAVRAN i izrađen elaborat

Sastavni dio elaborata čine prilog geodetska podloga sa koordinatama tačkama operativnog poligona.



Izvještaj sastavio:
Vladeta Ćulafić dipl.inž.geod


Bizgesta Inženjering




ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA I USLUGA

PIB:03179320 PDV:30/31-18653-5

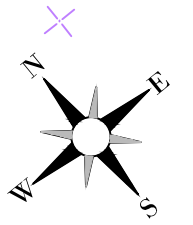
PRILOZI

 Manastirska bb Podgorica

 +382 67 249-157
+382 69 817-032

 geotinmne@yahoo.com

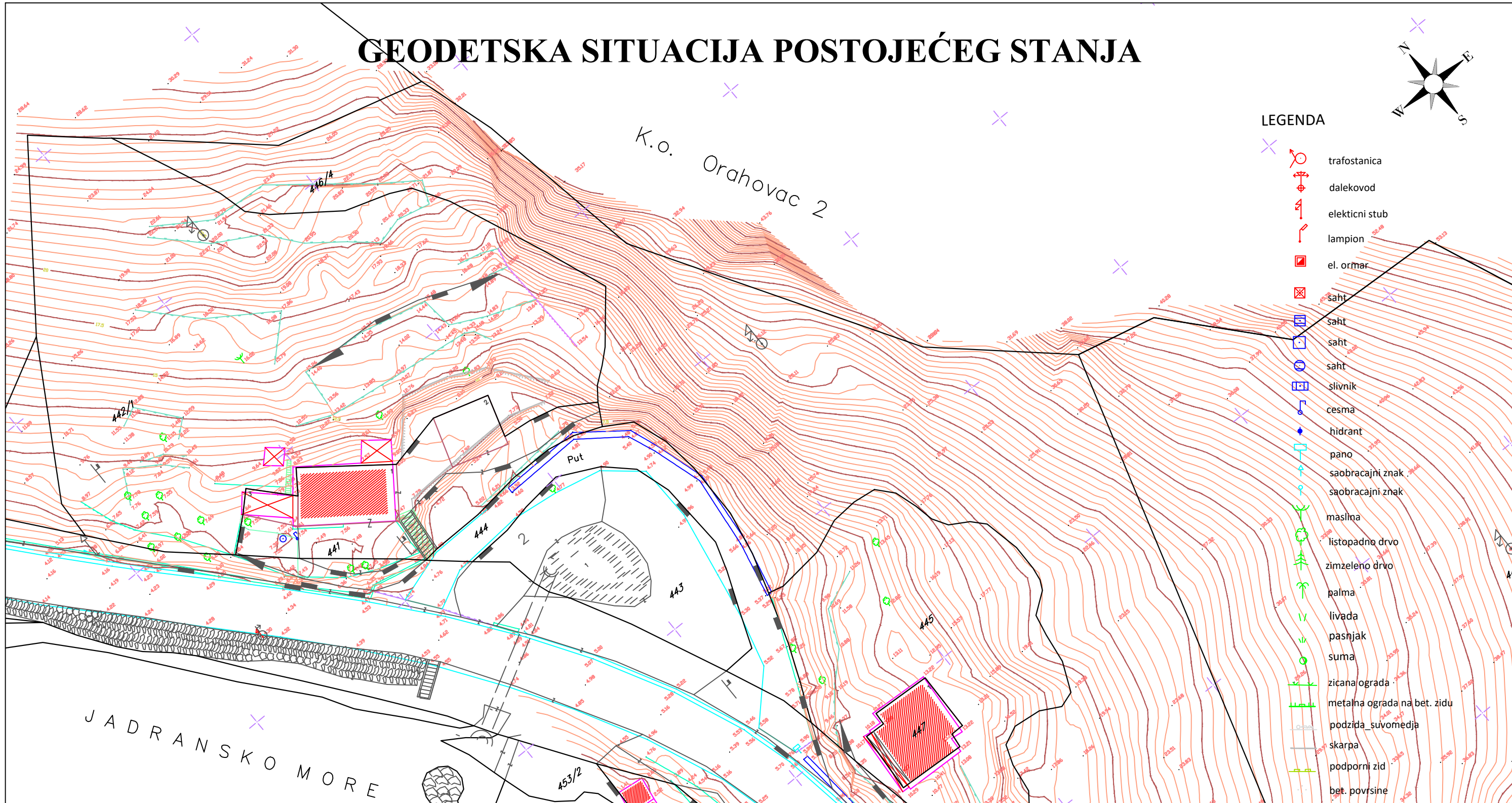
GEODETSKA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA



K.o. Orahovac 2

LEGENDA

- trafostanica
- dalekovod
- elektni stub
- lampion
- el. ormar
- saht
- saht
- saht
- saht
- slivnik
- cesma
- hidrant
- pano
- saobraćajni znak
- saobraćajni znak
- maslina
- listopadno drvo
- zimzeleno drvo
- palma
- livada
- pašnjak
- suma
- zicana ograda
- metalna ograda na bet. zidu
- podzida_suvomedja
- skarpa
- podporni zid
- bet. površine



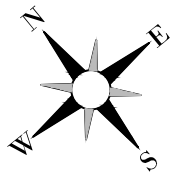
JADRANSKO MORE

KOORDINATE OPERATIVNOG POLIGONA			
Redni broj	Y-koordinata	X-koordinata	Visina
P1	6563339.680	4705037.540	9.130
P2	6563320.450	4705183.020	5.390

Februar, 2021

Projektant: GEOTIN MNE D.O.O.		Investitori: Slaven Milić	
Objekat: Postojeće stanje na kat. parc. 446/1		Lokacija: Katastarska parcela 446/ 1 KO Orahovac I, opština Kotor	
Vodeći inženjer: Vladeta Čulafić dipl. inž. geod.		Vrsta tehničke dokumentacije: GEODETSKA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA	
Odgovorni inženjer: Vladeta Čulafić dipl. inž. geod.		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera: 1: 500
Saradnik:		Prilog:	Broj priloga: 1
Datum izrade i MP: Februar 2021		Datum revizije i MP:	
		Broj strane: 1	

GEODETSKA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA



LEGENDA

- trafostanica
- dalekovod
- električni stub
- lampion
- el. ormar
- saht
- saht
- saht
- saht
- slivnik
- cesma
- hidrant
- pano
- saobracajni znak
- saobracajni znak
- maslina
- listopadno drvo
- zimzeleno drvo
- palma
- livada
- pasnjak
- suma
- zicana ograda
- metalna ograda na bet. zidu
- podzida_suvomedja
- skarpa
- podporni zid
- bet. površine

KOORDINATE OPERATIVNOG POLIGONA			
Redni broj	Y-koordinata	X-koordinata	Visina
P1	6563339.680	4705037.540	9.130
P2	6563320.450	4705183.020	5.390

Projektant: GEOTIN MNE D.O.O.		Investitori: Slaven Milić	
Objekat: Postojeće stanje na kat. parc. 446/1		Lokacija: Katastarska parcela 446/ 1 KO Orahovac I, opština Kotor	
Vodeći inženjer: Vladeta Čulafić dipl. inž. geod.		Vrsta tehničke dokumentacije: GEODETSKA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA	
Odgovorni inženjer: Vladeta Čulafić dipl. inž. geod.		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera: 1: 500
Saradnik:		Prilog:	Broj priloga: 1
Datum izrade i MP: <i>Februar 2021</i>		Datum revizije i MP:	
		Broj strane: 2	

Februar, 2021



IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA (OBRAZAC 3)



OBRAZAC 3

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMAOBJEKAT¹

Hotel Orahovac

LOKACIJA²

446/1 K.O. Orahovac I, Opština Kotor

VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE³

IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER⁴

MLADEN KREKIĆ, d.i.a.

IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

BusinessART
D.O.O. ZA POSLOVE INŽENJERINGA
I KONSALTINGA
PODGORICA

(potpis odgovornog inženjera)

BusinessART
D.O.O. ZA POSLOVE INŽENJERINGA
I KONSALTINGA
PODGORICA

(potpis odgovornog lica)

Podgorica, avgust 2024.

(mjesto i datum)

1. Naziv projektovanog objekta;
2. Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela;
3. Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta
4. Ime i prezime glavnog inženjera.

BUSINESSART

ARCHITECTURE & URBAN PLANNING



IZJAVA PROJEKTANTA

**IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA**

Uz arhitektonsko Idejno rješenje hotelskog objekta na Kat. Parceli 446/1 K.O. Orahovac I, Opština Kotor.

Izjavljujem da je ovaj projekat urađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima:

- br. 08-332/23-10292/9, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja za hotel prikazani su u donjoj tabeli:

KP 446/1	Površina parcele (m ²)	BGP (m ²)	Indeks zauzetosti	Koeficijent izgrađenosti	Spratnost objekta	Maksimalna visinska kota(m)	Broj parking mesta
ZADATO	6837	13.674	<50%	2	Po+P+2+Pk	15.50 kos krov 15.00m za ravan krov	45
OSTVARENO		9242.20	47%	1.35	Po+P+2	14.40/ 11.40	46

Tabela zadatih I ostvarenih parametara

Ukupna BGP objekata iznosi 9242.20 m².

Odnos prema građevinskoj linije je ispoštovan – Objekti se nalaze u granicama građevinske linije. Građevinska linija je prikazana na situacionim planovima.

Pristup parceli obezbijeđen je preko planom predviđene saobraćajnice u skladu sa Urbanističko - tehničkim uslovima (UTU) br. 08-332/23-10232/8, izdatih od strane ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Podloge korišćene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

- Urbanističko - tehnički uslovi (UTU) br. 08-332/23-10292/9, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- Geodetska podloga K.o. Orahovac I, Kat. Parc. 446/1 koju je izradio GEOTIN MNE doo Podgorica, u februaru 2021. godine;
- Projektni zadatak Investitora.

Business Art doo, Podgorica

Odgovorni inženjer
MLADEN KREKIĆ, dipl. inž. arh.



IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE

Shodno Urbanističko-tehničkim uslovima Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-10292/8 od 06.06.2024. godine, a uvidom u podatke dostupne na sajtu Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, daje se

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

OBJEKAT:

Objekat namjene D1-T1 (objekat za turizam i ugostiteljstvo)

Investitor: Slaven Milić

(podaci o objektu i investitoru)

LOKACIJA

Uvidom u Urbanističko tehničke uslove br 08-332/23-10292/8, lokaciju planiranog objekta čini katastraska parcela 446/1 KO Orahovac I, se nalazi u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor. Površina parcele 446/1 (list nepokretnosti broj 312) je 6837m² koja se nalazi u vlasništvu Slaven Milić .

(tačna lokaciji planiranog objekta, od kojih katastarskih/urbanističkih parcela iiii njihovih djelova se sastoji i u kojoj površini)

SAOBRAĆAJNI PRILAZ LOKACIJI I OBJEKTU

Pristup lokaciji je obezbijeđen prema aktu Uprave za saobraćaj broj broj: 04-5169/2 od 16.04.2024. godine pristup magistralnom putu M-1 dionica Lipci – Kotor obezbjeđuje se preko katastarskih parcela br 446/4 i 445 (shodno listu nepokretnosti br. 312 u svojini Slavena Milića) K.O. Orahovac I na kojima postoji saobraćajni priključak koji je neophodno koristiti za budući objekat.

(preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeden prilaz lokaciji i objektu i u cijem vlasnistvu su iste)

PRIVREDNO DRUŠTVO

"GEOTIN MNE" d.o.o. Podgorica, ul. Manastirska bb, Podgorica

Licenca za projektovanje, broj: 02-8753/2

(naziv i sjedište licenirane geodetske organizacije, broj licence)

Podgorica, 26 avgust 2024.godine

Mjesto i datum



Biggesta Anđelković

potpis odgovornog lica





KOPIJA PLANA I LIST NEPOKRETNOSTI



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-6598/2024

Datum: 13.08.2024.

KO: ORAHOVAC I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Maja Colovic, iz Podgorice, za potrebe licne izdaje s

LIST NEPOKRETNOSTI 312 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Pr
446	1		4	09/03/2017	ISPOD GREDA	Pašnjak 3. klase ODRŽAJ,POKLON		6837	
								6837	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim p
0609969210015	MILIĆ RATKO SLAVEN MOSKOVSKA 79 PODGORICA		Svojina	1/

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o drž
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 1
iznosu od 3 eura.



Ovlašćeno lice: _____



02_PROJEKTNII ZADACI

Investitor: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora
Projektna organizacija: BUSINESSART d.o.o., Bulevar Džordža Vašingtona 102/19, 81000 Podgorica, MNE
Objekat: "Hotel Orahovac"
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Lokacija: Kat. parcela 446/1, K.O. Orahovac I, Opština Kotor

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu arhitektonskog Idejnog rješenja predmetnih objekata

1. Uvod

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu tehničke dokumentacije vrste arhitektonskog Idejnog rješenja za hotelski smještaj na katastarskoj parceli 446/1 K.O. Orahovac I, Opština Kotor.

2. Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju vrste arhitektonsko Idejno rješenje, a u svrhu pribavljanja odobrenja od strane Glavnog gradskog arhitekta.

3. Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je hotelski smještaj.
Predmetna lokacija nalazi se na katastarskoj parceli 446/1, K.O. Orahovac I, Opština Kotor. Na predmetnom prostoru trenutno ne postoji izgrađena struktura. Projektom je potrebno predvidjeti kompletno uređenje lokacije.

4. Osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima

Izraditi Idejno rješenje arhitekture Hotela Orahovac, u skladu sa Projektnim zadatkom, UTU uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Distribuirati površine u skladu sa konfiguracijom terena i obezbijediti prilaz sa postojeće i planirane saobraćajnice u skladu sa UTU uslovima.

Objekat projektovati tako da su oblikovno inkorporirani u predio kojem pripadaju.

Materijalizacija objekta treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu savremenih materijala.

Objekte opremiti svim potrebnim instalacijama savremenih sistema: termotehničkim i elektro instalacijama, instalacijama vodovoda i kanalizacije.

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

- Urbanistički parametri

Zadati parametri UT uslova su prikazani u donjoj tabeli:

POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	6837	m ²
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	13674	m ²
KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	0.5	
KOEFICIJENT IZGRADENOSTI	2	
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+Pk	
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA	Ravan krov-15.00 Kos krov-15.50	m
PROCENAT ZELENILA	30-40	%
BROJ PARKING MESTA	5 p.m. na 1000 m ² (45 p.m.)	

5. Specifični zahtjevi

Specifičnih zahtjeva koji bi odstupali od uobičajenog procesa planiranja prostora i projektovanja u okviru istog nema.

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa - "Zakon o prostornom planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.); kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekta.

Investitor,

Novembar, 2023.





03_ *TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA*



TEHNIČKI OPIS

Sadržaj

1	Opšti podaci	2
1.1	Lokacija.....	2
1.2	Klima	2
1.3	Seizmičnost	2
1.4	Urbanistički parametri	3
1.5	Podloge za projektovanje.....	3
2	Koncept i oblikovanje	3
2.1	Koncept.....	3
2.2	Oblikovanje.....	4
3	Funkcija.....	4
3.1	Prostorna organizacija i sadržaj	4
4	Konstrukcija.....	7
5	Materijalizacija.....	7
6	Saobraćaj.....	7
7	Elementi uređenja terena.....	7
8	Osvrt na konzervatorske uslove	8
9	Propisi	10



Investitor	Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora
Projektna organizacija	BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102/19, 81000 Podgorica, MNE
Objekat	Hotel Orahovac
Vrsta tehničke dokumentacije	IDEJNO RJEŠENJE
Lokacija	Kat. parcele 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

1 Opšti podaci

1.1 Lokacija

Predmetni objekat se nalazi na katastarskoj parceli 446/1, KO Orahovac 1, opštine Kotor, blizu obale mora sa karakterističnom mediteranskom klimom.

Lokacija za izgradnju je trapezoidnog oblika. Od grada Kotora se dalje prema zalivu uz obalu vezuju manje naseljena mjesta u kontinuitetu i čine ih uglavnom razučeni individualni objekti u zelenilu, sa ozelenjenim planinskim vijencem u pozadini. Projektovani objekat pravi utisak takvog ambijenta.

1.2 Klima

Kotor je sa jugoistočne strane opasan krečnjačkim masivima planine Lovćen (1749 metara), sa sjeverozapadne ograncima planine Orjen (1895 metara), Radostakom (1446) i Dobrošticom (1570).

Klima u Kotoru je suptropska. Ne samo zimi već i u jesen i proljeće, obilne su padavine. U zaleđu Bokokotorskog zaliva, u mjestu zvanom Crkvice, godišnje padne 5317 mm kiše po metru kvadratnom, što predstavlja maksimum u Evropi.

Ljeta su u Kotoru topla i suva, a zime blage i vlažne.

Prosječna godišnja temperatura ne prelazi 15,2 stepena Celzijusovih. 213 dana u godini je bez vjetera, a kupališna sezona traje 144 dana u godini.

Na razvoj vegetacije, u Kotoru snažno utiče klima. S obzirom da se proteže između Jadranskog mora i kraškog zaleđa, područje Boke Kotorske se nalazi pod uticajima sredozemne i planinske klime. Kada se te dvije klime susretnu i pomiješaju stvara se posebna vrsta submediteranske klime. Ne samo klima već i more u Bokokotorskom zalivu ima veoma veliki značaj.

More kod Kotora predstavlja akumulator toplote i izvor vodene pare, što je jedan od najvažnijih faktora pri temperaturnim kretanjima i količini padavina na cijelom području Boke Kotorske. Kotor se prostire na površini od 335 kvadratnih kilometara. Uz mediteransku klimu, prosječna temperatura vazduha u januaru iznosi 7 stepeni, a u julu oko 23 stepena Celzijusovih.

1.3 Seizmičnost

U inženjersko-geološkom smislu teren je stabilan za gradnju, a nalazi se u seizmičkoj zoni IX osnovnog stepena MCS skale.



1.4 Urbanistički parametri

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri dati su u sledećim tabelama:

URBANISTIČKI PARAMETRI			LAMELA A		LAMELA B		LAMELA C	
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	6837	m ²						
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	9242.2	m ²	5051.91	m ²	3078.97	m ²	1111.32	m ²
IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	3195.32	m ²	1608.89	m ²	1092.67	m ²	493.76	m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM	2632.36	m ²						
OBRAĐENA SPOLJNA POVRŠINA	562.53	m ²						
	ZADATO		OSTVARENO					
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	13674	m ²	9242.2	m ²				
KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	manje od 0.5		0.47					
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	2		1.35					
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+Pk		Po+P+2					
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA	15,50m za kos krov 15,00m za ravan krov	m	15,05m za kos krov 11,40m za ravan krov	m				
PROCENAT ZELENILA	30-40%	%	38.50	%				
BROJ PARKING MESTA	5pm na 1000m ² (45pm)		46					

1.5 Podloge za projektovanje

Podloge korišćene za izradu tehničke dokumentacije Glavnog projekta:

1. Urbanističko - tehnički uslovi (UTU) br. 08-332/23-10292/9, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2. Geodetska podloga K.o. Orahovac I, Kat. Parc. 446/1 koju je izradio GEOTIN MNE doo Podgorica, u februaru 2021. godine;
3. Projektni zadatak Investitora.

2 Koncept i oblikovanje

2.1 Koncept

Prostorno-urbanistički koncept objekta postavljen je u odnosu na zadate urbanističke parametre i projektni zadatak, čime su u okviru objekta definisani traženi sadržaji. Rješenje prostornog koncepta čine tri paralelna bloka koja prate oblik parcele, a skraćuju se pri povećanju nadmorske visine. Akcenat je stavljen na sjeverozapadnu fasadu objekata okrenutih prema Bokokotorskom zalivu.

Objekti su sa ostalih strana dečimično ukopani u teren. Svaki blok je tretiran kao paviljonska gradnja, a čine ih osam korpusa sa spoljašnjim i unutrašnjim vezama. Volumetrija objekta imitira razruđenu izgrađenu sredinu okolnih naselja. Kosi krovovi koji prate pad terena i naglašavaju teren, daju posebnu karakteristiku projektu.



Namjena objekta je hotel sa smještajnim jedinicama i apartmanima, obogaćen dodatnim sadržajima kao što su konferencijski centar, restoran, spoljašnji bazen, zatvoreni bazen, wellness i fitness centar.

Objekat je koncipiran da svaka hotelska jedinica ima terasu koja je okrenuta ka moru. Okružen je niskim zelenilom i pristupnoj kolskoj saobraćajnici. Parkiranje je predviđeno u podzemnoj etaži objekta lamele B.

2.2 Oblikovanje

Predloženi arhitektonski pravac ima za cilj da sačuva autentičnu arhitekturu Kotora, ali istovremeno i unapređujući postojeći pejzaž. Izraz predmetnog rješenja u sebi nosi savremjene interpretacije pojedinih tradicionalnih elemenata koje ostavljaju trag arhitekturi, svedočeći o vremenu u kojem nastaje.

Projektantska namjera je da spoljni izgled oslikava objekat visokog kvaliteta. Kako bi se volumetrija vile uklopila u prirodnu sredinu okruženja, usled nagiba terena na kojem je postavljena, pristupilo se ukopavanju pojedinih dijelova objekata.

Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koje prate savremjene principe i visoke standarde uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije. Predviđa se tretiranje određenih dijelova drvenim i metalnim oblogama, kao i različitom pratećom opremom za oblikovanje prostora poput klupa, ugrađenog svjetla u podu, elemenata informativnog sadržaja, kandelabra i vodenim površinama.

Pejzažno uređenje okoline hotela, kao i parterno rješenje i uređenje terasa planirani su tako da se objekat utopi u prirodno tkivo i pored svojih značajnih dimenzija. Vegetacija i čitavo hortikulturno uređenje se oslanja na autohtoni pejzažni izraz cele Boke Kotorske.

Spratnost objekta je u lamelama A i B je Po+P+2, a spratne visine variraju od 4.50 na prizemlju do 3.30 m na ostalim etažama. Spratnost lamele C je Po+P+1, a spratna visina 3.30m.

3 Funkcija

Planirana namjena predmetnog objekta je hotel.

3.1 Prostorna organizacija i sadržaj

U lameli A, bloku najbližem moru, planiran je glavni ulaz u objekat u centralnom paviljonu koji se izdvaja arhitekturom. Do paviljona vodi saobraćajnica koja je direktno povezana sa glavnim magistralnim putem.

Ulazna zona, koja se nalazi na nivou prvog sprata, naglašava se i markizom koja obezbjeđuje nesmetano i komforno isključenje sa glavne saobraćajnice i pristup objektu.

Recepciju karakteriše dupla visina i vizura prema zalivu koje odaju poseban utisak posjetiocu, a galerijskim stepeništem se stiže u lobi koji je na etaži niže. Dalje se od recepcije hodnikom i preko strateški pozicioniranih vertikalnih čvorišta stiže do smještajnih jedinica, otvorenog bazena i bara, čije pozicije maksimalno koriste vizure ka moru.

U podrumskoj etaži nalaze se tehničke prostorije.



Sa druge strane saobraćajnice, naspram glavnog ulaza u hotel, nalazi se i ulazna zona drugog bloka, lamela B. U ovom bloku na prizemnoj etaži su smješteni wellness i fitness centar, i zatvoreni bazen. Na nivou -1 nalazi se garaža sa 46 parking mjesta, a na prvom i drugom spratu su smještajne jedinice.

Poslednji blok, lamela C, sadrži isključivo smještajne jedinice i apartmane.

Ukupan broj smještajnih jedinica je 71 i sve su orijentisane prema moru.

	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C
Apartmani	12	8	4
Sobe	17	22	8

Apartmani zauzimaju 1713.15 m² neto površine objekta i ukupan broj je 24, dok sobe zauzimaju 2003 m², a ukupan broj je 47.

Pojedinačni obračun kvadrature prikazan je na grafičkim priložima u Idejnom rješenju, dijelu tehničke dokumentacije Arhitektura (vidjeti osnove).

