

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

INVESTITOR: **„ASISA MONTENEGRO” doo**

OBJEKAT: **Objekat mješovite namjene**

LOKACIJA: **Kat.parc. 480 i 481, KO Pobrđe,
u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT: **Linear.d.o.o. Podgorica**

ODGOVORNO LICE: **Vlado Leković spec.sci.arh.**

GLAVNI INŽENJER: **Vlado Leković spec.sci.arh.**

¹Naziv/ime investitora

²Naziv projektovanog objekta

³Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷Ime i prezime glavnog inženjera.

⁸Ime i prezime glavnog inženjera.

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

INVESTITOR:

„ASISA MONTENEGRO“ doo

OBJEKAT:

Objekat mješovite namjene

LOKACIJA:

**Kat. parc. 480 i 481, KO Pobrđe,
u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

Arhitektonski projekat

PROJEKTANT:

Linear d.o.o. Podgorica
DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, IZGRADNJU I
KONSULTOVANJE
Bulevar Dr. Ibrahim Koristovića br. 32
UPI 12-332/22 Podgorica, 02.11.2022. god.

ODGOVORNO LICE:

Vlado Leković spec.sci.arh.
Br. Licence : UPI 123-243/2 Podgorica, 09.09.2021.

GLAVNI INŽENJER:

Vlado Leković spec.sci.arh.
Br. Licence : UPI 123-243/2 Podgorica, 09.09.2021.

SARADNICI NA PROJEKTU:

Andrijana Laban, spec.sci.arh.

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE IDEJNOG RJEŠENJA

LOKACIJA: Kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor

A.Opšta dokumentacija

- Obrazac1
- Naslovna
- Sadržaj
- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore
- Licenca za izradu tehničke dokumentacije "LINEAR" d.o.o.Podgorica
- Polisa osiguranja od odgovornosti za projektanta
- Rješenje o imenovanju Glavnog inženjera
- Licenca Glavnog inženjera izdata od strane Ministarstva Održivog razvoja i turizma
- Potvrda o članstvu Inženjerske komore Crne Gore
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 3
- Dokaz o vlasništvu
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Izjava geoete

B.Tekstualna dokumentacija

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

D.Grafička dokumentacija

- Lokacija
- Geodetska podloga; R=1:500
- Situacija; R=1:200
- Situacija; R=1:200
- Situacija; R=1:200

Garaža

- Osnova garaže; R=1:100

Objekat A

- Osnova prizemlja; R=1:50
- Osnova I sprata; R=1:50
- Osnova povučene etaže; R=1:50
- Osnova krovne ravni; R=1:50

Objekat B

- Osnova prizemlja; R=1:50
- Osnova I sprata; R=1:50
- Osnova povučene etaže; R=1:50
- Osnova krovne ravni; R=1:50

Objekat C

- Osnova prizemlja; R=1:50
- Osnova I sprata; R=1:50
- Osnova povučene etaže; R=1:50
- Osnova krovne ravni; R=1:50

Objekat D

- Osnova prizemlja; R=1:50
- Osnova I sprata; R=1:50
- Osnova povučene etaže; R=1:50
- Osnova krovne ravni; R=1:50

Objekat E

- Osnova prizemlja; R=1:50
- Osnova I sprata; R=1:50
- Osnova povučene etaže; R=1:50
- Osnova krovne ravni; R=1:50

Presjeci

- Presjek 1-1 / Lamela „A“ ; R=1:50
- Presjek 2-2 / Lamela „E“ ; R=1:50
- Presjek 3-3 / Lamela „A“ i „E“ ; R=1:50
- Presjek 4-4 / Lamela „C“ ; R=1:50
- Presjek 5-5 / Lamela „C“ ; R=1:50
- Presjek 6-6 / Lamela „D“ ; R=1:50
- Presjek 7-7 / Lamela „D“ ; R=1:50
- Presjek 8-8 / Lamela „B“ ; R=1:50
- Presjek 9-9 / Lamela „B“ ; R=1:50

Fasade

- Sjeverna fasada; R=1:100
- Južna fasada; R=1:100
- Zapadna fasada; R=1:100
- Istočna fasada; R=1:100