Ostvarena površina objekta:

LAMELA A	P (m2)
-1. Podrum	
NETO -1 Podrum	1568.19
BRUTO -1 Podrum	1734.98
BGP Podrum	867.54
Prizemlje	
NETO Prizemlje	1784.79
BRUTO Prizemlje	1999.79
BGP Prizemlje	1863.16
Prvi sprat	
NETO Prvi sprat	1243.19
BRUTO Prvi sprat	1394.66
BGP Prvi sprat	1392.91
Drugi sprat	
NETO Drugi sprat	812.81
BRUTO Drugi sprat	951.99
BGP Drugi sprat	928.31
LAMELA B	P (m2)
-1. Podrum	
NETO -1 Podrum	1257.69
BRUTO -1 Podrum	1330.10



BGP Podrum	190.85
Prizemlje	
NETO Prizemlje	1045.70
BRUTO Prizemlje	1184.40
BGP Prizemlje	1167.88
Prvi sprat	
NETO Prvi sprat	741.90
UKUPNO BRUTO Prvi sprat	872.67
BGP Prvi sprat*	872.67
Drugi sprat	
NETO Drugi sprat	743.07
BRUTO Drugi sprat	872.67
BGP Drugi sprat	847.57
LAMELA C	P (m2)
-1. Podrum	
NETO -1 Podrum	110.31
BRUTO -1 Podrum	140.31
BGP Podrum*	138.49
Prizemlje	
NETO Prizemlje	408.26
BRUTO Prizemlje	493.56
BGP Prizemlje*	493.56
Prvi sprat	
NETO Prvi sprat	413.28
BRUTO Prvi sprat	493.56
BGP Prvi sprat	479.97
UKUPNO NETO	10129.19
UKUPNO BRUTO	11468.70
UKUPNO BGP	9242.20

Napomene:

1) Na osnovu UTU dozvoljeni gabarit povučenog sprata je maksimalno 80% gabarita sprata ispod. U gabarit ne ulaze nenatkrivene terase.

2) Bruto površina je računata u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 060/18 od 07.09.2018) i standardom MEST EN 15221-6 kao ekvivalent Bruto površini poda (GFA).

3) Obračun BGP izvršen je u skladu sa odredbom u tački 9.6.9.3. planskog dokumenta PUP Kotor koja kaže: „Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BGP kompleksa.“



4 Konstrukcija

Konstruktivni sistem objekta je skeletni, od armiranog betona u kombinaciji sa armirano-betonskim jezgrima i platnima.

5 Materijalizacija

Materalizacija objekta prati ambijentalna svojstva područja, upotrebljujući autohtone elemente i savremjene materijale, koji bojom, teksturom i ostalim vizuelnim svojstvima afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Materijale na objektu čine kombinacija demit fasade, lokalnog štokovanog kamena, lokalnog lomljenog kamena i drvena fasada. Stakla na fasadi su nereflektujuća, transparentna i reflektujuće, netransparentno.

6 Saobraćaj

Pristup lokaciji obezbijeden je preko kat.parc.446/4 K.O. Orahovac I na glavnu gradsku saobraćajnicu (Prilog br.07b4-Planirana saobraćajna mreža) uz uslove nadležnog organa.

7 Elementi uređenja terena

U okviru parcele predviđeno je da čitava teritorija bude prožeta zelenilom i različitim rastinjem. Pored kontrolisanih i planiranih zelenih površina, planirano je zadržavanje i kultivisanje postojeće morfologije. Hortikulturno uređenje se oslanja na autohtoni pejzažni izraz Boke Kotorske.

Parterno uređenje oko objekta koncipirano je tako da se sprovedu minimalne intervencije na terenu uz maksimalno moguće zadržavanje postojećeg autohtonog zelenila. U neposrednom kontaktu objekta sa terenom, na mjestu privremenih iskopa za izvođenje radova na temeljima i podzemnim etažama, kao i na usjecima i nasipima za saobraćajnice, planirana je rekultivacija makije. U međuzonama koje dijele pojedinačne paviljone planirana je sadnja visokog zelenila u skladu sa smjernicama iz UT uslova, kao i uređene travnate površine sa žbunastim rastinjem u skladu sa turističkom namjenom i zahtjevima za hotele visoke kategorije u koje ovaj objekat spada.



8 Osvrt na konzervatorske uslove

Razradi Idejnog rješenja pristupilo se poštujući smjernice iz ICOMOS Revizije tehničke dokumentacije. U dokumentu se navodi da je izgradnja hotela na ovoj lokaciji predviđena Prostornim planom iz 2020. godine, ali i ranijom planskom dokumentacijom. Takođe se navodi da je front priobalne saobraćajnice ispred zemljišta na kome je predviđena gradnja već zauzet savremenim objektima.

Predloženi hotelski objekat bi se sastojao od 61 jedinice sa 51 parking mjestom, a prilaz bi bio organizovan sa nastavka postojećeg priključka na priobalnu saobraćajnicu, koja ulazi u usek kako se penje ka padini i skreće i ulazi u prostor između dva nivoa objekta. Svaka od cjelina se nastavlja na podrum i prizemne spratove, a zatim se dijeli na gornje paviljone. Ova organizacija usklađena je sa odobrenom spratnošću iz Prostornog plana - (Po)+Pr+2+Pk. Profil blokova objekta iznad frontalnog dijela je projektovan da odražava prirodni pad terena, a orijentacija je upravna na nagib ka Orahovcu. Krov je kombinacija jednovodnih kosih i ravnih zelenih krovova, izlažući zabatni dio ka pogledima sa jugozapada širom zaliva.

Projekat je opisan kao inovativan, da prati oblik terena i sakriva prilaznu saobraćajnicu pozicionirajući je u usjek, te da se stiče utisak da hotel figurira kao zasebna i samostalna jedinica koja "lebdi" između savremenih objekata. Orijentacija hotela ka Orahovcu, uz ograničenu projekciju objekta iznad prirodnog terena u padu, čini da su vidljivost i uticaj na udaljene poglede širom zaliva izuzetno mali. Glavni pogledi na predloženi hotel su lokalni, sa i ka Orahovcu, gdje je hotel uklopljen u reljef kao skupina objekata smještena u pejzažu makije.

Zaključak ICOMOS Revizije je da je u kontekstu usklađenog pejzaža zaliva, opravdana ocijena da će ovaj projekat dovesti do manje promjene, dok se njegov utisak može smatrati umjerenim do manjim, jer su efekti izgradnje na prethodno slobodnom zemljištu značajno ublaženi projektnim rješenjem. Prilikom realizacije koncepta mora se dati poseban akcenat na zaštiti vegetacije koja okružuje pristupni put i oko objekata tokom izgradnje, kao i na upotrebu boja i tekstura materijala u okviru smjernica datih u Prostornom planu.

Prilikom razrade koncepta, a na osnovu promijenjenih zahtjeva investitora, proširili su se smještajni kapaciteti na račun zajedničkih prostorija, tako da su ukupni gabariti objekta, kao i ukupne bruto površine ostale iste, a da je broj smještajnih jedinica veći za 10. Takođe, prilikom detaljnije razrade tehnologija kuhinje i „Back of the House“, došlo se do zaključka da je etaža -2 u lameli B suvišna, te je izbačena iz Idejnog rješenja.

Na ilustracijama ispod vidi se uporedni prikaz 3D rješenja poslatog na Procjenu uticaja na baštinu i 3D prikaza razrađenog Idejno rješenja. Razlike u prikazima su u nivou detaljnosti i razrade 3D modela, dok su gabariti, materijalizacija i tretman fasade istovetni prezentovanom rješenju.



Ilustracija 1 - 3D prikaz iz Koncepta



Ilustracija 2 - 3D prikaz iz idejno rješenja



9 Propisi

Projektna dokumentacija izrađena je u skladu sa sledećim nacionalnim zakonima, standardima i pravilnicima:

1. Zakon o prostornom planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020);
2. Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018);
3. Upravljanje kapacitetima – Dio 6: Mjerenje površina i prostora u upravljanju kapacitetima (MEST 15221-6);
4. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni listi CG", br. 9/2012 od 10.2.2012);
5. Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br. 075/15 od 25.12.2015);
6. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke ("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018);
7. Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list CG", br. 044/18 od 06.07.2018);
8. Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.).

Pripremio:

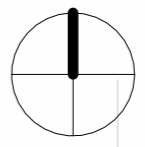
Mladen Krekić, dipl. inž. arh.

Avgust 2024. godine,

Podgorica



04_ GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



URBANISTIČKI PARAMETRI

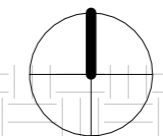
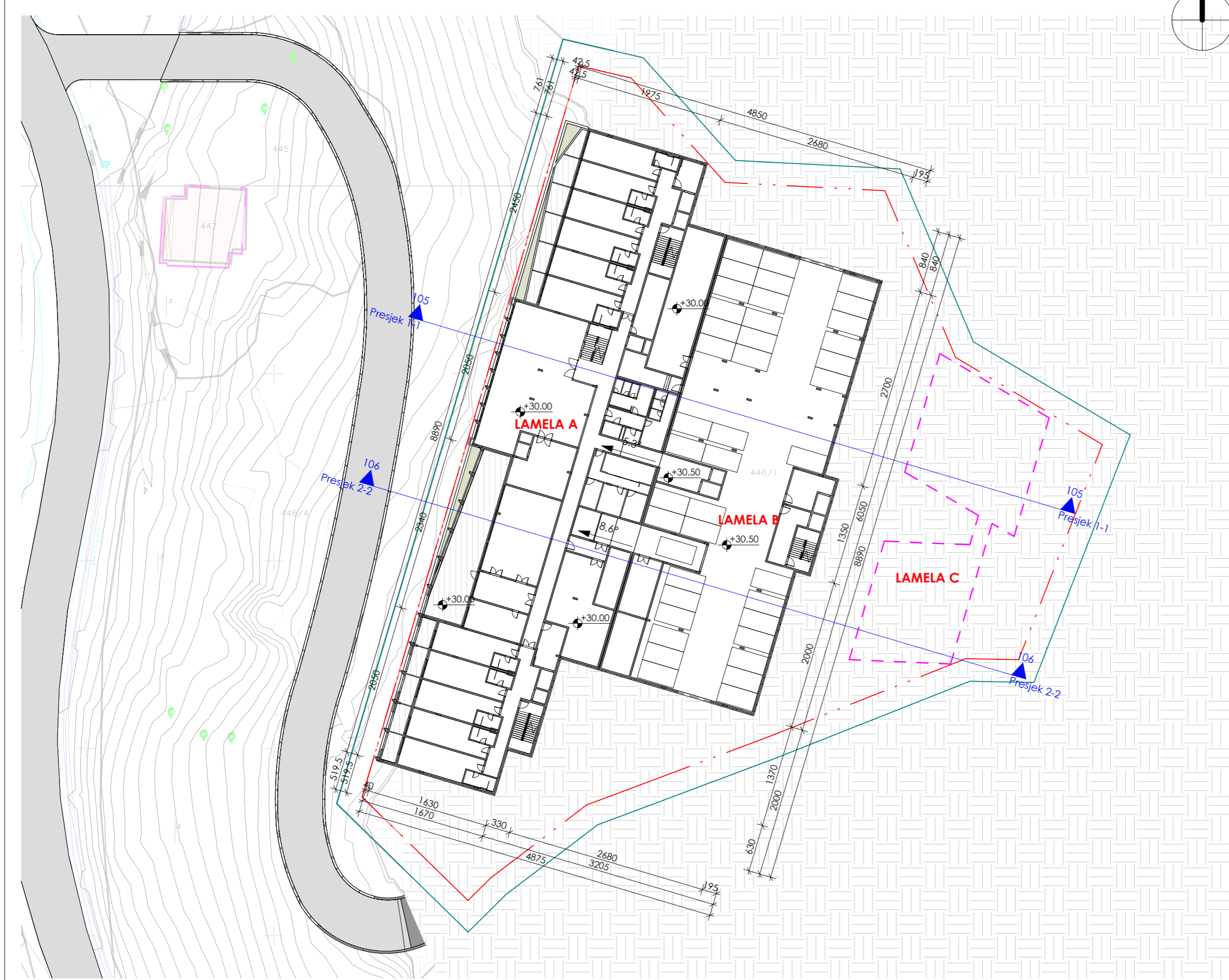
	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	6837 m ²		
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	9242.20 m ²	5051.91 m ²	3078.97 m ²
IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	3195.32 m ²	1608.89 m ²	1092.67 m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM	2632.36 m ²		
OBRADENA SPOLJNA POVRŠINA	562.53 m ²		

	ZADATO	OSTVARENO
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	13674 m ²	9242.2 m ²
KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	manje od 0.5	0.47
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	2	1.35
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+Pk	Po+P+2
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA	15.50m za kos krov 15.00m za ravan krov	15.05m za kos krov 11.40m za ravan krov
PROCENAT ZELENILA	30-40 %	38.50 %
BROJ PARKING MESTA	5pm na 1000m ² (45)	46pm

- ### LEGENDA
- REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - URBANISTIČKA PARCELA
 - LINIJA U IZGLEDU
 - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
 - LINIJA ELEMENATA ISPOD
 - LINIJA ELEMENATA IZNAD
 - LINIJA OSA
 - LINIJA U PRESEKU
 - LINIJA GABARITA OBJEKTA
 - LINIJA GABARITA POVUČENOG SPRATA

- POVRŠINE UREĐENOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA VAN GRANICA PARCELE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - KAMENE PLOČE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - ASFALT
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA VAN GRANICA PARCELE - ASFALT
- BAZEN

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Situacioni plan - krovovi		
Broj Priloga: 101	Razmjera: 1 : 500	Datum izrade: Avgust 2024.



URBANISTIČKI PARAMETRI

	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	6837 m ²		
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	9242.20 m ²	5051.91 m ²	3078.97 m ²
IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	3195.32 m ²	1608.89 m ²	1092.67 m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM	2632.36 m ²		
OBRADENA SPOLJNA POVRŠINA	562.53 m ²		

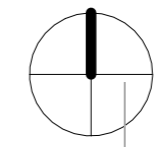
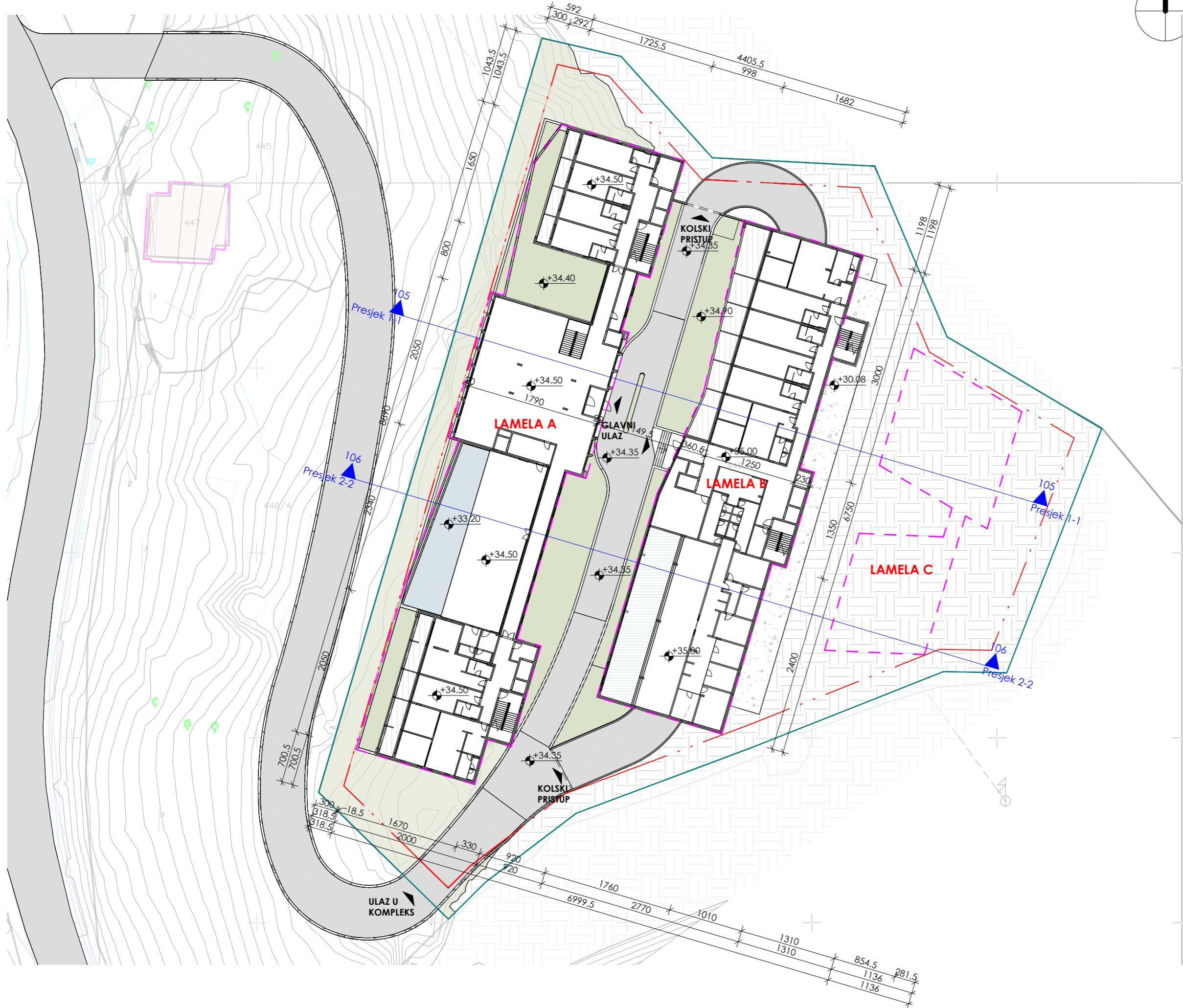
	ZADATO	OSTVARENO
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	13674 m ²	9242.2 m ²
KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	manje od 0.5	0.47
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	2	1.35
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+Pk	Po+P+2
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA	15.50m za kos krov 15.00m za ravan krov	15.05m za kos krov 11.40m za ravan krov
PROCENAT ZELENILA	30-40 %	38.50 %
BROJ PARKING MESTA	5pm na 1000m ² (45)	46pm

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- URBANISTIČKA PARCELA
- LINIJA U IZGLEDU
- LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
- LINIJA ELEMENATA ISPOD
- LINIJA ELEMENATA IZNAD
- LINIJA OSA
- LINIJA U PRESEKU
- LINIJA GABARITA OBJEKTA
- LINIJA GABARITA POVUČENOG SPRATA

- POVRŠINE UREDENOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA VAN GRANICA PARCELE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - KAMENE PLOČE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - ASFALT
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA VAN GRANICA PARCELE - ASFALT
- BAZEN

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Situacioni plan na koti +30.00		
Broj Priloga: 102	Razmjera: 1 : 500	Datum izrade: Avgust 2024.



URBANISTIČKI PARAMETRI

	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	6837 m ²		
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	9242.20 m ²	5051.91 m ²	3078.97 m ²
IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	3195.32 m ²	1608.89 m ²	1092.67 m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM	2632.36 m ²		
OBRADENA SPOLJNA POVRŠINA	562.53 m ²		

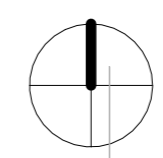
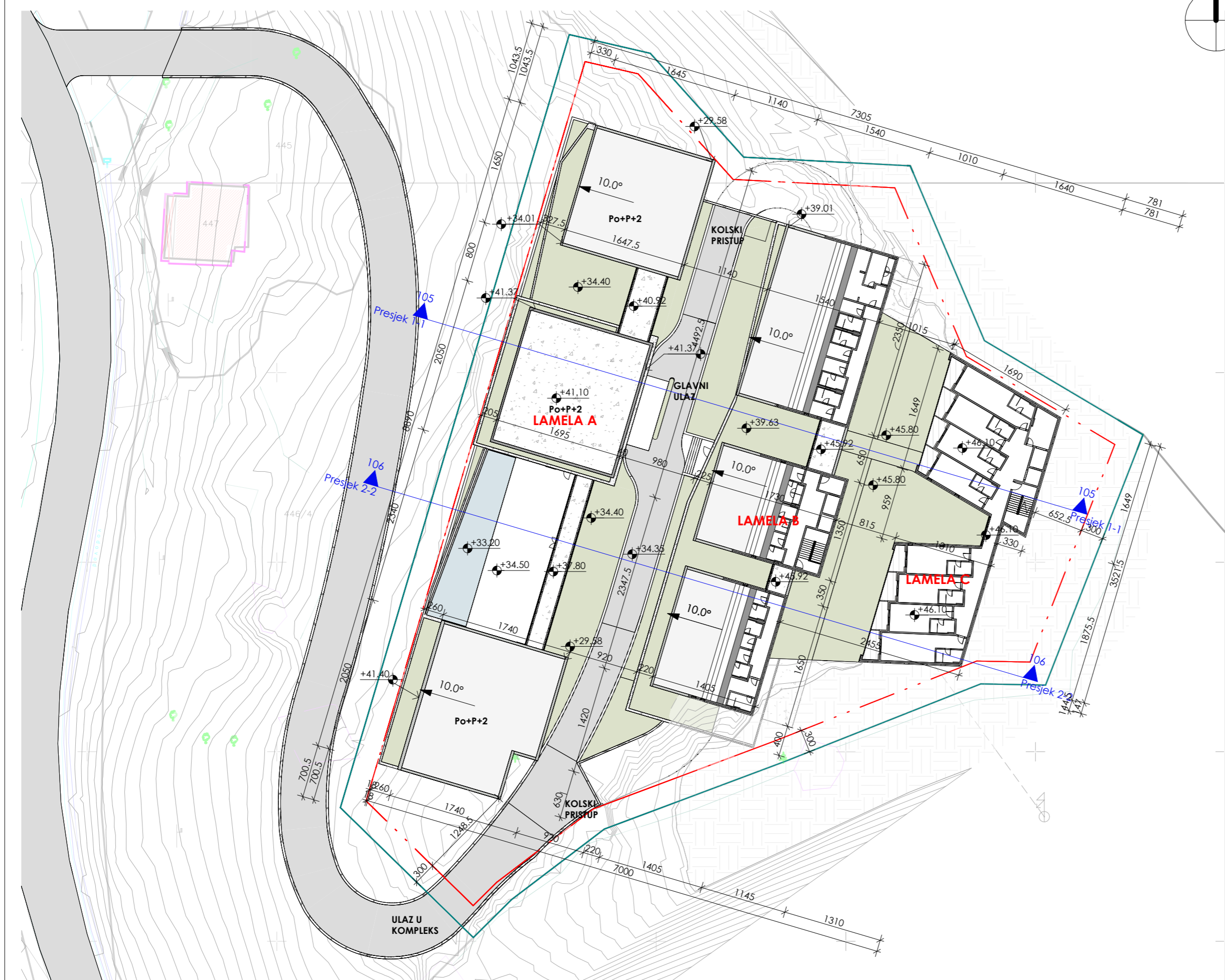
	ZADATO	OSTVARENO
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	13674 m ²	9242.2 m ²
KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	manje od 0.5	0.47
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	2	1.35
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+Pk	Po+P+2
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA	15.50m za kos krov 15.00m za ravan krov	15.05m za kos krov 11.40m za ravan krov
PROCENAT ZELENILA	30-40 %	38.50 %
BROJ PARKING MESTA	5pm na 1000m ² (45)	46pm

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- URBANISTIČKA PARCELA
- LINIJA U IZGLEDU
- LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
- LINIJA ELEMENATA ISPOD
- LINIJA ELEMENATA IZNAD
- LINIJA OSA
- LINIJA U PRESEKU
- LINIJA GABARITA OBJEKTA
- LINIJA GABARITA POVUČENOG SPRATA

- POVRŠINE UREĐENOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA VAN GRANICA PARCELE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - KAMENE PLOČE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - ASFALT
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA VAN GRANICA PARCELE - ASFALT
- BAZEN

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Situacioni plan na koti +35.00		
Broj Priloga: 103	Razmjera: 1 : 500	Datum izrade: Avgust 2024.



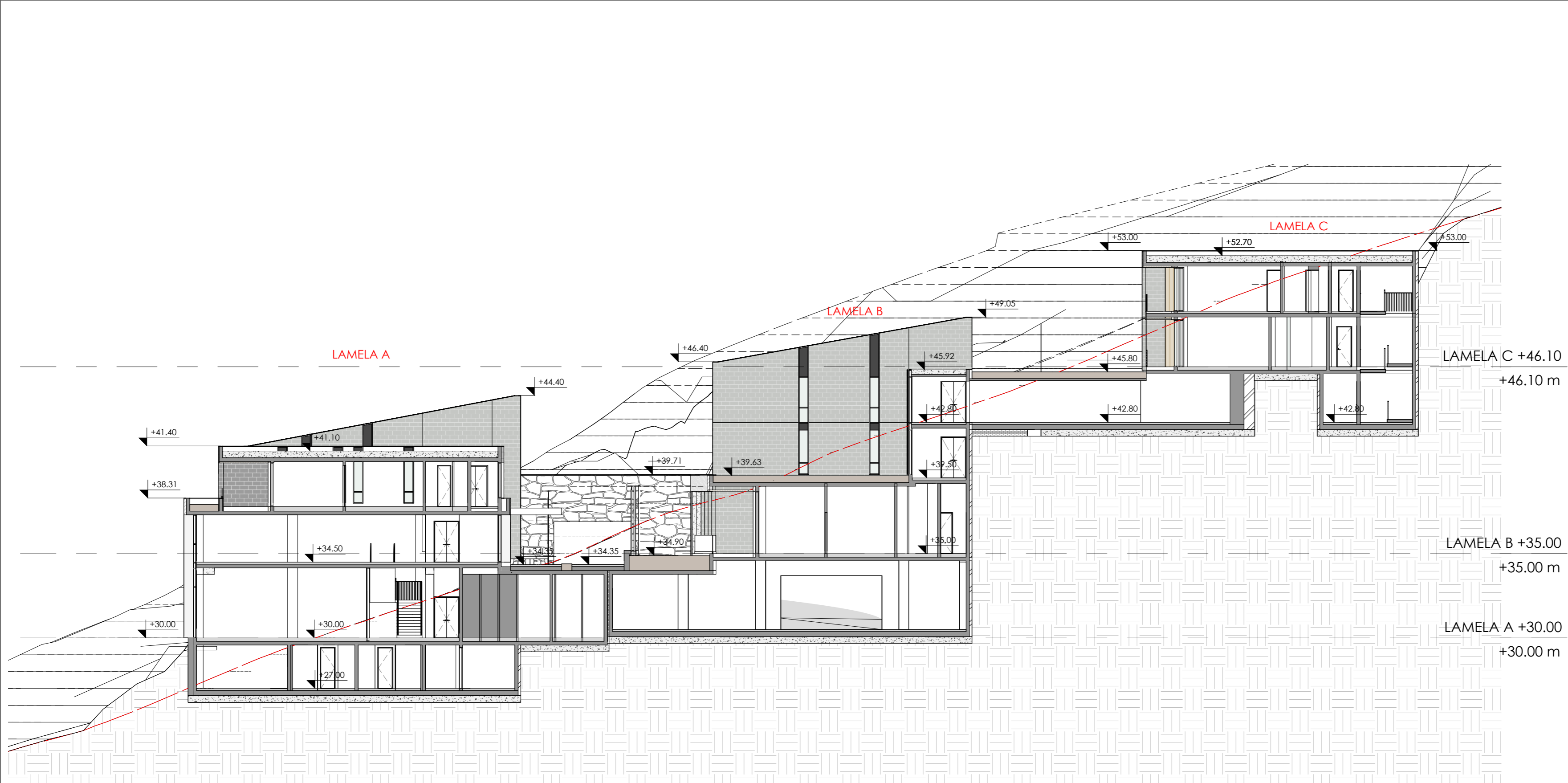
URBANISTIČKI PARAMETRI				
	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C	
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	6837 m ²			
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	9242.20 m ²	5051.91 m ²	3078.97 m ²	1111.32 m ²
IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	3195.32 m ²	1608.89 m ²	1092.67 m ²	493.76 m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM	2632.36 m ²			
OBRADENA SPOLJNA POVRŠINA	562.53 m ²			

	ZADATO	OSTVARENO
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	13674 m ²	9242.2 m ²
KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	manje od 0.5	0.47
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	2	1.35
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+Pk	Po+P+2
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA	15.50m za kos krov 15.00m za ravan krov	15.05m za kos krov 11.40m za ravan krov
PROCENAT ZELENILA	30-40 %	38.50 %
BROJ PARKING MESTA	5pm na 1000m ² (45)	46pm

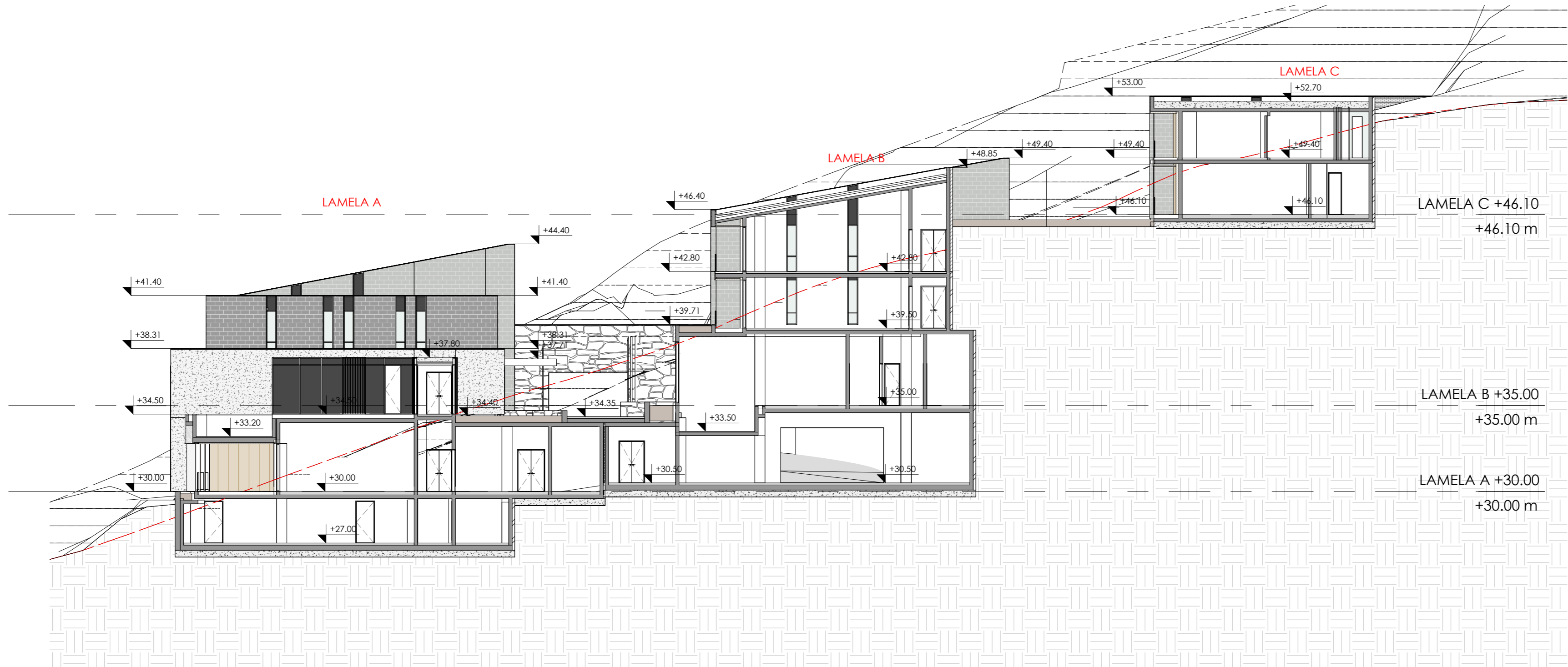
- LEGENDA**
- REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - URBANISTIČKA PARCELA
 - LINIJA U IZGLEDU
 - LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
 - LINIJA ELEMENATA ISPOD
 - LINIJA ELEMENATA IZNAD
 - LINIJA OSA
 - LINIJA U PRESEKU
 - LINIJA GABARITA OBJEKTA
 - LINIJA GABARITA POVUČENOG SPRATA

- POVRŠINE UREĐENOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA UNUTAR GRANICA PARCELE
- POVRŠINE PRIRODNOG ZELENILA VAN GRANICA PARCELE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - KAMENE PLOČE
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA UNUTAR GRANICA PARCELE - ASFALT
- OBRADA SPOLJNIH POVRŠINA VAN GRANICA PARCELE - ASFALT
- BAZEN

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a., Stefani Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Milićević m.i.a.			
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora			
Objekat: Hotel Orahovac			
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor			
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje			
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA			
Prilog: Situacioni plan na koti +46.10			
Broj Priloga: 104	Razmjera: 1 : 500	Datum izrade: Avgust 2024.	



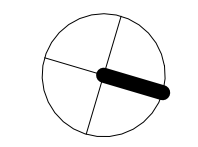
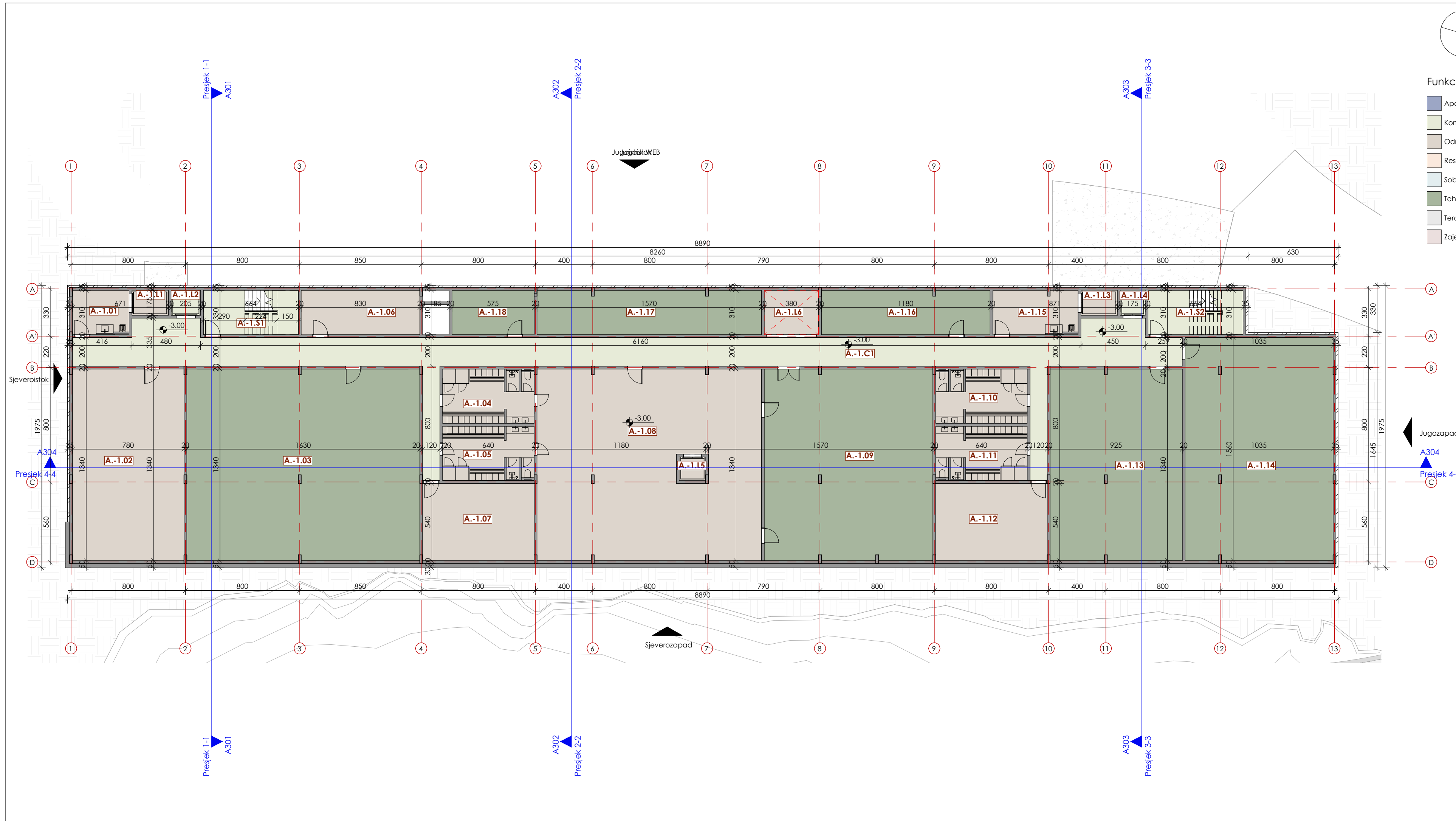
PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a., Stefani Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Miličević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 1-1		
Broj Priloga: 105	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.			
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora			
Objekat: Hotel Orahovac			
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor			
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje			
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA			
Prilog: Presjek 2-2			
Broj Priloga: 106	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.	



LAMELA A



Funkcija

- Apartmani
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terase
- Zajednički prostori

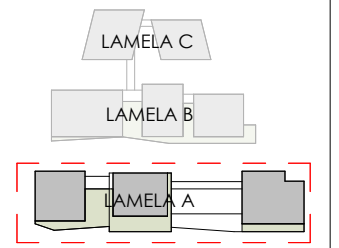
PROSTORIJE - PODRUM			UKUPNO BGP - PODRUM	
BR	Naziv prostorije	P(m2)	Etaža	Površina

Komunikacija		
-1		
-1.C1	Hodnik	187.06
-1.L2	Lift (gosti)	3.59
-1.L4	Lift (gosti)	3.06
-1.S1	Stepenište	20.58
-1.S2	Stepenište	20.58
		234.87

-1. Podrum	867.54 m ²
UKUPNO BGP	867.54 m ²

Održavanje		
-1		
-1.01	Trokadero	11.94
-1.02	Ostava	104.52
-1.04	Svlačionica	24.05
-1.05	Svlačionica	24.05
-1.06	Kancelarija za održavanje	25.73
-1.07	Ostava	42.12
-1.08	Kuhinja	205.33
-1.10	Svlačionica	24.05
-1.11	Svlačionica	24.05
-1.12	Bozenska tehnika	42.12
-1.15	Trokadero	18.06
-1.L1	Lift (room service)	4.46
-1.L3	Lift (room service)	4.46
-1.L5	Lift (kuhinja)	3.05
-1.L6	Platforma	11.78
		569.78

Tehnička prostorija		
-1		
-1.03	Tehnička prostorija	218.14
-1.09	Magacin	157.76
-1.13	Tehnička prostorija	123.67
-1.14	Tehnička prostorija	161.14
-1.16	Tehnička prostorija	36.50
-1.17	Tehnička prostorija	48.51
-1.18	Tehnička prostorija	17.82
		763.54
UKUPNO NETO		1568.19



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a, Stefan Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskvska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela A

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

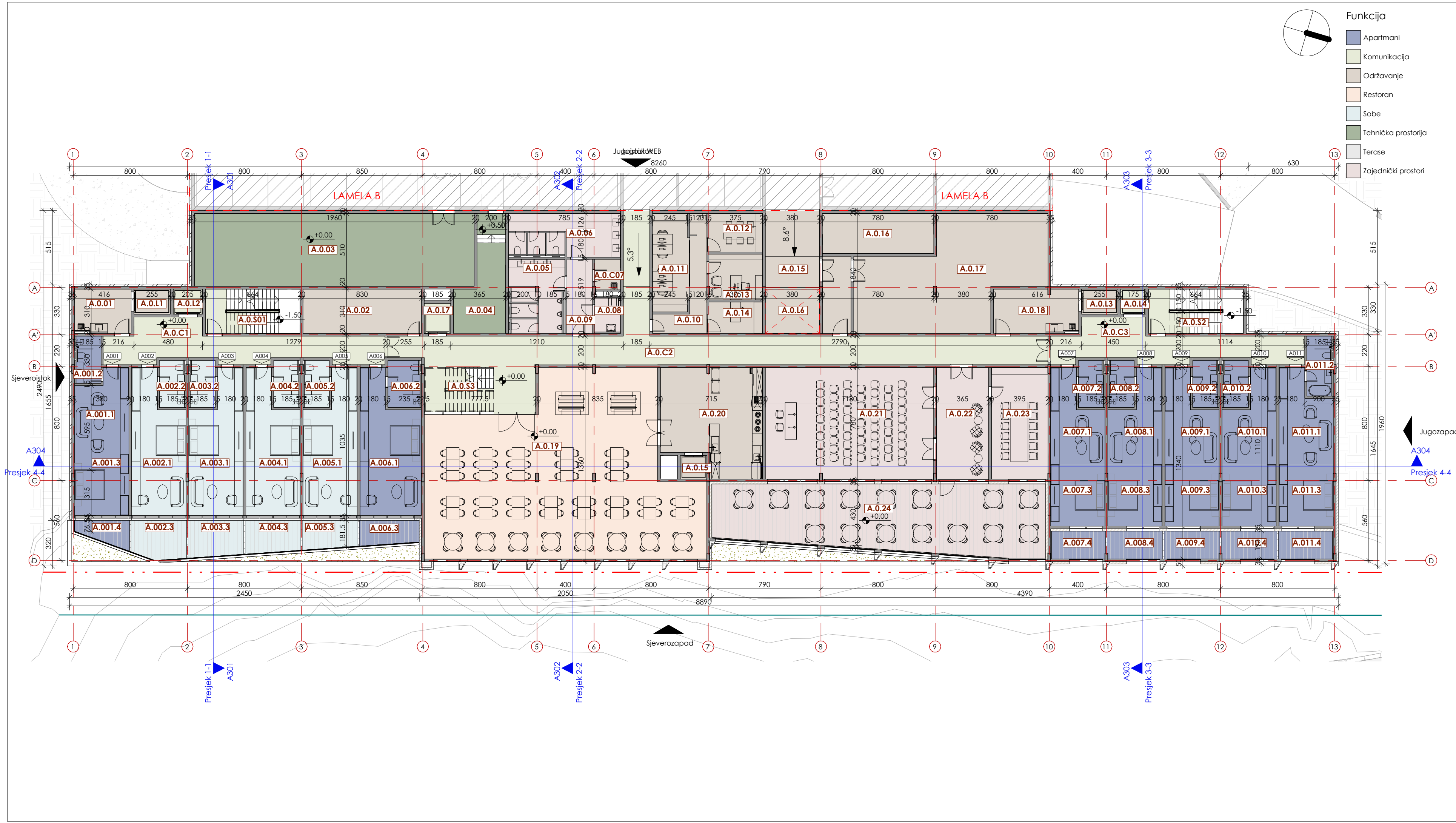
Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Osnova podruma

Broj Priloga:
 A201

Rožmjer:
 1 : 200

Datum izrade:
 Avgust 2024.



Funkcija

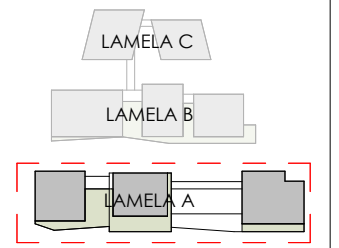
- Apartmani
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terasa
- Zajednički prostori

PROSTORIJE - PRIZEMLJE		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Apartmani		
001	Dnevna soba	20.49
001.2	Kupatilo	5.69
001.3	Spavaća soba	16.34
001.4	Terasa	5.64
	48.16	
006		
006.1	Spavaća soba	37.13
006.2	Kupatilo	7.33
006.3	Terasa	7.12
	51.58	
007		
007.1	Dnevna soba	19.94
007.2	Kupatilo	5.68
007.3	Spavaća soba	16.34
007.4	Terasa	7.39
	49.35	
008		
008.1	Dnevna soba	19.94
008.2	Kupatilo	5.68
008.3	Spavaća soba	16.34
008.4	Terasa	7.58
	49.54	
009		
009.1	Dnevna soba	19.94
009.2	Kupatilo	5.68
009.3	Spavaća soba	16.34
009.4	Terasa	7.59
	49.55	
010		
010.1	Dnevna soba	19.94
010.2	Kupatilo	5.68
010.3	Spavaća soba	16.34
010.4	Terasa	7.58
	49.54	
011		
011.1	Dnevna soba	21.54
011.2	Kupatilo	7.27
011.3	Spavaća soba	16.34
011.4	Terasa	7.41
	52.56	
Komunikacija		
0	Hodnik	41.68
0.C2	Hodnik	118.67
0.C3	Hodnik	37.38
0.L2	Lift (gosti)	3.59
0.L4	Lift (gosti)	3.06
0.L7	Lift	3.89
0.S01	Stepenište	20.58
0.S2	Stepenište	20.58
0.S3	Stepenište	15.07
	264.50	
Održavanje		
0	Trokadero	11.94
0.02	Ostava	25.73
0.10	Kancelarija/hodnik	13.57
0.11	Kancelarija	17.34
0.12	Kancelarija	10.22
0.13	Kancelarija	12.00
0.14	Kancelarija	8.39
0.15	Hodnik	32.12
0.16	Magacin pića	21.84
0.17	Konferencijska sala/ostava	83.52
0.18	Pantry	18.06

PROSTORIJE - PRIZEMLJE		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
0.20		
0.C07	Kuhinja	49.31
0.L1	Lift (room service)	3.85
0.L3	Lift (room service)	4.46
0.L5	Lift (kuhinja)	4.46
0.L6	Platforma	3.05
	11.78	
	331.65	
Restoran		
0	Restoran	211.20
0.19	Restoran	211.20
	211.20	
Sobe		
002	Spavaća soba	33.43
002.1	Spavaća soba	5.68
002.2	Kupatilo	10.22
002.3	Terasa	49.33
	48.82	
003		
003.1	Spavaća soba	33.43
003.2	Kupatilo	5.68
003.3	Terasa	9.71
	47.76	
004		
004.1	Spavaća soba	33.43
004.2	Kupatilo	5.68
004.3	Terasa	8.65
	46.69	
Tehnička prostorija		
0	Tehnička prostorija - DEA	99.96
0.03	Tehnička prostorija	21.91
0.04	Tehnička prostorija	121.87

PROSTORIJE - PRIZEMLJE		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Zajednički prostori		
0	Trakadero	18.57
0.05	Toalet	22.66
0.06	Toalet OSI	4.32
0.08	Toalet/Predprostr	9.34
0.09	Konferencijska sala	91.96
0.21	Konferencijski lobi	28.47
0.22	Sala za sastanke	30.81
0.23	Terasa	106.56
0.24	Terasa	312.69
	1784.79	

UKUPNO BGP - PRIZEMLJE	
Etaža	Površina
0. Prizemlje	1863.16 m ²
UKUPNO BGP	1863.16 m²



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 102, 1 SPRAT, STAN A19
 THE CAPITAL PLAZA, 81000 PODGORICA, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Milica Milošević m.i.a., Stefani Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Miličević m.i.a.