3D

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR

O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Broj ugovora: U1-7/24
Zaključen dana 17.07.2024. godine između:

1. **DOO "ASISA MONTENEGRO"** društvo sa ograničenom odgovornošću Budva, PIB 03327990, Reg. broj 5-0941922/001, sa sjedištem na adresi Trg Sunca br 4. Kancelarija 24, Budva, koje zastupa izvršni direktor Alper Dulger, (u daljem tekstu: "**NARUČILAC**") i

2. "**LINEAR**" **DOO Podgorica**, adresa: 13 Jula broj 9 Podgorica, PIB 03438325, PDV 30/31-24872-7, koga zastupa izvršni direktor Vlado Leković (u daljem tekstu: "**PROJEKTANT**")

(**NARUČILAC** i **PROJEKTANT** u daljem tekstu Ugovora zajedno kao "**Ugovorne strane**")

Uvodne odredbe

S obzirom da:

- Pojam "Idejno rješenje" i "Glavni projekat sa projektom uređenja terena" je sadržinom i značenjem u potpunosti usaglašen sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23) kao i odgovarajućim pravilnicima, tehnologijama, normativima i standardima koji uređuju ovu oblast, i na osnovu Glavnog projekta praćenog pozitivnim izveštajem o izvršenoj reviziji se može graditi objekat;

- je **NARUČILAC** prihvatio **PONUĐU PROJEKTANTA** ;

- je **PROJEKTANT** voljan da pruži svoje usluge izrade Geodetske podloge i geomehaničkog elaborata, izrade Idejnog rješenja, izrade Glavnog projekta, usluga organizacije revizije Glavnog projekta i uslugu organizacije stručnog nadzora, kao i kompletan konsalting do prijave gradnje;

- je **NARUČILAC** vlasnik zemljišta označenog kao kat.parcele 480, 481 KO Pobrđe, LN 153 sa ukupnom površinom od 4,570 m²;

- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izdao je Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene br. 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine.

AGREEMENT

ON DESIGN DEVELOPMENT

No. of contract: U1-7/21
Made on July 17, 2024 between:

1. **DOO "ASISA MONTENEGRO"** limited liability company Podgorica, PIB 03327990, Reg. number 5-0941922/001, with headquarters at Trg Sunca no. 4, Office number 24, represented by Alper Dulger, executive director (hereinafter: the "**CLIENT**") and

2. "**LINEAR**" **DOO Podgorica**, address: 13 Jul no 9, PIB 03438325, VAT 30/31-24872-7, represented by the executive director Vlado Leković (hereinafter referred to as: the "**ARCHITECT**")

(The **CLIENT** and the **ARCHITECT** hereinafter jointly referred to as "**the Parties**")

Introductory provisions

Considering that:

-The term "Architectural Concept design" and "Main building design with landscape design" in its content and meaning is in full compliance with the Law on Spatial Planning and Construction ("Official Gazette of the Republic of Montenegro" no. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 086/22 and 04/23) and related regulations, technologies, norms and standards governing this area, and on the basis of Main design followed by positive revision report the Client may start building;

- that the **CLIENT** accepted the **ARCHITECTS Offer**

- the **ARCHITECT** is willing to provide his services for the preparation of the geodetic base and geomechanical study, the preparation of the concept design, the preparation of the main project, the service of organizing the revision of the main project and the service of organizing professional supervision, as well as complete consulting until the construction application;;

-the **CLIENT** is the owner of the land recorded as cadastral plots 480, 481 KO Pobrđe , LN 153, with a total area of 4,570 m²;

- Ministry of Ecology, Spatial Planning and Urbanism issued planning and technical

conditions for the preparation of technical documentation for the construction of the mixed-use buildings no. 08-332/23-7663/8 from 19.02.2024.

Ugovorne strane su se saglasile kako slijedi:

The Parties agreed as follows:

Član 1.

Article 1.