INVESTITOR:
Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
Hotel Orahovac, lamela A

Lokacija:
KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rešenje

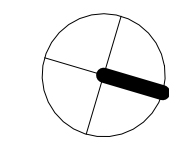
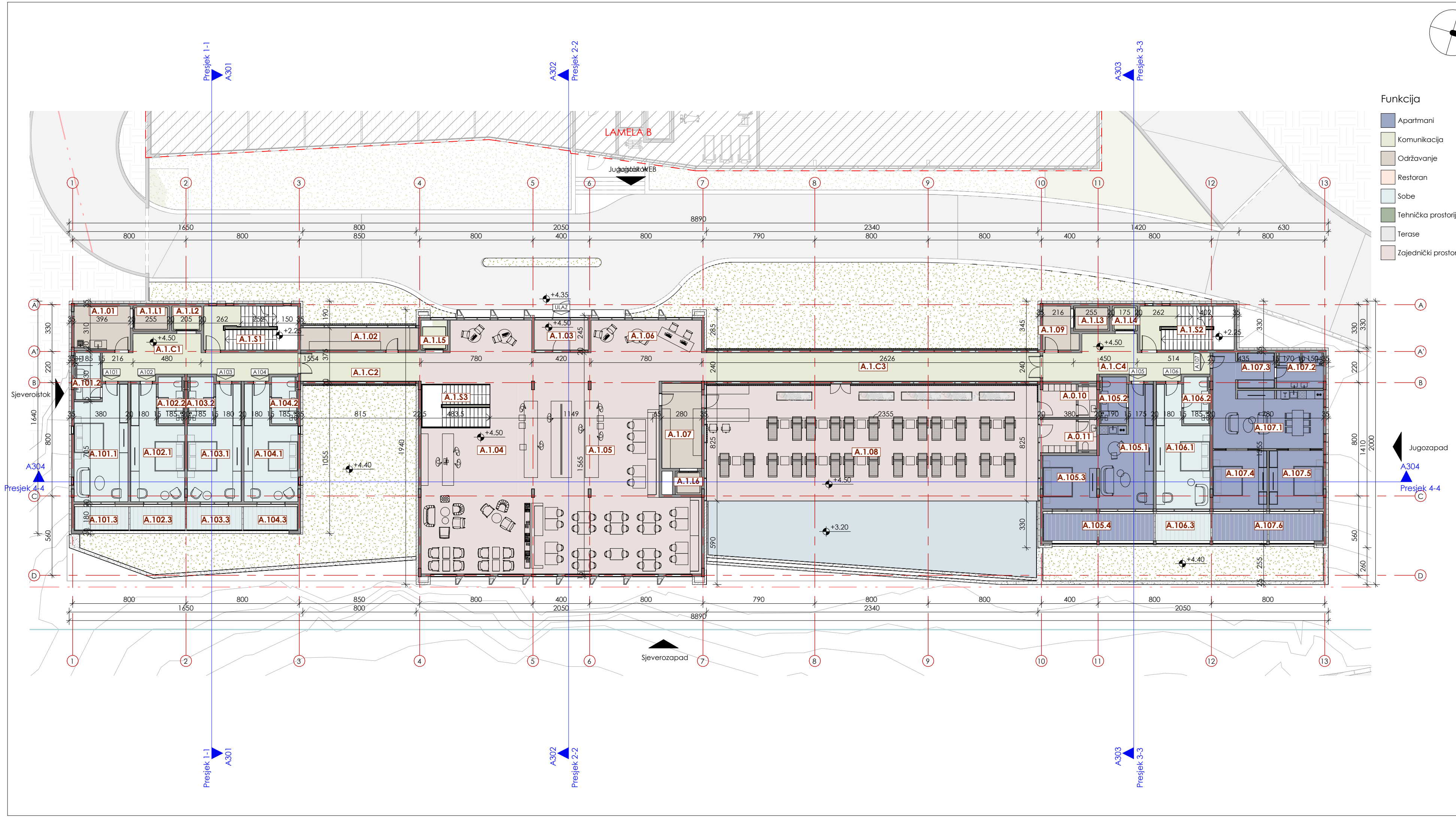
Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Prilog:
Osnova prizemlja

Broj Priloga:
A202

Rozmjera:
1 : 200

Datum izrade:
Avgust 2024.



- Funkcija**
- Apartmani
 - Komunikacija
 - Održavanje
 - Restoran
 - Sobe
 - Tehnička prostorija
 - Terasa
 - Zajednički prostori

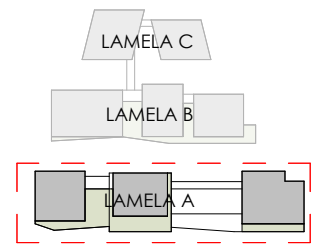
PROSTORIJE - PRVI SPRAT

BR	Naziv prostorije	P(m2)
	Bazen	123.54
Apartmani		
105	Spavaća soba	27.47
105.2	Kupatilo	5.85
105.3	Spavaća soba	14.42
105.4	Terasa	14.73
		62.47
107	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	36.04
107.2	Kupatilo	7.89
107.3	Garderobier	6.69
107.4	Spavaća soba 1	15.68
107.5	Spavaća soba 2	15.68
107.6	Terasa	14.73
		96.72
Komunikacija		
1.C1	Hodnik	30.91
1.C2	Hodnik	16.80
1.C3	Hodnik	47.10
1.C4	Hodnik	26.69
1.L2	Lift (gosti)	3.59
1.L4	Lift (gosti)	3.06
1.L5	Lift	3.45
1.S1	Stepenište	20.58
1.S2	Stepenište	20.58
1.S3	Stepenište	15.07
		187.82
Održavanje		
1.01	Trokadero	11.94
1.02	Ostava	12.87
1.07	Paniry	16.80
1.09	Ostava	6.77
1.L1	Lift (room service)	4.46
1.L3	Lift (room service)	4.46
1.L6	Lift (kuhinja)	3.05
		60.35
Sobe		
101		
101.1	Spavaća soba	29.04
101.2	Kupatilo	5.69
101.3	Terasa	6.27
		41.00
102		
102.1	Spavaća soba	25.64
102.2	Kupatilo	5.68
102.3	Terasa	6.44
		37.76

PROSTORIJE - PRVI SPRAT

BR	Naziv prostorije	P(m2)
103		
103.1	Spavaća soba	25.64
103.2	Kupatilo	5.68
103.3	Terasa	6.44
		37.76
104		
104.1	Spavaća soba	25.64
104.2	Kupatilo	5.68
104.3	Terasa	6.27
		37.59
106		
106.1	Spavaća soba	27.54
106.2	Kupatilo	5.68
106.3	Terasa	7.41
		40.63
Zajednički prostori		
0		
0.10	Svlačionica	8.67
0.11	Svlačionica	8.67
		17.34
1		
1.03	Vetrobran	8.08
1.04	Recepcija	137.43
1.05	A la carte restoran	145.29
1.06	Business centar	17.94
1.08	Paluba bazena	191.49
		500.22
UKUPNO NETO		1243.19

UKUPNO BGP - PRVI SPRAT	
Etaža	Površina
1. Prvi sprat	1392.91 m ²
UKUPNO BGP	1392.91 m²



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

PROJEKTANT: BUSINESSART d.o.o.

Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a. Autor: Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici: Milica Milošević m.i.a., Stefan Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Miličević m.i.a.

INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat: Hotel Orahovac, lamela A

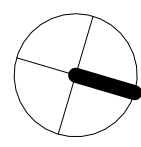
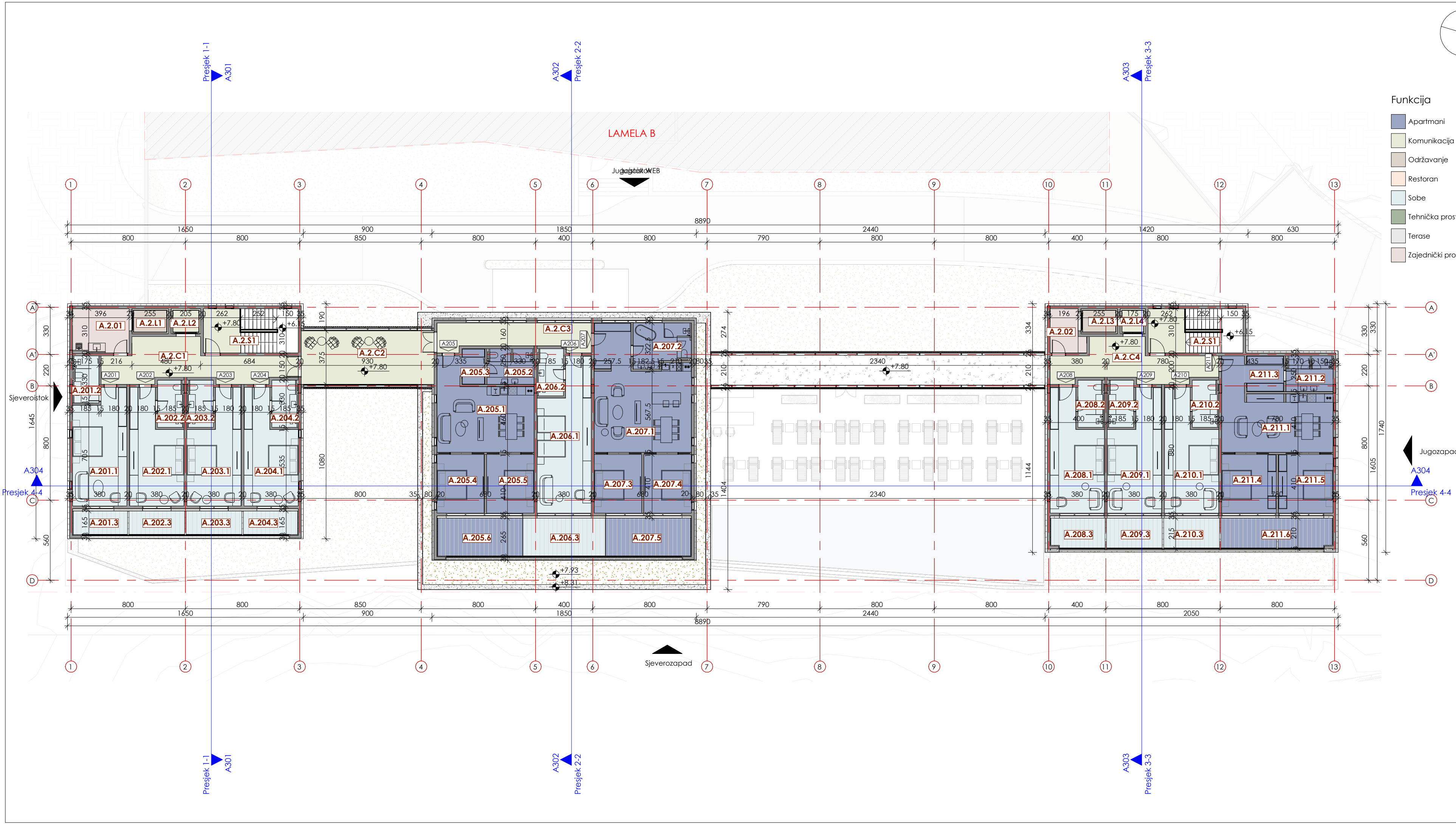
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Prilog: Osnova prvog sprata

Broj Priloga: A203 Razmjera: 1 : 200 Datum izrade: Avgust 2024.



- Funkcija**
- Apartmani
 - Komunikacija
 - Održavanje
 - Restoran
 - Sobe
 - Tehnička prostorija
 - Terase
 - Zajednički prostori

PROSTORIJE - DRUGI SPRAT

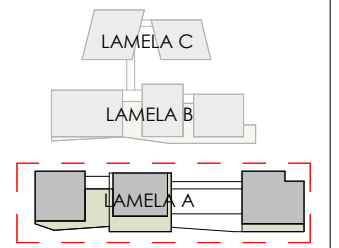
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Apartmani		
205		
205.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	34.72
205.2	Kupatilo	7.89
205.3	Garderoba	4.20
205.4	Spavaća soba 1	13.63
205.5	Spavaća soba 2	13.63
205.6	Terasa	15.77
		89.83
207		
207.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	48.36
207.2	Kupatilo	11.37
207.3	Spavaća soba 1	13.63
207.4	Spavaća soba 2	13.63
207.5	Terasa	15.77
		102.77
211		
211.1	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	36.04
211.2	Kupatilo	7.89
211.3	Garderoba	6.69
211.4	Spavaća soba	15.68
211.5	Spavaća soba 2	15.68
211.6	Terasa	16.52
		98.51
Komunikacija		
2		
2.C1	Hodnik	30.91
2.C2	Hodnik	34.97
2.C3	Hodnik	18.93
2.C4	Hodnik	25.69
2.L2	Lift (gosti)	3.59
2.L4	Lift (gosti)	3.06
2.S1	Stepenište	20.58
2.S1	Stepenište	20.58
		158.32
Održavanje		
2		
2.L1	Lift (room service)	4.46
2.L3	Lift (room service)	4.46
		8.93
Sobe		
201		
201.1	Spavaća soba	29.04
201.2	Kupatilo	5.69
201.3	Terasa	6.35
		41.08
202		
202.1	Spavaća soba	25.64
202.2	Kupatilo	5.68
202.3	Terasa	6.53
		37.85
203		
203.1	Spavaća soba	25.64
203.2	Kupatilo	5.68
203.3	Terasa	6.53
		37.85
204		
204.1	Spavaća soba	25.64
204.2	Kupatilo	5.68

PROSTORIJE - DRUGI SPRAT

BR	Naziv prostorije	P(m2)
204.3	Terasa	6.35
		37.67
206		
206.1	Spavaća soba	35.90
206.2	Kupatilo	5.68
206.3	Terasa	15.26
		56.84
208		
208.1	Spavaća soba	27.54
208.2	Kupatilo	5.68
208.3	Terasa	8.02
		41.24
209		
209.1	Spavaća soba	27.54
209.2	Kupatilo	5.68
209.3	Terasa	8.38
		41.61
210		
210.1	Spavaća soba	27.54
210.2	Kupatilo	5.68
210.3	Terasa	8.38
		41.60
Zajednički prostori		
2		
2.01	Trokadero	11.94
2.02	Ostava	6.77
		18.71
UKUPNO NETO		812.81

UKUPNO BGP - DRUGI SPRAT

Etaza	Površina
2. Drugi sprat	928.31 m ²
UKUPNO BGP	928.31 m²



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a. Autori: Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela A

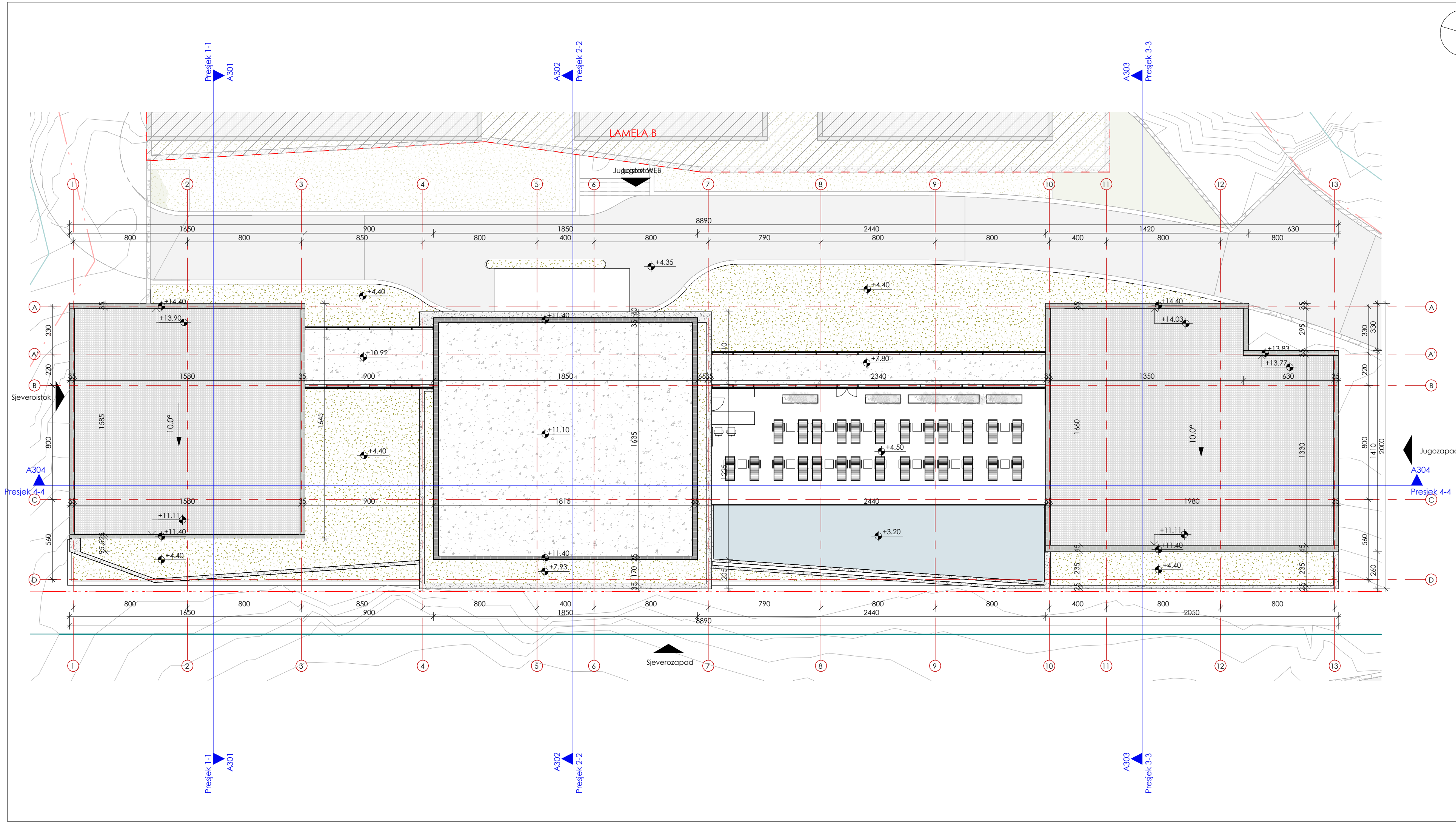
Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Osnova drugog sprata

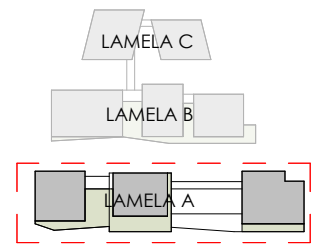
Broj Priloga: A204 Razmjera: 1 : 200 Datum izrade: Avgust 2024.



UKUPNO NETO	
Etaža	Površina
-1. Podrum	1568.19 m ²
0. Prizemlje	1784.79 m ²
1. Prvi sprat	1243.19 m ²
2. Drugi sprat	812.81 m ²
UKUPNO NETO	5408.98 m²

UKUPNO BRUTO	
Etaža	Površina
-1. Podrum	1734.98 m ²
0. Prizemlje	1999.79 m ²
1. Prvi sprat	1394.66 m ²
2. Drugi sprat	951.99 m ²
UKUPNO BRUTO	6081.42 m²

UKUPNO BGP	
Etaža	Površina
-1. Podrum	867.54 m ²
0. Prizemlje	1863.16 m ²
1. Prvi sprat	1392.91 m ²
2. Drugi sprat	928.31 m ²
UKUPNO BGP	5051.91 m²



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a, Stefan Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela A

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

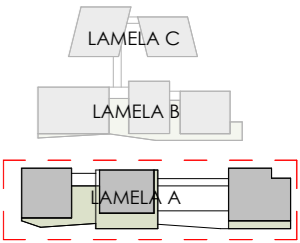
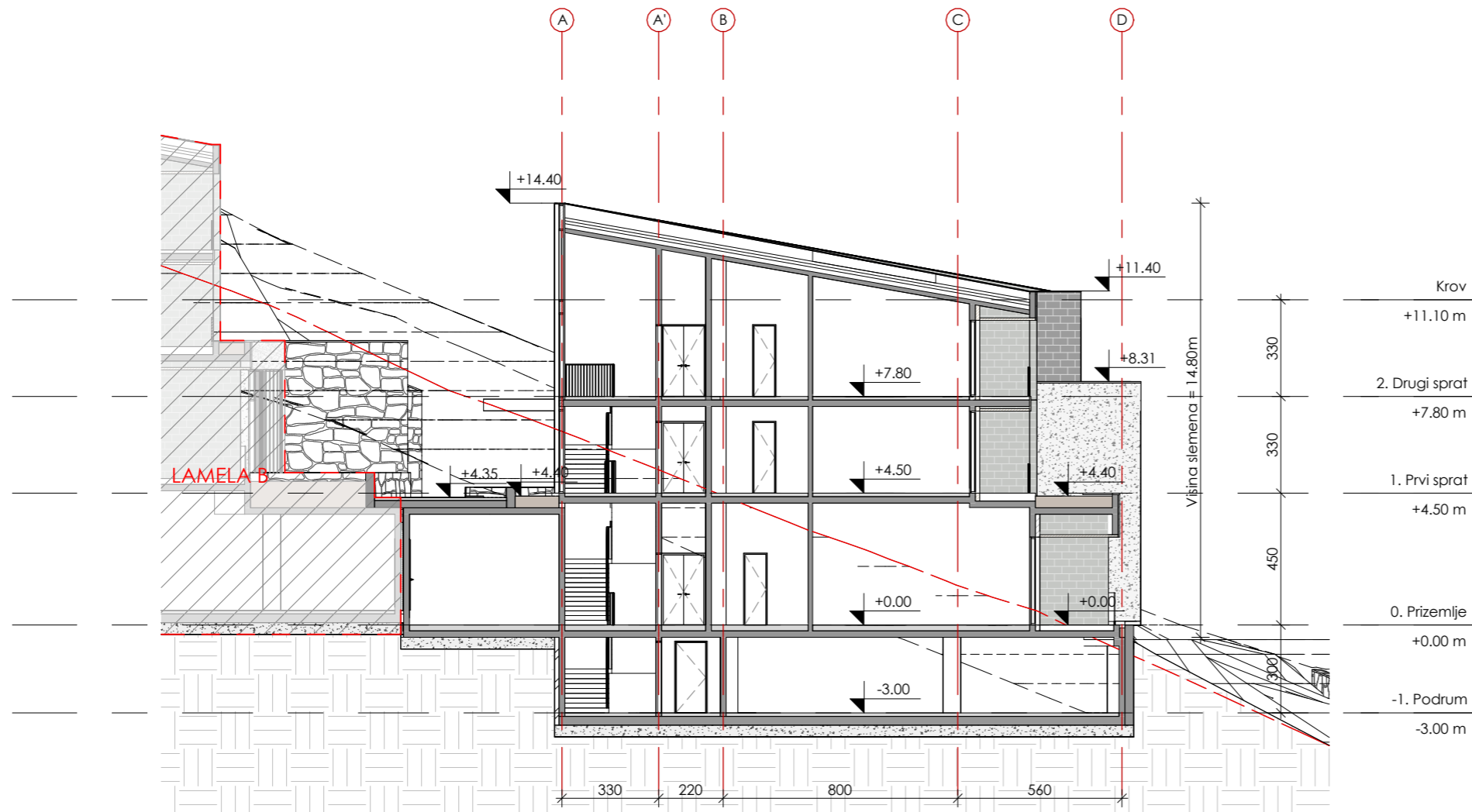
Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Osnova krova

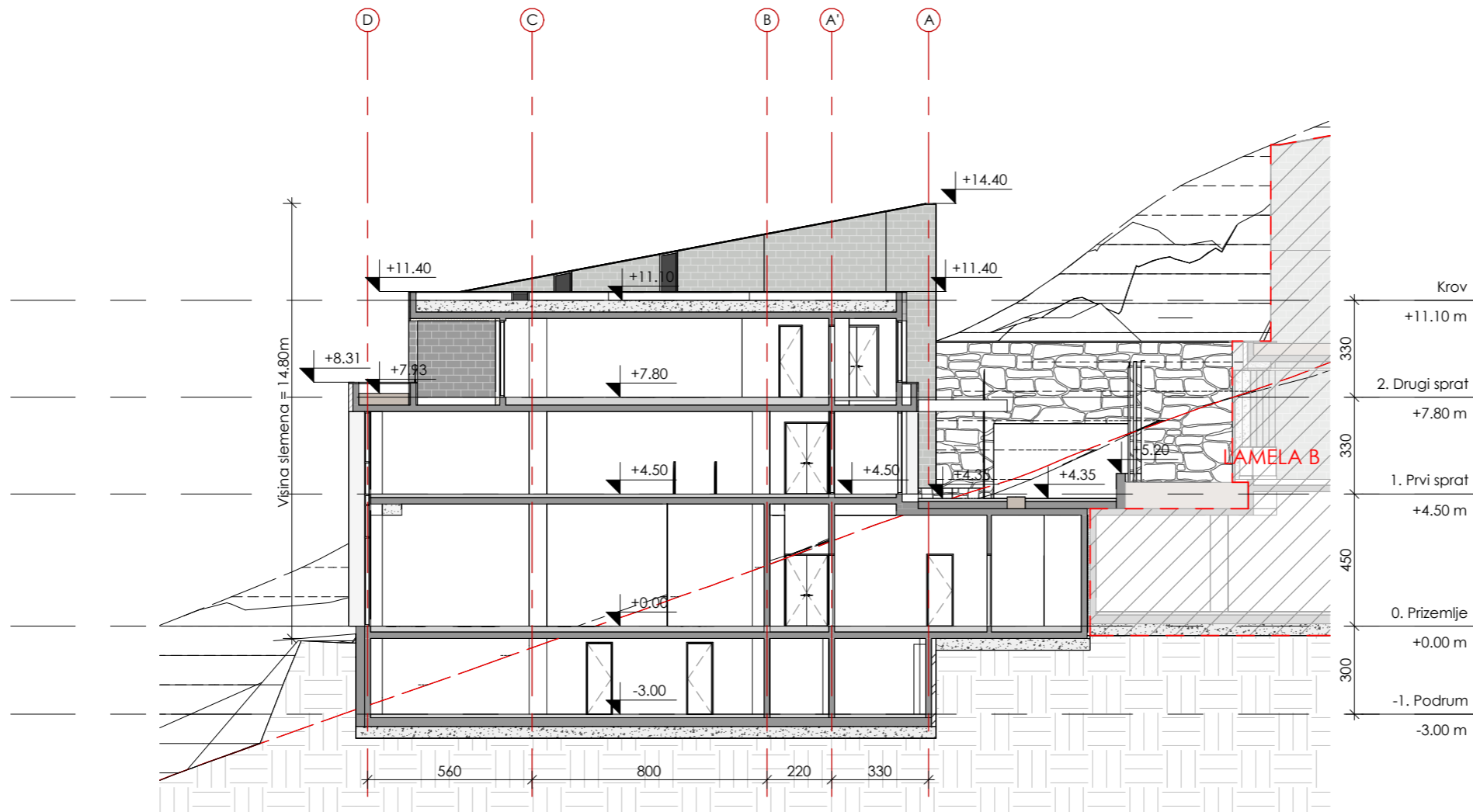
Broj Priloga:
 A205

Rozmjera:
 1 : 200

Datum izrade:
 Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela A		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 1-1		
Broj Priloga: A301	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.

Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac, lamela A

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Presjek 2-2

Broj Priloga:

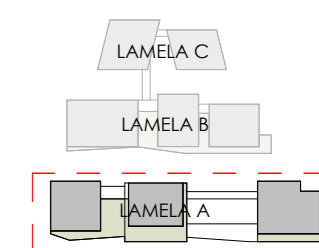
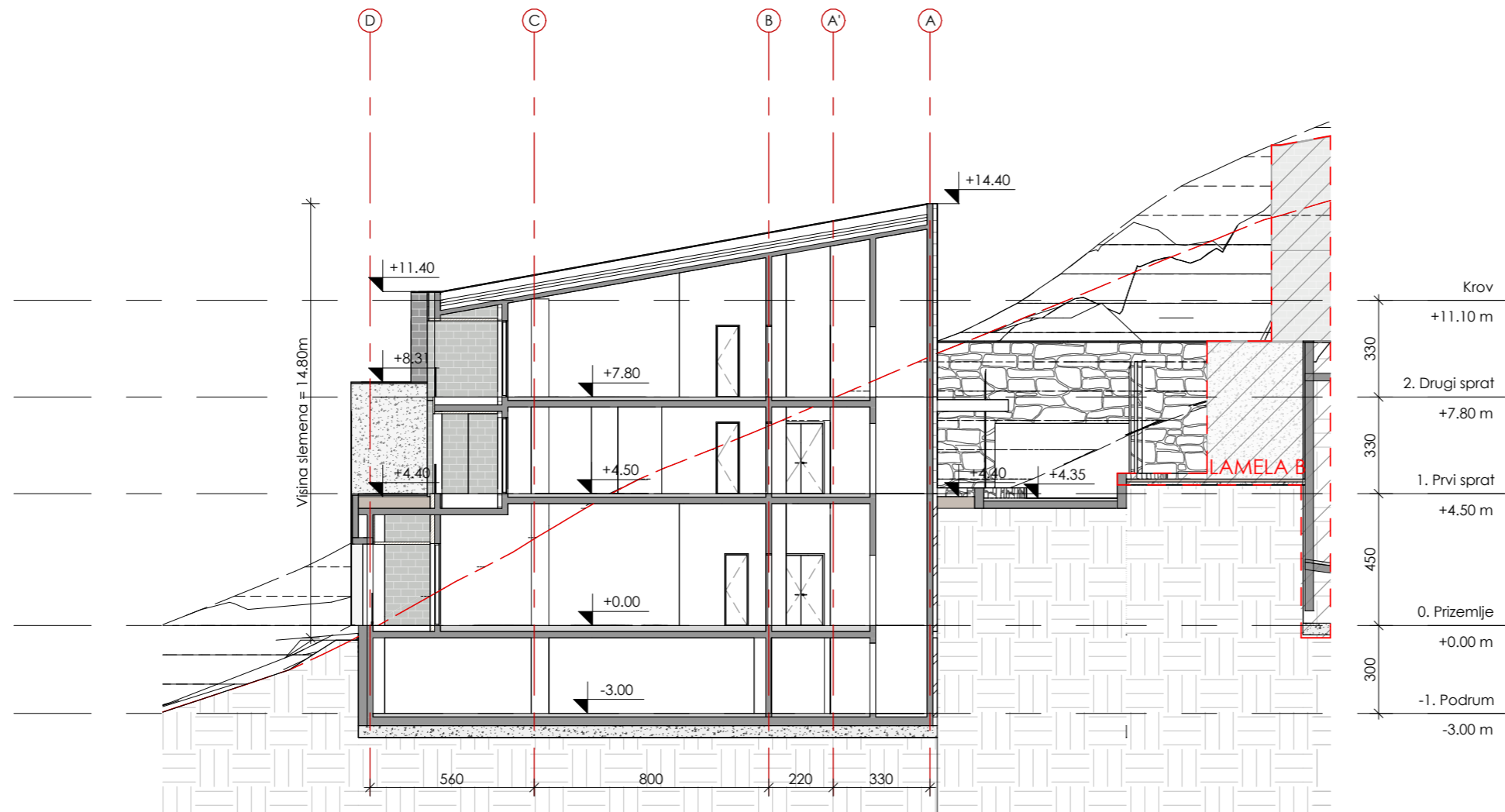
A302

Razmjera:

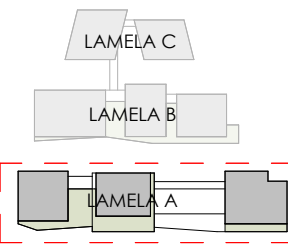
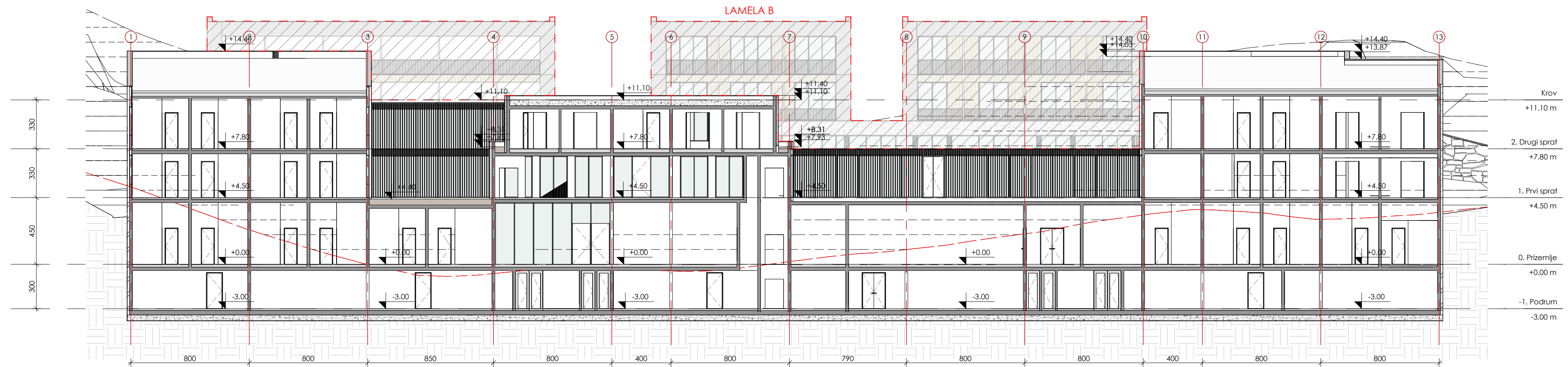
1 : 200

Datum izrade:

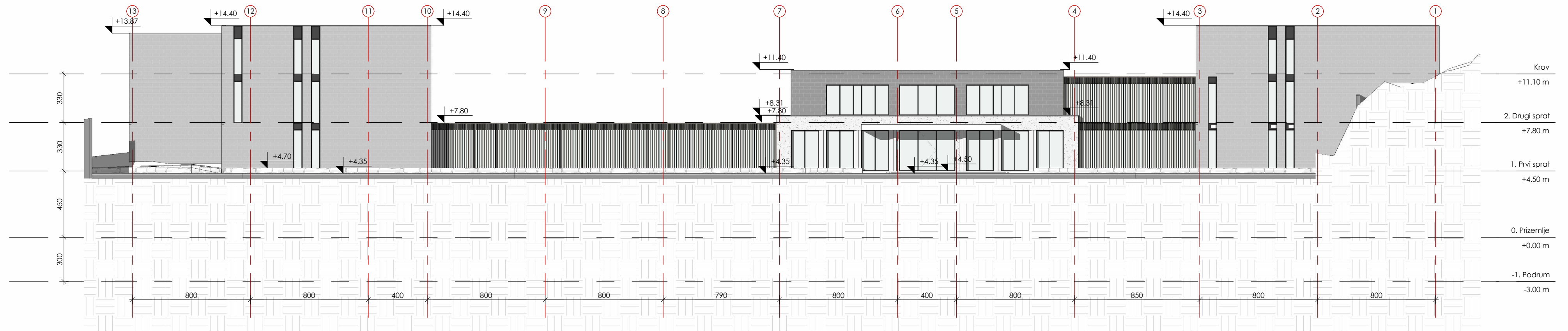
Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela A		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 3-3		
Broj Priloga: A303	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.

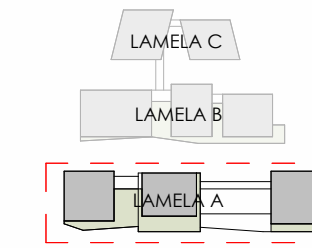


PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mijana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela A		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 4-4		
Broj Priloga: A304	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.

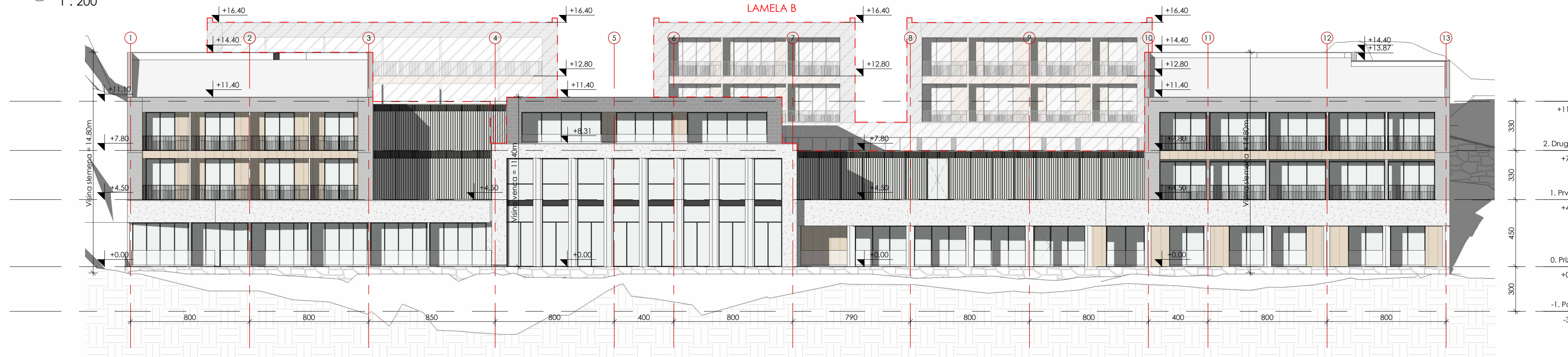


LEGENDA MATERIJALA

	DEMIT BOJENA FASADA
	STAKLO - NEREFLEKTUJUĆE, TRANSPARENTNO
	STAKLO - REFLEKTUJUĆE, NETRANSARENTNO
	LOKALNI ŠTOKOVANI KAMEN - TIP 1
	LOKALNI ŠTOKOVANI KAMEN - TIP 2
	LOKALNI LOMLJENI KAMEN
	DRVENA FASADA



1 Jugoistok
1 : 200

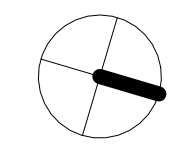
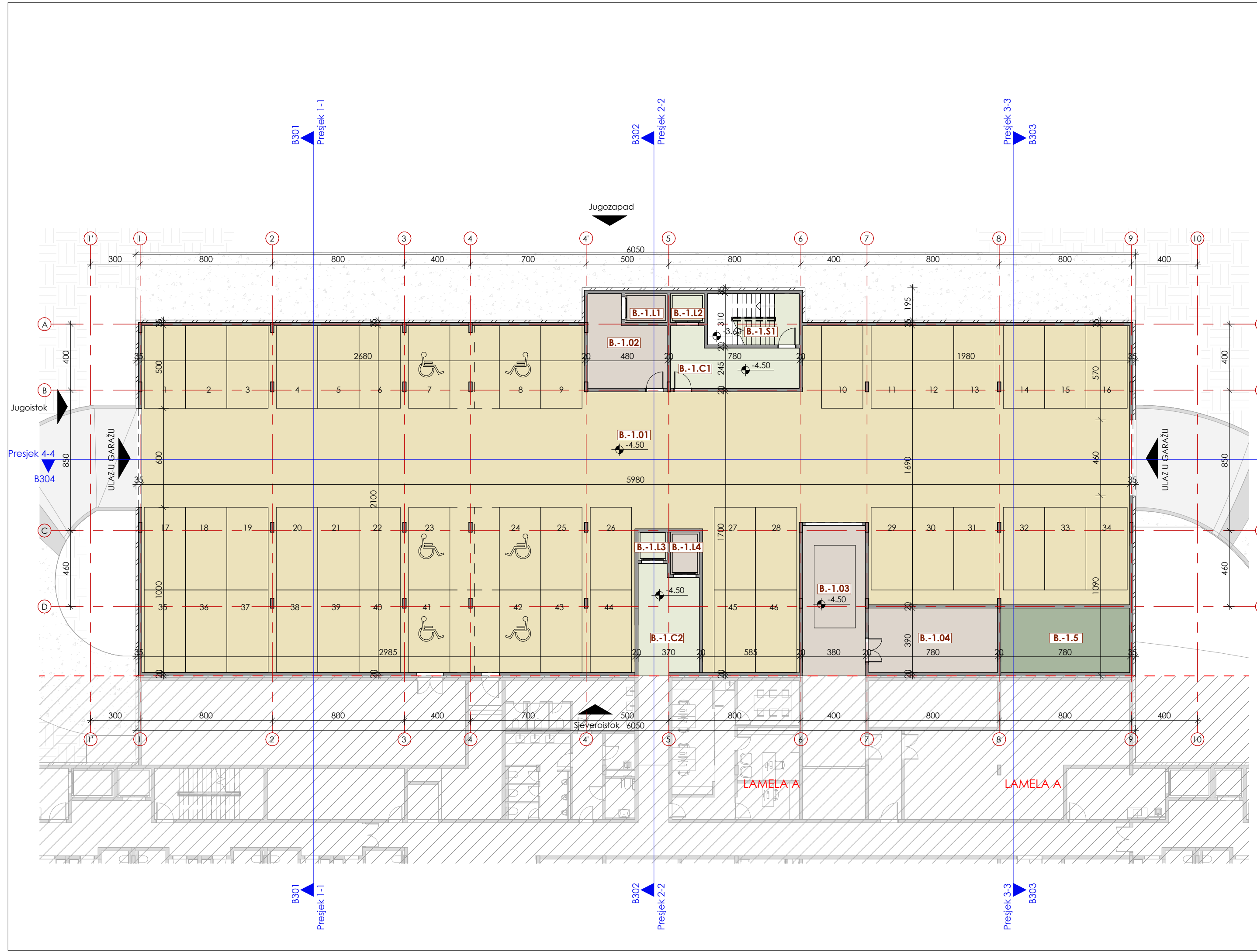


2 Sjeverozapad
1 : 200

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela A		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Jugoistok i sjeverozapad		
Broj Priloga: A401	Rozmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



LAMELA B



Funkcija

- Apartmani
- Garaža
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terasa
- Zajednički prostori

PROSTORIJE - PODRUM

BR	Naziv prostorije	P(m2)
----	------------------	-------

Garaža

-1.01	Garaža	1062.33
		1062.33

Komunikacija

-1.C1	Predprostor	21.88
-1.C2	Hodnik	23.13
-1.L2	Lift (gosti)	3.59
-1.L3	Lift (gosti)	2.98
-1.S1	Stepenište	17.21
		68.78

Održavanje

-1		
-1.02	Tehnička prostorija	22.24
-1.03	Parking za dostavljno vozilo	34.58
-1.04	Prostorija za odlaganje otpada	30.42
-1.L1	Lift (room service)	4.46
-1.L4	Lift (room service)	4.46
		96.16

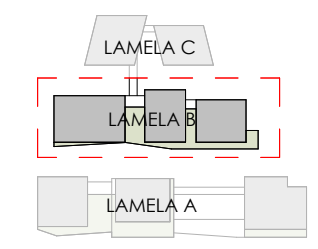
Tehnička prostorija

-1		
-1.5	Bazenska tehnika	30.42
		30.42

UKUPNO NETO 1257.69

UKUPNO BGP - PODRUM

Etaža	Površina
-1. Podrum	190.85 m ²
UKUPNO BGP	190.85 m ²



PROJEKTANT: **BUSINESSART** ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
 BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer: **Mladen Krekić, d.i.a.**
 Autor: **Mladen Krekić, d.i.a.**

Saradnici: **Milica Milošević m.i.a., Stefani Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Milićević m.i.a.**

INVESTITOR: **Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora**

Objekat: **Hotel Orahovac, lamela B**

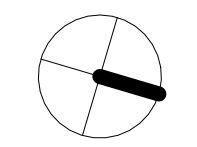
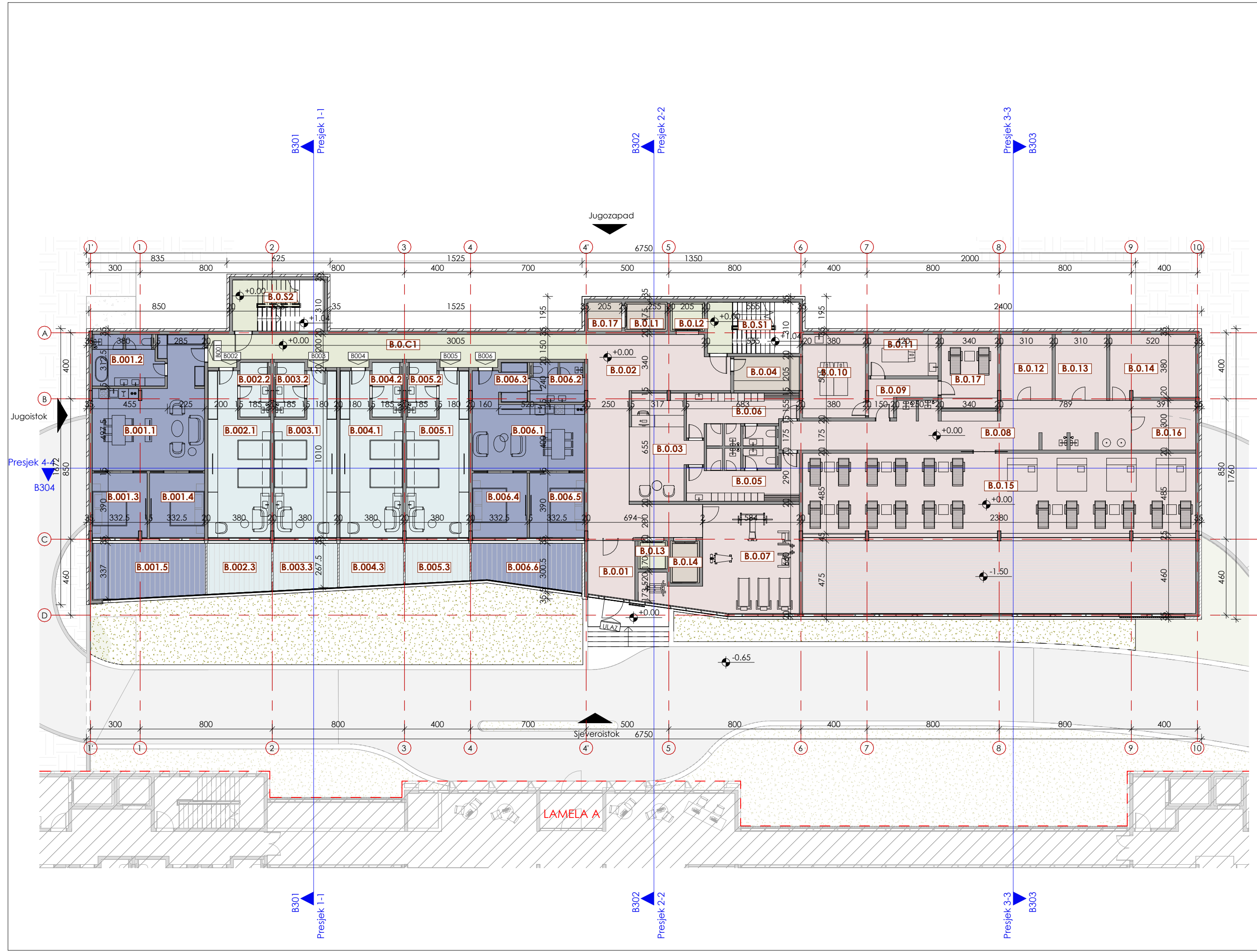
Lokacija: **KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor**

Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rešenje**

Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**

Prilog: **Osnova podruma**

Broj Priloga: **B201** Razmjera: **1 : 200** Datum izrade: **Av gust 2024.**



Funkcija

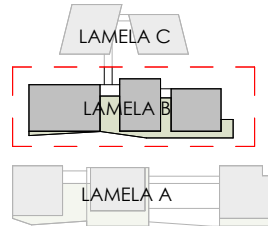
- Apartmani
- Garaža
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terasa
- Zajednički prostori

PROSTORIJE - PRIZEMLJE

BR	Naziv prostorije	P(m ²)
Apartmani		
001		
001.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	41.85
001.2	Kupaćilo	12.41
001.3	Spavaća soba 1	12.89
001.4	Spavaća soba 2	12.97
001.5	Terasa	22.21
		102.33
006		
006.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	30.48
006.2	Kupaćilo	7.56
006.3	Garderober	4.02
006.4	Spavaća soba 1	12.97
006.5	Spavaća soba 2	12.97
006.6	Terasa	17.08
		85.07
Komunikacija		
0		
0.C1	Hodnik	38.98
0.L2	Lift (gosti)	3.59
0.L3	Lift	2.98
0.S1	Stepenište	17.21
0.S2	Stepenište	17.21
		79.95
Održavanje		
0		
0.04	SPA - Pantry	8.12
0.17	Ostava	3.59
0.L1	Lift (room service)	4.46
0.L4	Lift (room service)	4.46
		20.63
Sobe		
002		
002.1	Spavaća soba	32.48
002.2	Kupaćilo	5.68
002.3	Terasa	11.64
		49.80
003		
003.1	Spavaća soba	32.48
003.2	Kupaćilo	5.68
003.3	Terasa	10.83
		48.99
004		
004.1	Spavaća soba	32.48
004.2	Kupaćilo	5.68
004.3	Terasa	10.01
		48.17
005		
005.1	Spavaća soba	32.48
005.2	Kupaćilo	5.68
005.3	Terasa	9.19
		47.35
Zajednički prostori		
0		
0.01	Vetrobran	9.78
0.02	Ulazni hol	58.84
0.03	SPA - recepcija	23.05
0.05	SPA - svlačionica	19.53
0.06	SPA - svlačionica	18.45
0.07	Teretana	44.43
0.08	SPA - Hodnik	51.29
0.09	SPA - Hodnik	6.50
0.10	Soba za masažu	19.19
0.11	Soba za masažu	10.50
0.12	Sauna	12.34
0.13	Sauna	12.34
0.14	Finska sauna	19.90
0.15	SPA - Bazen	230.50
0.16	Tursko kupaćilo	11.67
0.17	Relax soba	15.13
		563.42
UKUPNO NETO		1045.70