1.1 Predmet ovog ugovora je izrada:

1.1 Scope of Agreement is development of the:

1. IDEJNOG RJEŠENJA
2. GLAVNOG PROJEKTA SA PROJEKTOM UREĐENJA TERENA
3. USLUGA ORGANIZACIJE VRŠENJA REVIZIJE GLAVNOG PROJEKTA
4. USLUGA ORGANIZACIJE VRŠENJA STRUČNOG NADZORA

1. CONCEPT DESIGN
2. THE MAIN DESIGN WITH LANDSCAPE DESIGN
3. ORGANIZATION OF REVISION OF THE MAIN PROJECT
4. ORGANIZATION OF PROFESSIONAL SUPERVISION

za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji KP 480, 481, KO Pobrđe u zahvatu PUP Kotor (u daljem tekstu "Usluge"). Površina planiranih projekata iznosi ukupno sa nadzemnih i podzemnim etažama BRGP 6117,51 M² ("Predmet ugovora").

For the construction of a mixed-use buildings at the location KP 480, 481 KO Pobrđe, in the scope of the PUP Kotor (hereinafter referred to as "Services"). The area of the planned project is 6117, 51 M², with basements, (Subject of the agreement).

Član 2.

Article 2.

2.1 PROJEKTANT jeste, potvrđuje i prihvata da ima pravo da, u skladu sa bilo kojim zakonom, pruži ugovorene usluge; da ima potrebne licence iskustvo, stručnost i znanje koji su potrebni za pružanje ugovorenih usluga i izradu Predmeta ugovora na visokom nivou i u traženom kvalitetu; da je svjestan svih postupaka, standarda i propisa koji se mogu primjeniti u pogledu normi i regulativa za planiranje i gradnju koji se primjenjuju na Predmet ugovora i bilo čega što može da utiče na Predmet ugovora i da će se ponašati u skladu sa tim. U izradi Predmeta ugovora PROJEKTANT će u potpunosti poštovati mjerodavne zakone i propise, uključujući, ali ne ograničavajući se na važeći Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonske akte o sadržaju, obimu i načinu vršenja ugovorenih usluga, prateće podzakonske akte i sva druga mjerodavna pravila i propise Crne Gore, kao i mjerodavne standarde prakse i norme.

2.1 The ARCHITECT represents, confirms and undertakes that it is entitled, pursuant to any law, to render the agreed services; That it has the required licenses, experience, expertise and know-how required to perform the agreed services and develop the Subject of the Agreement in a high level and quality as required; That it is aware of all the procedures, standards and regulations applicable with respect to building and planning norms and regulations that apply to the Subject of the Agreement and anything that may affect the Subject of the Agreement and that it will act in accordance therewith. In developing the Subject of the Agreement, the ARCHITECT shall fully comply with the applicable laws and regulations, including but not limiting to the applicable Law on Planning and Construction and the relevant bylaws on the content, scope and the manner of executing/implementing the agreed services, accompanying by-laws and all other applicable rules and regulations of the State of Montenegro, as well as applicable standards of practice and norms.

2.2 PROJEKTANT će u potpunosti biti odgovoran za sve aspekte koji se odnose na Predmet ugovora, kako je to dogovoreno ovim Ugovorom. Bez odstupanja od gore navedenog, PROJEKTANT ima odgovornost da se postara da Predmet ugovora bude u skladu sa zahtjevima

2.2 The ARCHITECT shall be fully responsible for all aspects related to Subject of the Agreement, as agreed in this Agreement.

Naručioca, da se obavlja i isporučuje u skladu sa određenom dinamikom i da bude na nivou odgovarajućeg kvaliteta i tačnosti.

Član 3.

3.1 NARUČILAC naručuje, a PROJEKTANT prihvata izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta za objekat mješovite namjene, a u svemu u skladu sa važećim zvaničnim UT uslovima.

3.2 Osnov za izradu projektne dokumentacije su Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) i Projektni zadatak definisan od strane NARUČIOCA.

3.3 Osnov za izradu GLAVNOG PROJEKTA je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta na prethodno predato IDEJNO RJEŠENJE, koje je predmet dalje razrade u Glavnom projektu.

3.4 Projektna dokumentacija se izrađuje prema najnovijim javno dostupnim tehnologijama, standardima i normativima propisanim zakonskim aktima Crne Gore.

Član 4.