UKUPNO BGP - PRIZEMLJE

Etaža	Površina
0. Prizemlje	1167.88 m ²
UKUPNO BGP	1167.88 m²



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a., Stefani Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela B

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

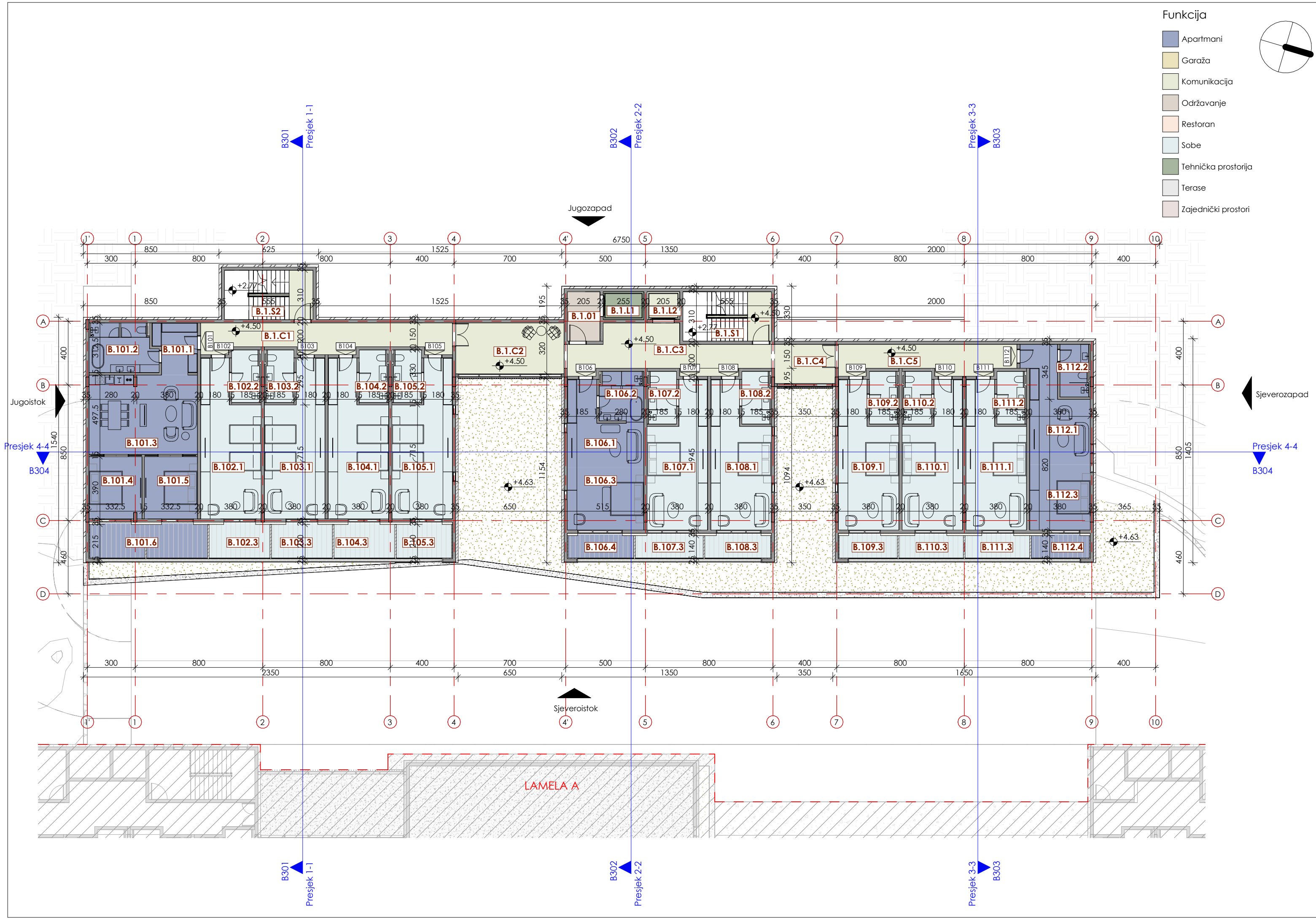
Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Osnova prizemlja

Broj Priloga:
 B202

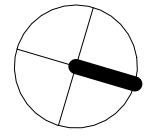
Razmjera:
 1 : 200

Datum izrade:
 Avgust 2024.



Funkcija

- Apartmani
- Garaža
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terasa
- Zajednički prostori



PROSTORIJE - PRVI SPRAT

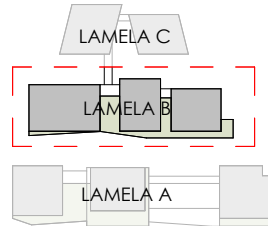
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Apartmani		
101		
101.1	Garderober	8.17
101.2	Kupatilo	12.41
101.3	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	33.68
101.4	Spavaća soba 1	12.89
101.5	Spavaća soba 2	12.97
101.6	Terasa	15.41
		95.52
106		
106.1	Dnevna soba	18.60
106.2	Kupatilo	8.49
106.3	Spavaća soba	18.72
106.4	Terasa	5.78
		51.58
112		
112.1	Dnevna soba	22.52
112.2	Kupatilo	5.86
112.3	Spavaća soba	15.58
112.4	Terasa	5.11
		49.06
Komunikacija		
1		
1.C1	Hodnik	27.30
1.C2	Hodnik	21.76
1.C3	Hodnik	28.43
1.C4	Hodnik	9.31
1.C5	Hodnik	19.53
1.L2	Lift (gosti)	3.59
1.S1	Stepenište	17.21
1.S2	Stepenište	17.21
		144.32
Održavanje		
1		
1.01	Ostava	6.36
		6.36
Sobe		
102		
102.1	Spavaća soba	32.48
102.2	Kupatilo	5.68
102.3	Terasa	8.02
		46.18
103		
103.1	Spavaća soba	32.48
103.2	Kupatilo	5.68
103.3	Terasa	8.02
		46.17
104		
104.1	Spavaća soba	32.48
104.2	Kupatilo	5.68
104.3	Terasa	8.02
		46.18
105		
105.1	Spavaća soba	32.48
105.2	Kupatilo	5.68
105.3	Terasa	7.28
		45.44
107		
107.1	Spavaća soba	30.01
107.2	Kupatilo	5.68
107.3	Terasa	5.95
		41.64
108		
108.1	Spavaća soba	30.01
108.2	Kupatilo	5.68
108.3	Terasa	5.78
		41.47

PROSTORIJE - PRVI SPRAT

BR	Naziv prostorije	P(m2)
109		
109.1	Spavaća soba	30.01
109.2	Kupatilo	5.68
109.3	Terasa	5.11
		40.80
110		
110.1	Spavaća soba	30.01
110.2	Kupatilo	5.68
110.3	Terasa	5.67
		41.36
111		
111.1	Spavaća soba	30.01
111.2	Kupatilo	5.68
111.3	Terasa	5.67
		41.36
Tehnička prostorija		
1		
1.L1	Lift (room service)	4.46
		4.46
UKUPNO NETO		741.90

UKUPNO BGP - PRVI SPRAT

Etaža	Površina
1. Prvi sprat	872.67 m ²
UKUPNO BGP	872.67 m²



PROJEKTANT:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer: **Mladen Krekić, d.i.a.**

Autor: **Mladen Krekić, d.i.a.**

Saradnici: **Milica Milošević m.i.a., Stefan Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Milićević m.i.a.**

INVESTITOR: **Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora**

Objekat: **Hotel Orahovac, lamela B**

Lokacija: **KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor**

Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rešenje**

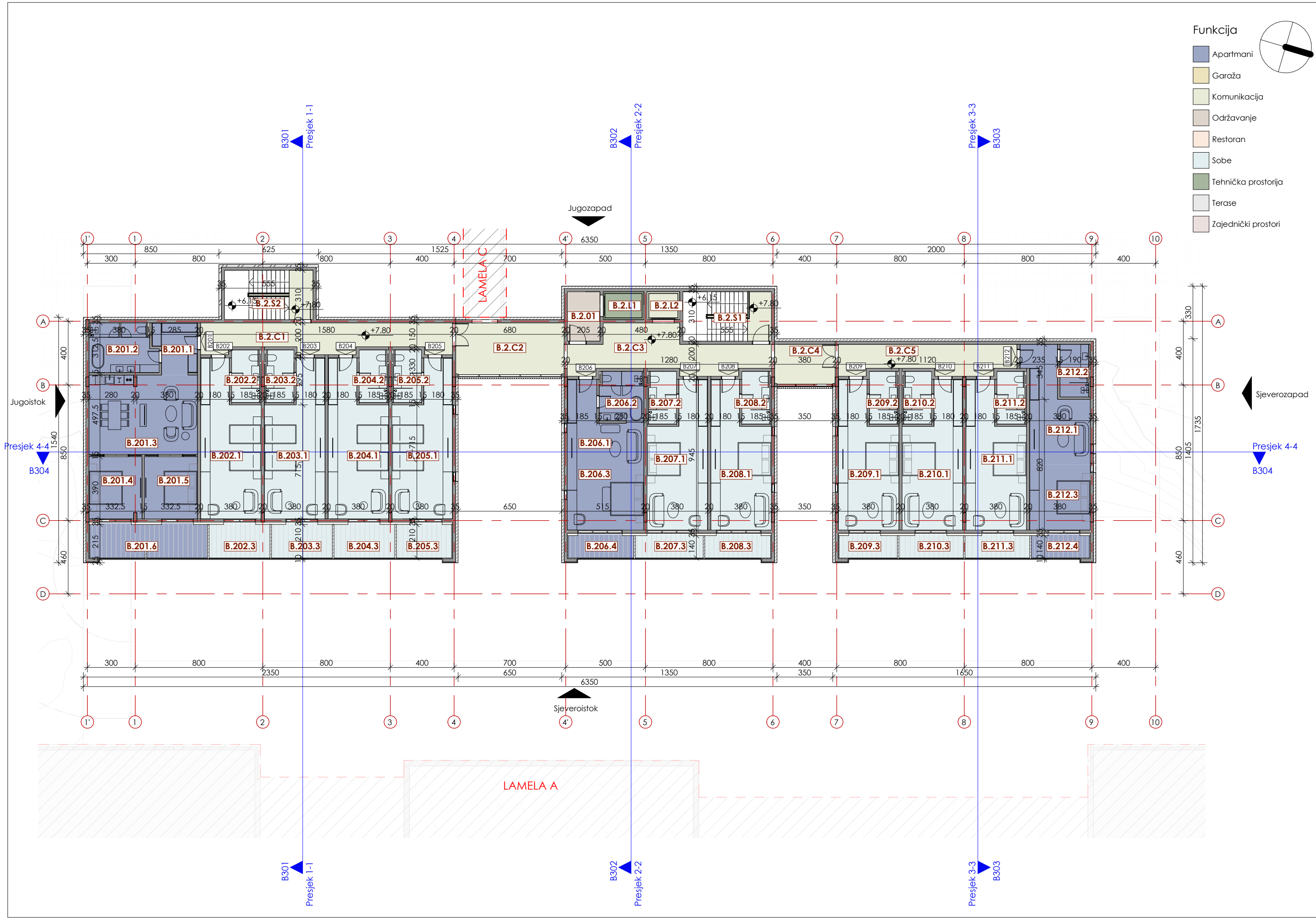
Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**

Prilog: **Osnova prvog sprata**

Broj Priloga: **B203**

Razmjera: **1 : 200**

Datum izrade: **Avugst 2024.**

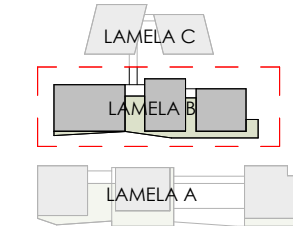


- Funkcija**
- Apartmani
 - Garaža
 - Komunikacija
 - Održavanje
 - Restoran
 - Sobe
 - Tehnička prostorija
 - Terasa
 - Zajednički prostori

PROSTORIJE - DRUGI SPRAT		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Apartmani		
101		
101.1	Garderober	8.17
101.2	Kupatilo	12.41
101.3	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	33.68
101.4	Spavaća soba 1	12.89
101.5	Spavaća soba 2	12.97
101.6	Terasa	15.41
		95.52
106		
106.1	Dnevna soba	18.60
106.2	Kupatilo	8.49
106.3	Spavaća soba	18.72
106.4	Terasa	5.78
		51.58
112		
112.1	Dnevna soba	22.52
112.2	Kupatilo	5.86
112.3	Spavaća soba	15.58
112.4	Terasa	5.11
		49.06
Komunikacija		
1		
1.C1	Hodnik	27.30
1.C2	Hodnik	21.76
1.C3	Hodnik	28.43
1.C4	Hodnik	9.31
1.C5	Hodnik	19.53
1.L2	Lift (gosti)	3.59
1.S1	Stepenište	17.21
1.S2	Stepenište	17.21
		144.32
Održavanje		
1		
1.01	Ostava	6.36
		6.36
Sobe		
102		
102.1	Spavaća soba	32.48
102.2	Kupatilo	5.68
102.3	Terasa	8.02
		46.18
103		
103.1	Spavaća soba	32.48
103.2	Kupatilo	5.68
103.3	Terasa	8.02
		46.17
104		
104.1	Spavaća soba	32.48
104.2	Kupatilo	5.68
104.3	Terasa	8.02
		46.18
105		
105.1	Spavaća soba	32.48
105.2	Kupatilo	5.68
105.3	Terasa	7.28
		45.44
107		
107.1	Spavaća soba	30.01
107.2	Kupatilo	5.68
107.3	Terasa	5.95
		41.64

PROSTORIJE - DRUGI SPRAT		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
108		
108.1	Spavaća soba	30.01
108.2	Kupatilo	5.68
108.3	Terasa	5.78
		41.47
109		
109.1	Spavaća soba	30.01
109.2	Kupatilo	5.68
109.3	Terasa	5.11
		40.80
110		
110.1	Spavaća soba	30.01
110.2	Kupatilo	5.68
110.3	Terasa	5.67
		41.36
111		
111.1	Spavaća soba	30.01
111.2	Kupatilo	5.68
111.3	Terasa	5.67
		41.36
Tehnička prostorija		
1		
1.L1	Lift (room service)	4.46
		4.46
UKUPNO NETO		
		741.90

UKUPNO BGP - DRUGI SPRAT	
Etaža	Površina
2. Drugi sprat	847.57 m ²
UKUPNO BGP	847.57 m²



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a., Stefan Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela B

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

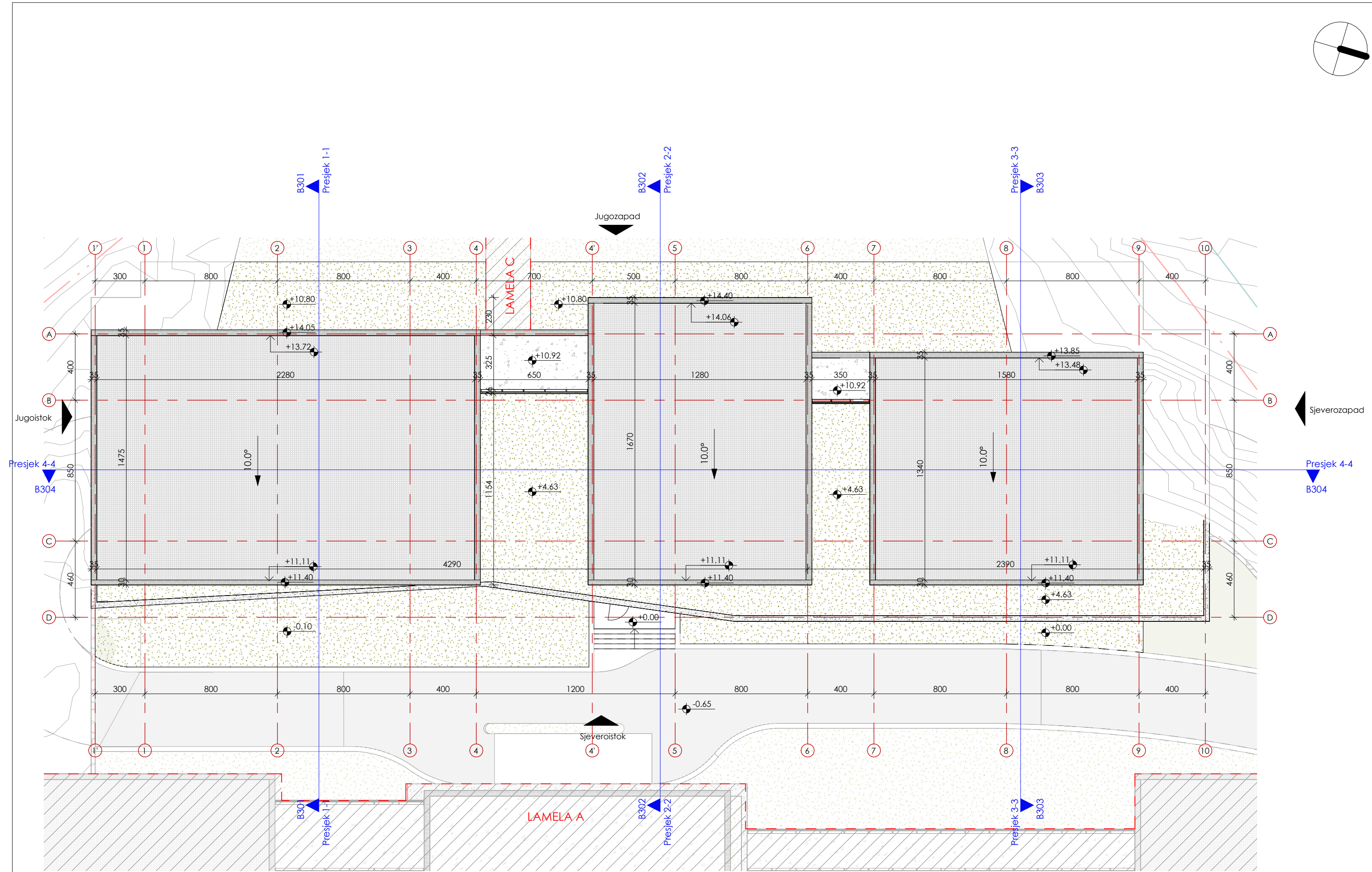
Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Osnova drugog sprata

Broj Priloga:
 B204

Razmjera:
 1 : 200

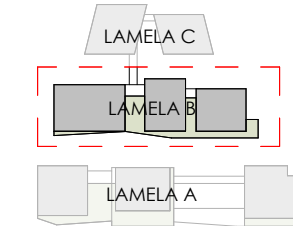
Datum izrade:
 Avgust 2024.



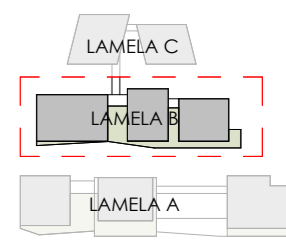
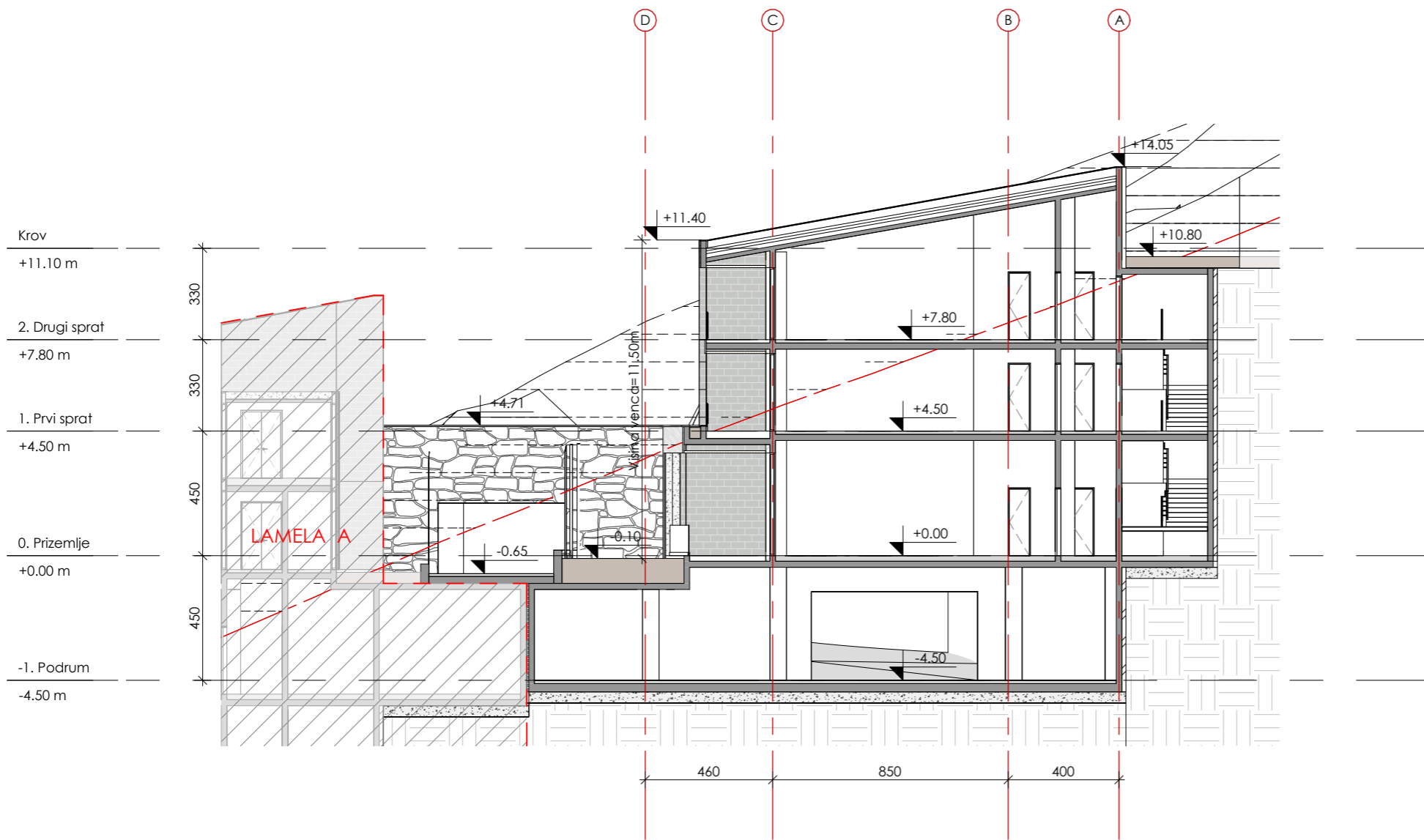
UKUPNO NETO	
Etaža	Površina
Noš Placed	0.00 m ²
-1. Podrum	1257.69 m ²
0. Prizemlje	1045.70 m ²
1. Prvi sprat	741.90 m ²
2. Drugi sprat	743.07 m ²
UKUPNO NETO	3788.36 m²

UKUPNO BRUTO	
Etaža	Površina
-1. Podrum	1330.10 m ²
0. Prizemlje	1184.40 m ²
1. Prvi sprat	872.67 m ²
2. Drugi sprat	872.67 m ²
UKUPNO BRUTO	4259.85 m²

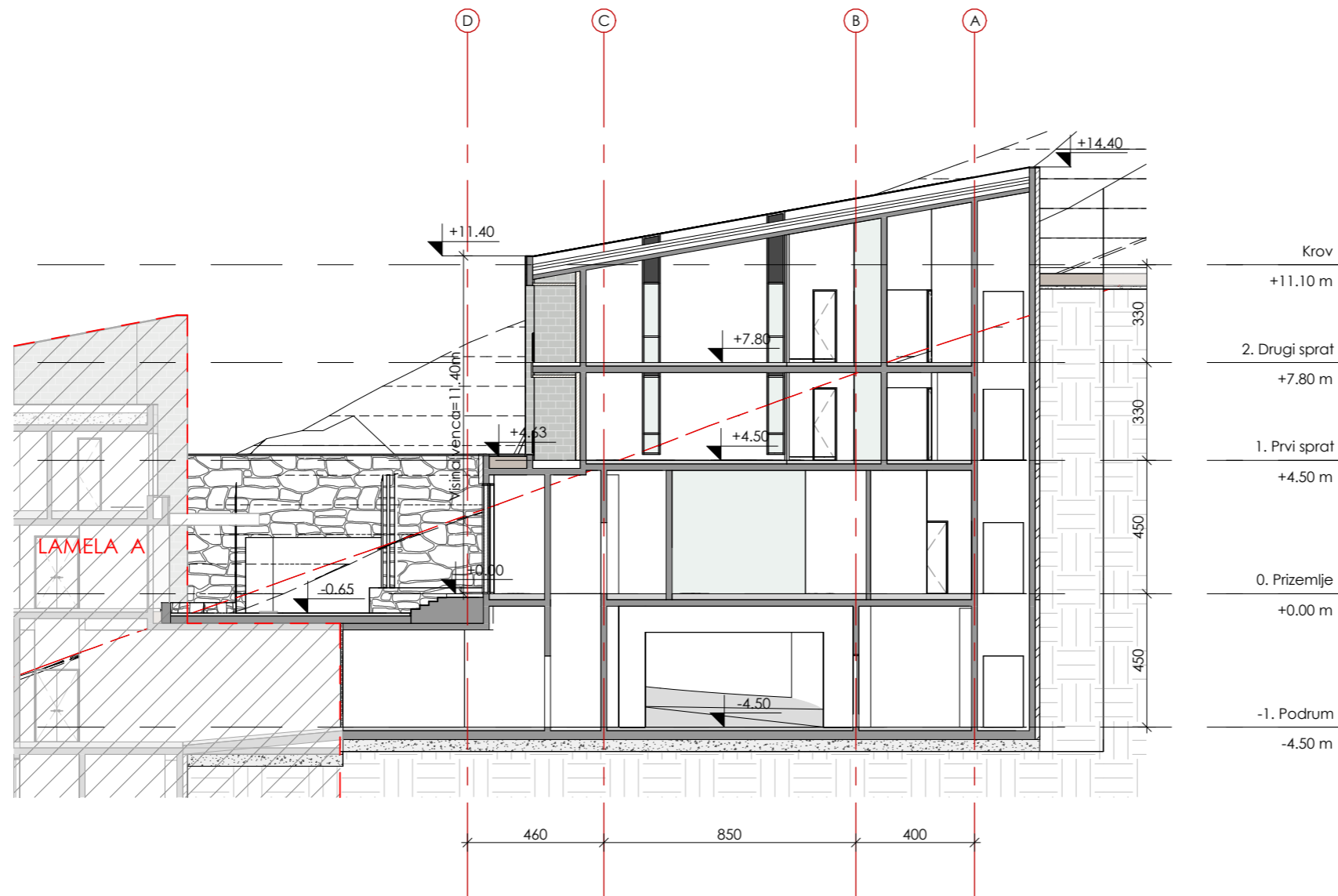
UKUPNO BGP	
Etaža	Površina
-1. Podrum	190.85 m ²
0. Prizemlje	1167.88 m ²
1. Prvi sprat	872.67 m ²
2. Drugi sprat	847.57 m ²
UKUPNO BGP	3078.97 m²



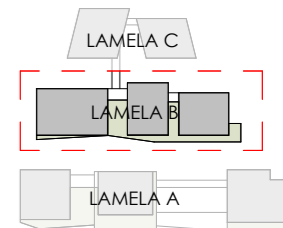
PROJEKTANT:		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	
Odgovorni inženjer:		Autor:	
Mladen Krekić, d.i.a.		Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici:			
Milica Milošević m.i.a., Stefani Poštić m.i.a., Sonja Mijović m.i.a., Mirjana Žarić d.i.a., Miloš Milićević m.i.a.			
INVESTITOR:			
Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora			
Objekat:			
Hotel Orahovac, lamela B			
Lokacija:			
KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor			
Vrsta tehničke dokumentacije:			
Idejno rešenje			
Dio tehničke dokumentacije:			
ARHITEKTURA			
Prilog:			
Osnova krova			
Broj Priloga:	Razmjera:	Datum izrade:	
B205	1 : 200	Avgust 2024.	



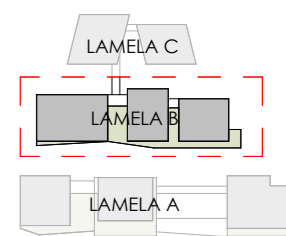
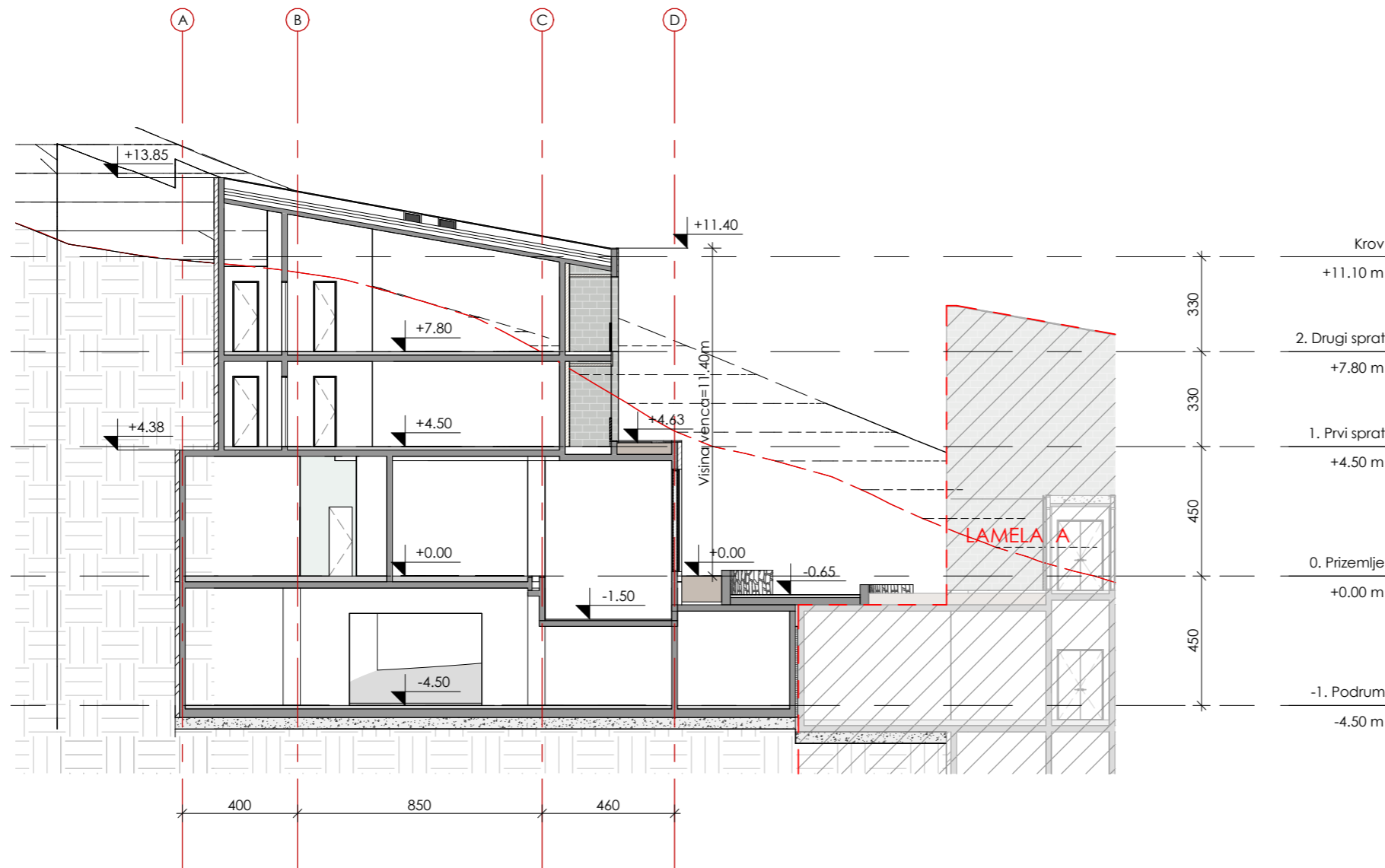
PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela B		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 1-1		
Broj Priloga: B301	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



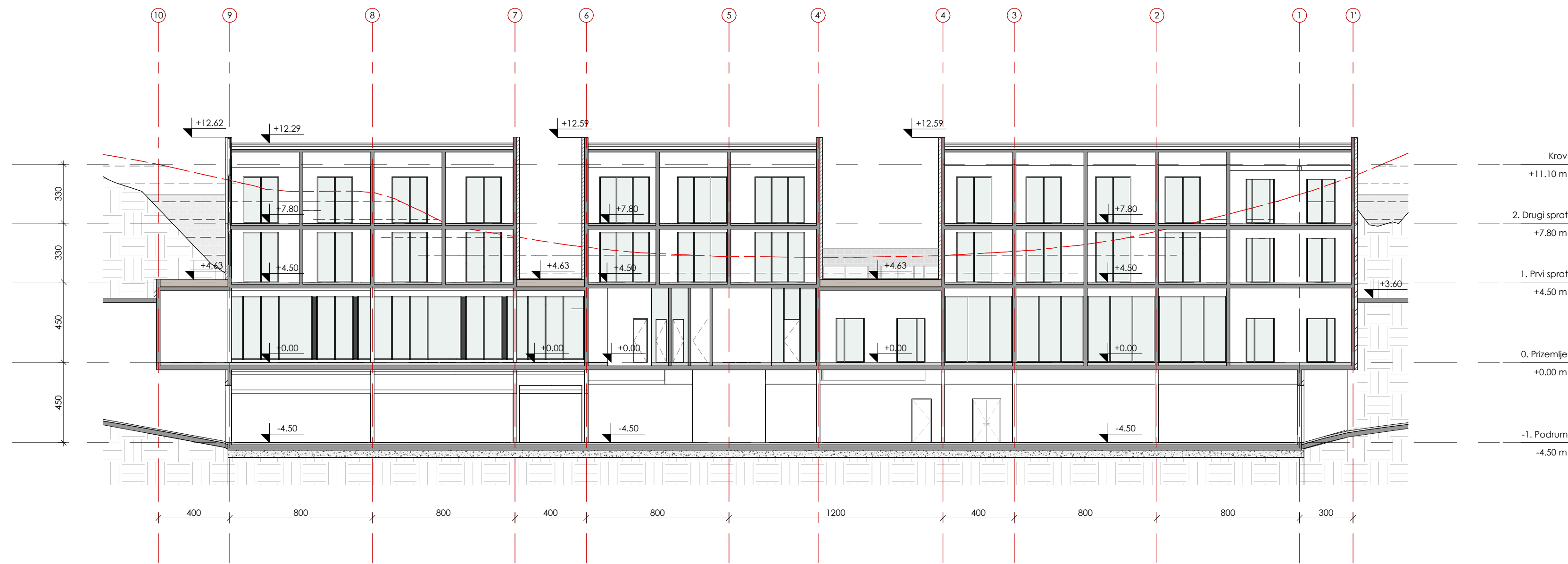
Krov	+11.10 m
2. Drugi sprat	+7.80 m
1. Prvi sprat	+4.50 m
0. Prizemlje	+0.00 m
-1. Podrum	-4.50 m



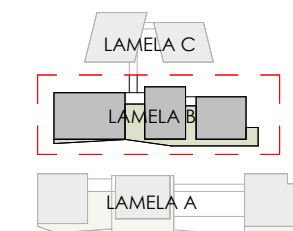
PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela B		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 2-2		
Broj Priloga: B302	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela B		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 3-3		
Broj Priloga: B303	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



Krov	+11.10 m
2. Drugi sprat	+7.80 m
1. Prvi sprat	+4.50 m
0. Prizemlje	+0.00 m
-1. Podrum	-4.50 m



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a, Stefan Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela B

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Presjek 4-4

Broj Priloga: B304

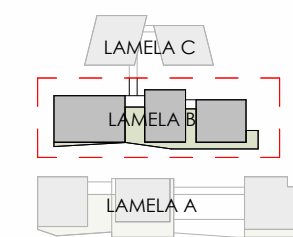
Razmjera: 1 : 200

Datum izrade: Avgust 2024.



LEGENDA MATERIJALA

- DEMIT BOJENA FASADA
- STAKLO - NEREFLEKTUJUĆE, TRANSPARENTNO
- STAKLO - REFLEKTUJUĆE, NETRANSARENTNO
- LOKALNI ŠTOKOVANI KAMEN - TIP 1
- LOKALNI ŠTOKOVANI KAMEN - TIP 2
- LOKALNI LOMLJENI KAMEN
- DRVENA FASADA



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autor:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela B

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Sjeveroistok

Broj Priloga: B401
 Razmjera: 1 : 200
 Datum izrade: Avgust 2024.



LAMELA C

PROSTORIJE - PODRUM

BR	Naziv prostorije	P(m2)
----	------------------	-------

Komunikacija		
-1		
-1.C1	Hodnik	69.04
-1.L2	Lift (gosti)	3.79
-1.S01	Stepenište	18.23
		91.07

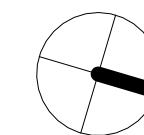
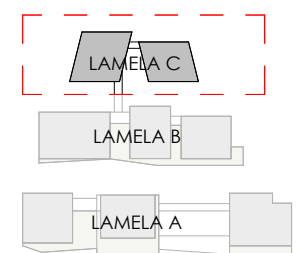
Održavanje		
-1		
-1.O1	Ostava	14.53
-1.L1	Lift (room service)	4.72
		19.25

UKUPNO NETO	110.31
-------------	--------

UKUPNO BGP - PODRUM

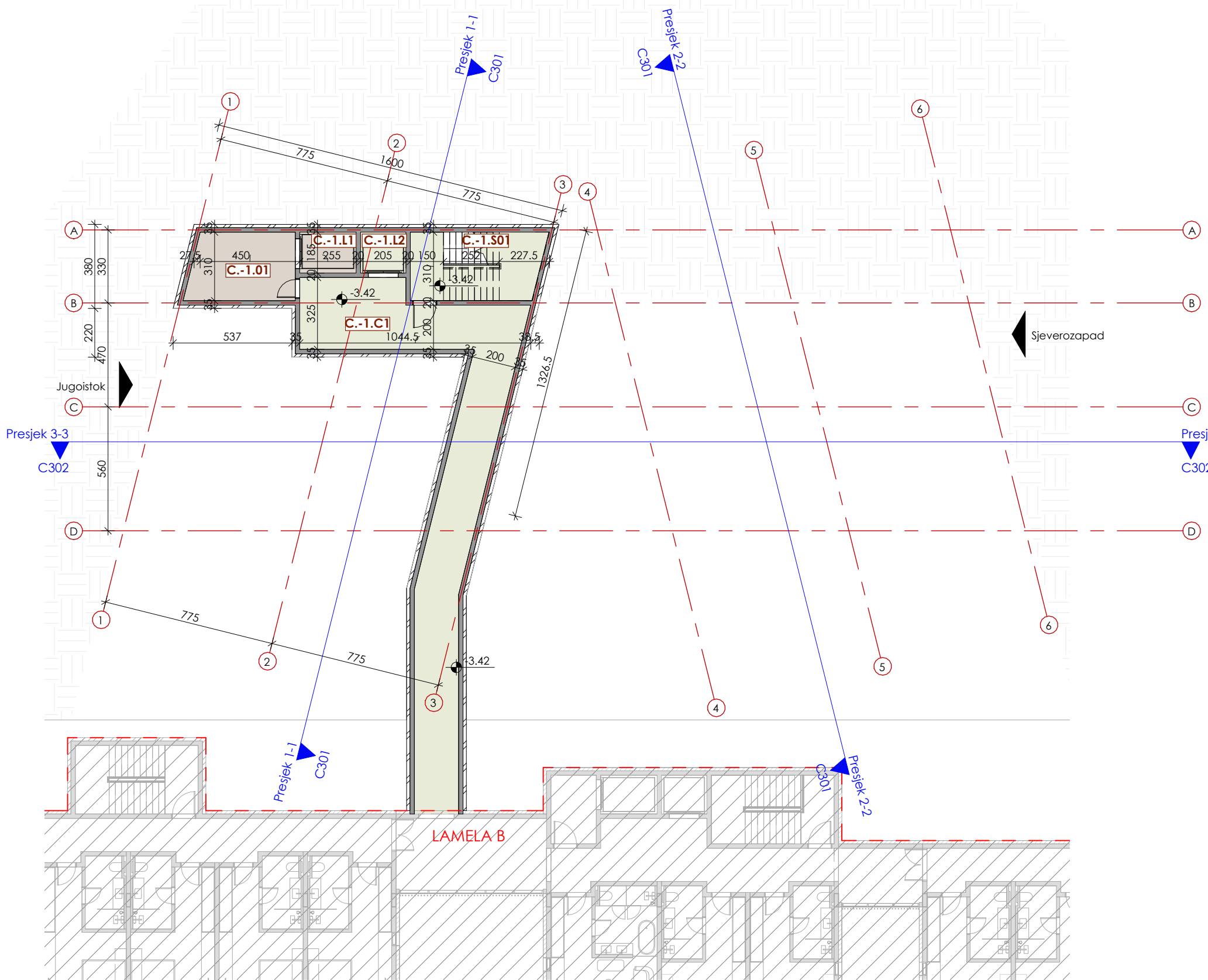
Etaža	Površina
-------	----------

-1. Podrum	137.79 m ²
UKUPNO BGP	137.79 m ²



Funkcija

- Apartmani
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terasa
- Zajednički prostori



PROJEKTANT:
BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
 Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:
 Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
 Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
 Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
 Hotel Orahovac, lamela C

Lokacija:
 KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
 Idejno rešenje

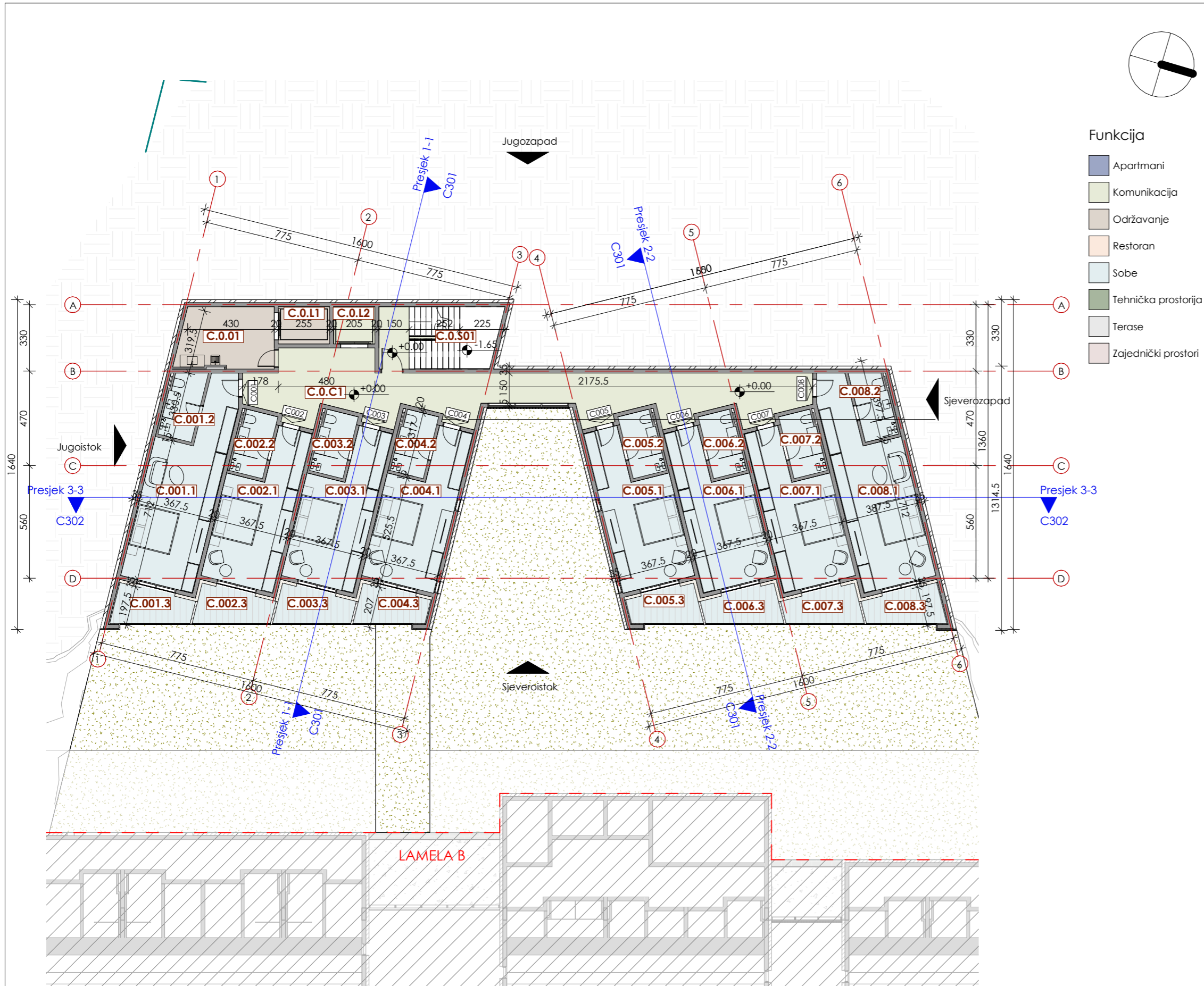
Dio tehničke dokumentacije:
 ARHITEKTURA

Prilog:
 Osnova podruma

Broj Priloga:
 C201

Razmjera:
 1 : 200

Datum izrade:
 Avgust 2024.