4.1 PROJEKTANT će izraditi i ovjeriti IDEJNO RJEŠENJE opisano u »PREDMETU UGOVORA« i u čl.3. ovog Ugovora, a isto podrazumjeva i sljedeći sadržaj i aktivnosti:

- Detaljna analiza UT uslova i Studije zaštite kulturnih dobara;
- Priprema nacrt projektnog zadatka shodno zahtjevima Naručioca i planskim smjernicama, te pravilnicima iz oblasti urbanističkog planiranja i turizma;
- Definisanje mogućih scenarija projektnog zadatka;
- Definicija urbanističke dispozicije objekata i urbanističke parcele;
- Izrada preliminarog koncepta sa osnovama, presjecima i 3d skicama;
- Konsultacije u Upravi za zaštitu kulturnih dobara u cilju upoznavanja ove Institucije i prevencije naknadnih izmjena rješenja;
- Izrada finalnog preliminarog koncepta i finalnog projektnog programa;
- Izrada idejnog rješenja objekata sa nivelacionim uklapanjem u teren kao

Without detracting from the above, it is the ARCHITECT's responsibility to ensure that the Subject of the Agreement is compatible with the Client's requirements, is done and delivered in accordance with the committed time schedule, and is in the adequate quality and accuracy level.

Article 3.

3.1 The CLIENT commissions and the ARCHITECT accepts to develop the Concept design, and the Main design for mixed-use buildings in accordance with the valid official UT conditions.

3.2 This design is going to be a result of Urbanistic and technical Conditions (UTC) and Design brief defined by CLIENT.

3.3 The basis for the MAIN DESIGN is the Consent on the Concept Design from the Office of the main state architect, which will be subject of further elaboration in the Main Design.

3.4 The entire project documentation shall be prepared according to latest publicly available technologies, standards and norms stipulated by legal regulations of Montenegro.

Article 4.

4.1 The ARCHITECT shall produce and certify CONCEPT DESIGN set forth in the »SCOPE OF AGREEMENT« and in the Article 3 hereof, which specifically includes the following contents and activities:

- Detailed analysis of Urban plan status - UT Conditions and Study of Cultural heritage Protection
- Preparation of design brief/program draft according to Client demands, Urban plan definitions, Planning and Tourism laws and rulebooks;
- Present alternative design brief scenarios;
- Creating urbanistic disposition of buildings and all relevant plots;
- Developing Pre-Concept design of buildings / Layouts, Sections and 3D Sketches;
- Consultation in Directorate for Cultural Heritage Protection in order to introduce them with development and prevent later amendments on Design solutions;
- Finalisation of Pre-Concept and Final Design Program;

projekta na koji se daje saglasnost Glavnog arhitekta;

- Izrada idejnog rješenja urbanističke parcele, uključujući pješačke i kolske putanje, bazene, zelenilo, otvorene terase, uređenje terena, itd;
- Izrada svih neophodnih dijagrama, izvještaja, arhitektonskih crteža, perspektivnih prikaza, fotomontaža, specifikacija površina, i ostalih zakonom utvrđenih dokumenata u format koji je razumno prihvatljiv nadležnim organima i Investitoru;
- Prilagođavanje kompletne dokumentacije propisanoj formi za podnošenje Zahtjeva Glavnom državnom arhitekti;
- Ishodovanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekta - finalnog dokumenta koji odobrava Idejno rješenje, uključujući i stručnu korespondenciju.

- Developing Concept design of buildings with levelling fitting into the terrain as a project to which the consent of the Chief Architect is given;
- Developing Concept design of plot, including vehicle and pedestrian circulation, pools, greenery, open terraces, landscaped areas, etc;
- Creating all necessary diagrams, reports, architecture drawings, exterior perspectives, photomontages, area schedules, and other documents defined by Planning legislation both in a format reasonably acceptable to the Planning Authorities and the Client;
- Adaptation of the complete documentation with local standards and verification to submit a valid application for approval to the Main State Architect;
- Obtaining the MSA Consent - final official document that approves CD, including professional correspondence.