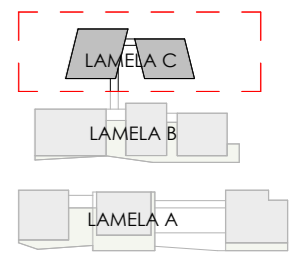
Funkcija

- Apartmani
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terasa
- Zajednički prostori

PROSTORIJE - PRIZEMLJE		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Komunikacija		
0		
0.C1	Hodnik	63.74
0.L2	Lift (gosti)	3.79
0.S01	Stepenište	18.23
		85.77
Održavanje		
0		
0.01	Ostava	14.16
0.L1	Lift (room service)	4.72
		18.88
Sobe		
001		
001.1	Spavaća soba	32.59
001.2	Kupatilo	5.56
001.3	Terasa	6.43
		44.58
002		
002.1	Spavaća soba	24.35
002.2	Kupatilo	5.28
002.3	Terasa	6.24
		35.88
003		
003.1	Spavaća soba	24.35
003.2	Kupatilo	5.28
003.3	Terasa	6.24
		35.88
004		
004.1	Spavaća soba	24.35
004.2	Kupatilo	5.28
004.3	Terasa	5.69
		35.33
005		
005.1	Spavaća soba	24.35
005.2	Kupatilo	5.28
005.3	Terasa	5.85
		35.49

PROSTORIJE - PRIZEMLJE		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
006		
006.1	Spavaća soba	24.35
006.2	Kupatilo	5.28
006.3	Terasa	6.24
		35.88
007		
007.1	Spavaća soba	24.36
007.2	Kupatilo	5.28
007.3	Terasa	6.25
		35.89
008		
008.1	Spavaća soba	32.71
008.2	Kupatilo	5.57
008.3	Terasa	6.43
		44.71
UKUPNO NETO		408.26

UKUPNO BGP - PRIZEMLJE	
Etaža	Površina
0. Prizemlje	493.56 m ²
UKUPNO BGP	493.56 m ²



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:
Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:
Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:
Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:
Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:
Hotel Orahovac, lamela C

Lokacija:
KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rešenje

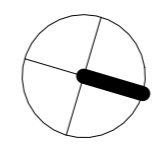
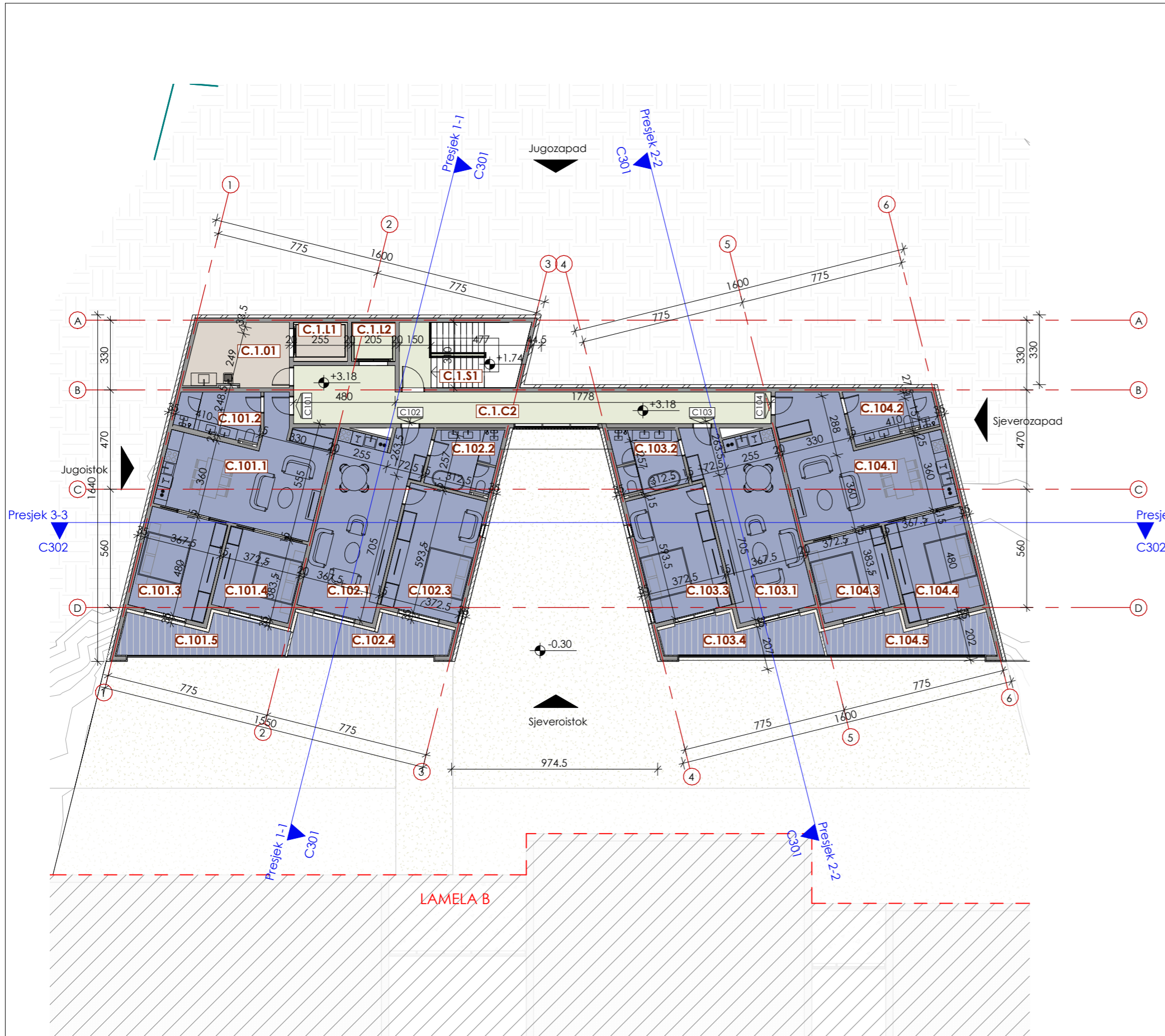
Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Prilog:
Osnova prizemlja

Broj Priloga:
C202

Razmjera:
1 : 200

Datum izrade:
Avgust 2024.



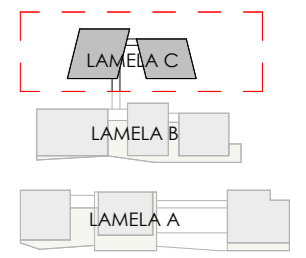
Funkcija

- Apartmani
- Komunikacija
- Održavanje
- Restoran
- Sobe
- Tehnička prostorija
- Terase
- Zajednički prostori

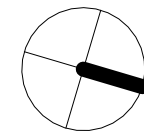
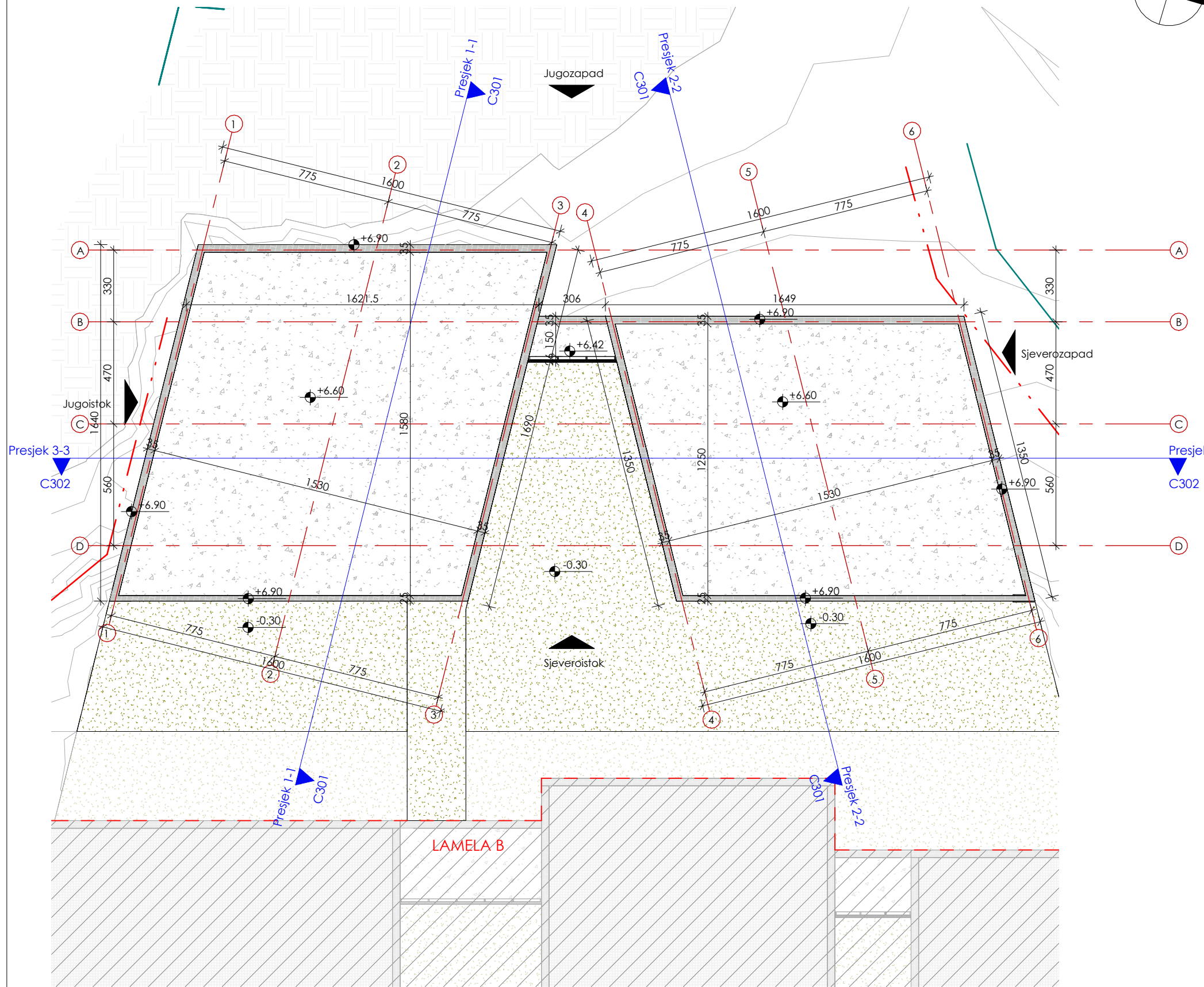
PROSTORIJE - PRVI SPRAT		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Apartmani		
101		
101.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	34.21
101.2	Kupatilo	8.04
101.3	Spavaća soba 1	17.64
101.4	Spavaća soba 2	14.28
101.5	Terasa	13.00
		87.18
102		
102.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	34.00
102.2	Kupatilo	8.98
102.3	Spavaća soba	22.10
102.4	Terasa	12.58
		77.66
103		
103.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	34.00
103.2	Kupatilo	8.98
103.3	Spavaća soba	22.10
103.4	Terasa	12.05
		77.13
104		
104.1	Dn. soba, kuhinja i trpezarija	37.49
104.2	Kupatilo	8.34
104.3	Spavaća soba 1	14.28
104.4	Spavaća soba 2	17.64
104.5	Terasa	12.79
		90.55

PROSTORIJE - PRVI SPRAT		
BR	Naziv prostorije	P(m2)
Komunikacija		
1		
1.C2	Hodnik	39.87
1.L2	Lift (gosti)	3.79
1.S1	Stepenište	18.23
		61.90
Održavanje		
1		
1.01	Ostava	14.15
1.L1	Lift (room service)	4.72
		18.87
UKUPNO NETO		413.28

UKUPNO BGP - PRVI SPRAT	
Etaža	Površina
1. Prvi sprat	479.97 m ²
UKUPNO BGP	479.97 m²



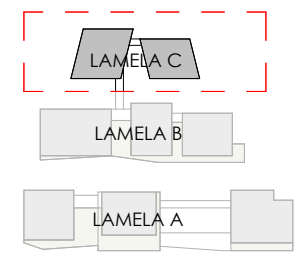
PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.			
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora			
Objekat: Hotel Orahovac, lamela C			
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor			
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje			
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA			
Prilog: Osnova prvog sprata			
Broj Priloga: C203	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.	



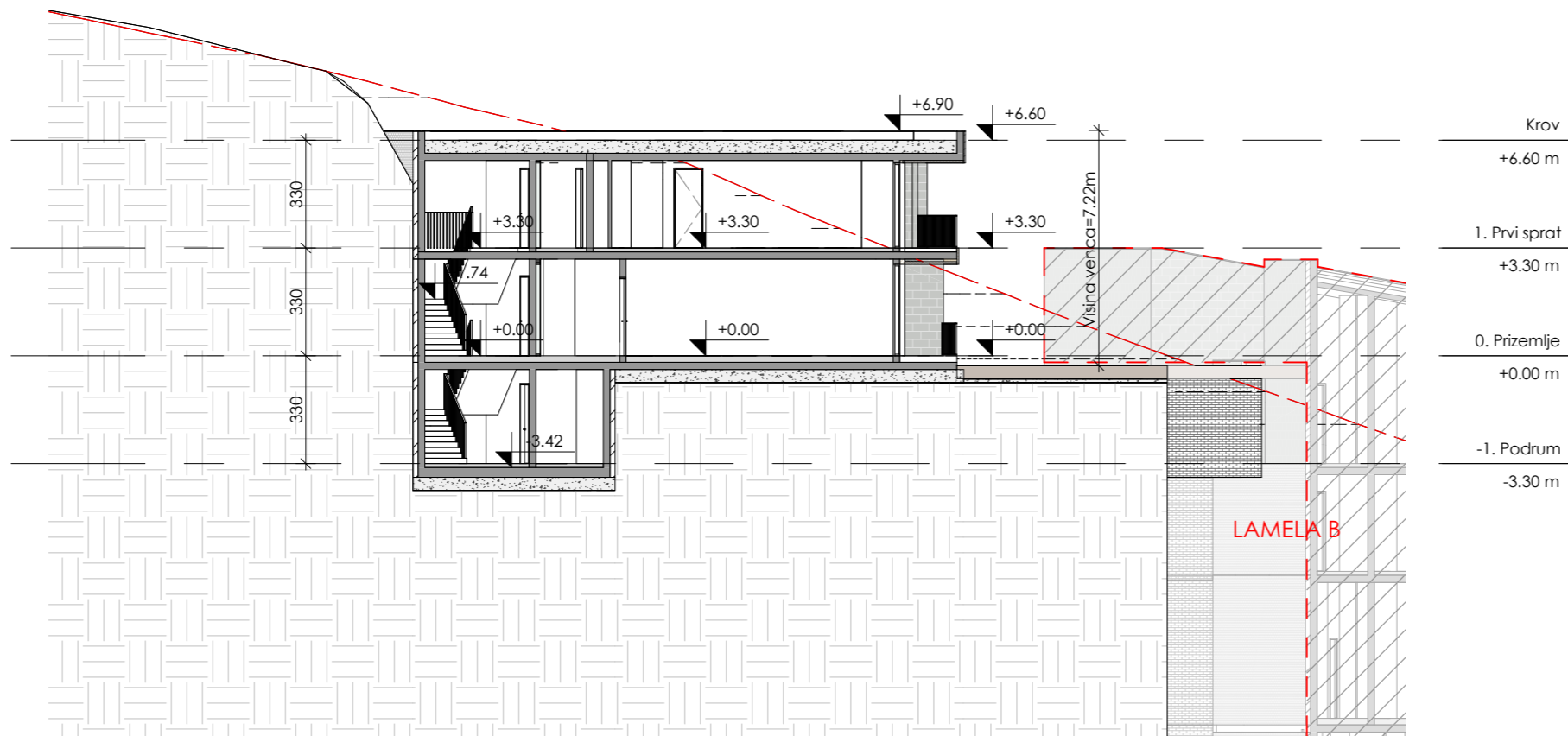
UKUPNO NETO	
Etaža	Površina
Not Placed	0.00 m ²
-1. Podrum	110.31 m ²
0. Prizemlje	408.26 m ²
1. Prvi sprat	413.28 m ²
UKUPNO NETO	931.85 m²

UKUPNO BRUTO	
Etaža	Površina
-1. Podrum	140.31 m ²
0. Prizemlje	493.56 m ²
1. Prvi sprat	493.56 m ²
UKUPNO BRUTO	1127.43 m²

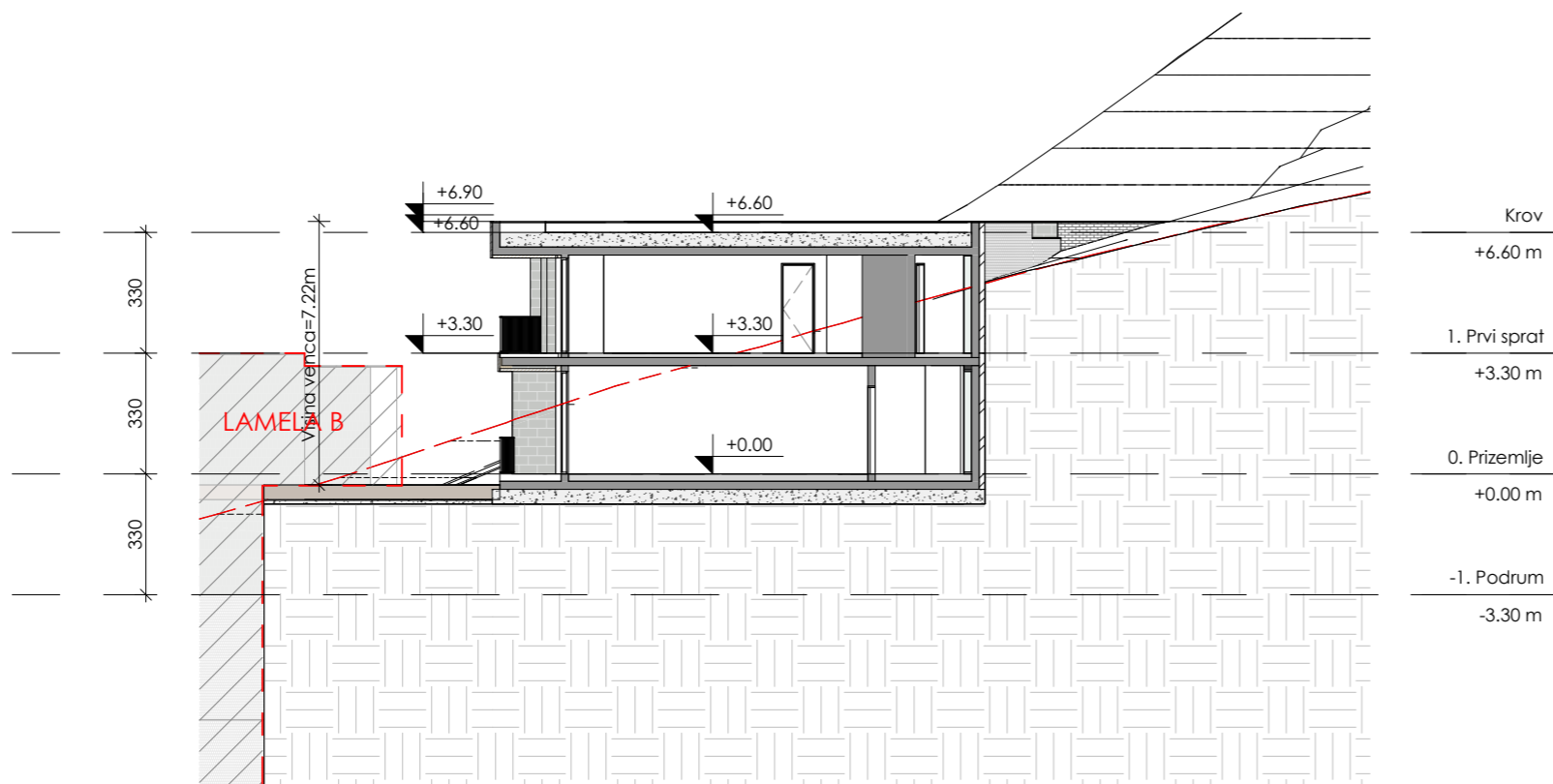
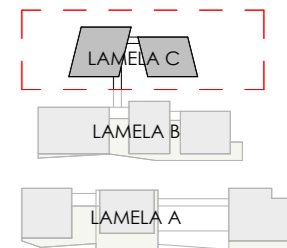
UKUPNO BGP	
Etaža	Površina
-1. Podrum	137.79 m ²
0. Prizemlje	493.56 m ²
1. Prvi sprat	479.97 m ²
UKUPNO BGP	1111.32 m²



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	
Odgovorni inženjer:		Autori:	
Mladen Krekić, d.i.a.		Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici:			
Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.			
INVESTITOR:			
Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora			
Objekat:			
Hotel Orahovac, lamela C			
Lokacija:			
KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor			
Vrsta tehničke dokumentacije:			
Idejno rešenje			
Dio tehničke dokumentacije:			
ARHITEKTURA			
Prilog:			
Osnova krova			
Broj Priloga:	Razmjera:	Datum izrade:	
C204	1 : 200	Avgust 2024.	

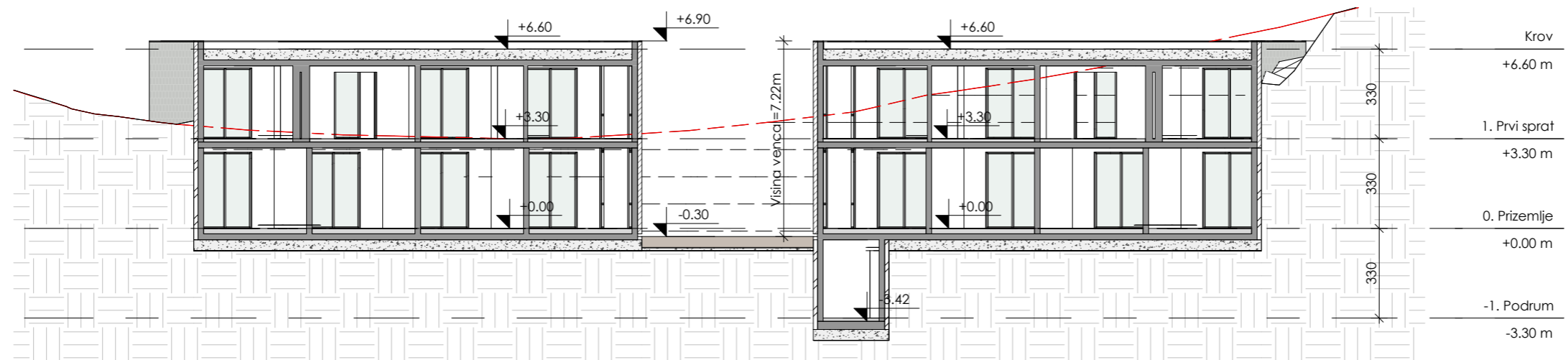


1 Presjek 1-1
1 : 200

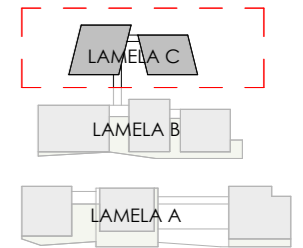


2 Presjek 2-2
1 : 200

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela C		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 1-1 / Presjek 2-2		
Broj Priloga: C301	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.





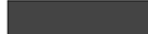




Krov	+6.60 m
1. Prvi sprat	+3.30 m
0. Prizemlje	+0.00 m
-1. Podrum	-0.30 m
	-3.30 m

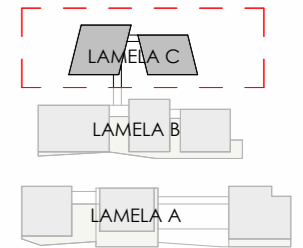


PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela C		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Presjek 3-3		
Broj Priloga: C302	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



LEGENDA MATERIJALA

	DEMIT BOJENA FASADA
	STAKLO - NEREFLEKTUJUĆE, TRANSPARENTNO
	STAKLO - REFLEKTUJUĆE, NETRSPARENTNO
	LOKALNI ŠTOKOVANI KAMEN - TIP 1
	LOKALNI ŠTOKOVANI KAMEN - TIP 2
	LOKALNI LOMLJENI KAMEN
	DRVENA FASADA



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.	Autori: Mladen Krekić, d.i.a.	
Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		
INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Hotel Orahovac, lamela C		
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Prilog: Sjeveroistok		
Broj Priloga: C401	Razmjera: 1 : 200	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.		Objekat: Hotel Orahovac		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
				Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		Prilog: Vizualizacija 1	
						Broj Priloga: 501	Razmjera: Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me				Objekat: Hotel Orahovac		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.		Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		Prilog: Vizualizacija 2		
						Broj Priloga: 502	Razmjera: 	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me		Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje	
Objekat: Hotel Orahovac		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA					
Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		Prilog: Vizualizacija 3					
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.		Broj Priloga: 503		Razmjera:	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.		INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje		
BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me				Objekat: Hotel Orahovac		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.		Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		Prilog: Vizualizacija 4		
						Broj Priloga: 504	Razmjera:	Datum izrade: Avgust 2024.



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING		BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me		Saradnici: Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.		INVESTITOR: Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rešenje	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, d.i.a.		Autori: Mladen Krekić, d.i.a.		Objekat: Hotel Orahovac		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Prilog: Vizualizacija 5	
				Lokacija: KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor		Broj Priloga: 505		Razmjera: Datum izrade: Avgust 2024.	



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja
Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Vizualizacija 6

Broj Priloga:

506

Razmjera:

Datum izrade:

Avugst 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja
Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Prilog:
Vizualizacija 7

Broj Priloga:
507

Razmjera:

Datum izrade:
Avgust 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja
Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Vizualizacija 8

Broj Priloga:

508

Razmjera:

Datum izrade:

Avugst 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja
Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Prilog:
Vizualizacija 9

Broj Priloga:
509

Razmjera:

Datum izrade:
Avgust 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja
Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Milićević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Vizualizacija 10

Broj Priloga:

510

Razmjera:

Datum izrade:

Avugst 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Vizualizacija 11

Broj Priloga:

511

Razmjera:

Datum izrade:

Avugst 2024.



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, 1 sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

Odgovorni inženjer:

Mladen Krekić, d.i.a.

Autori:

Mladen Krekić, d.i.a.

Saradnici:

Milica Milošević m.i.a, Stefani Poštić m.i.a, Sonja
Mijović m.i.a, Mirjana Žarić d.i.a, Miloš Miličević m.i.a.

INVESTITOR:

Slaven Milić, Moskovska 79, 81000 Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Hotel Orahovac

Lokacija:

KP 446/1, KO Orahovac 1, Opština Kotor

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rešenje

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Vizualizacija 12

Broj Priloga:

512

Razmjera:

Datum izrade:

Avugust 2024.