4.2 Idejno rješenje se predaje u obliku štampane brošure A3 formata u jednom primjerku i 1 kopija na CD/USB.

4.2 The Concept Design is submitted in the form of a printed brochure in A3 format in one copy and 1 copy on CD/USB.

4.3 PROJEKTANT će izraditi GLAVNI PROJEKAT opisan u »PREDMETU UGOVORA« i u čl.3. ovog Ugovora, a isto podrazumjeva sljedeći sadržaj i aktivnosti:

4.3 The ARCHITECT shall develop the MAIN DESIGN set forth in the »SCOPE OF AGREEMENT« and in the Article 3 hereof, which specifically includes the following contents and activities:

- Priprema finalnog projektnog zadatka po svim fazama, u skladu sa potrebama Naručioaca;
- Glavni projekat arhitekture sa detaljima izvođenja svih pozicija radova vezujući ga za predmer radova;
- Karakteristični arhitektonski detalji;
- Predmjer i predračun;
- Sinhro plan;
- Projekat konstrukcije koji obuhvata proračun svih konstruktivnih elemenata i detalje armiranja– sa numeričkim proračunom svih konstruktivnih elemenata objekta, potpornih zidova vezivanja i drugih potpornih zidova prilaza i cjelokupnog spoljnog uređenja do granice zahvata područja, kao i proračun nosivosti tla na kontaktoj ravni temeljnog tla i fundamenata objekta;
- Projekat jake struje;
- Projekat slabe struje;
- Projekat vodovodnih i kanalizacionih instalacija;
- Projekat mašinskih instalacija sa numeričkim proračunom traženih parametara zahtjeva projekta) sa razvodom do potrošača;

- Preparing a final design brief for each design discipline, according to Clients needs;
- Main Architecture Design with the details of the execution of all positions of the works, binding it to the bill of quantities;
- Characteristic architecture details;
- Estimated bill of quantities;
- Plan of synchronization;
- Construction design that includes the calculation of all structural elements and details of reinforcement - with the numerical calculation of all structural elements of the building, retaining walls and other supporting walls of the approach and the entire external arrangement up to the boundary of the area, as well as the calculation of the bearing capacity of the soil at the contact plane of the foundation soil and foundations object;
- High voltage Design;
- Low voltage Design;
- Water supply and sewerage Design;
- Design of mechanical installations with numerical calculation of required

- Projekat Ventilacije i odimnjavanja garaže;
 - Projekat Sprinkler instalacije;
 - Protivpožarni elaborata – objekata i spoljnog uređenja površina;
 - Projekat saobraćaja i signalizacije –
 - Spoljno uređenje i hortikultura – cjelokupna obrada zidova, staza, bazena, prilaza, parkinga i sadržaja prostora zahvata uključujući vezu sa gradskom mrežom;
 - Elaborat zaštite na radu;
 - Elaborat energetske efikasnosti;
 - Procjena uticaja na životnu sredinu, ukoliko bude potrebna;
 - Tehnologija bazenske tehnike, kuhinje, šanka i vešeraja;
 - Sinhron plan –svih instalacionih vodova (podzemnih i nadzemnih) uključujući rješenja postojećeg stanja i novoprojektovanog rješenja sa eventualnim izmještanjem do granice zahvata područja sa obradom vodova, detaljima ukrštanja i cjelokupnog sadržaja na površinama zahvata sa obradom grafičkih, numeričkih priloga kao i predmjer izvedenog obima radova;
 - Tekstualna dokumentacija, uključujući proračune, nacрте i dijagrame neophodne da se prikažu sve faze glavnog projekta;
- parameters of project requirements) with distribution to consumers;
- Garage ventilation and smoke extraction Design;
 - Sprinkler installation Design;
 - Fire prevention studies - buildings and exterior decoration of surfaces;
 - Traffic and signalling Design
 - Exterior landscaping and horticulture - complete treatment of walls, paths, swimming pools, driveways, parking lots and the contents of the catchment area, including the solution for the connection with the city;
 - Elaboration of safety at work;
 - Elaboration of energy efficiency;
 - Environmental impact assessment, if required;
 - Swimming pool, kitchen, bar and laundry technology
 - Synchronous plan - of all installation lines (underground and above ground) including solutions of the existing state and newly designed solution with eventual relocation to the boundary of the sub-section with treatment of the lines, details of intersections and the entire content on the surfaces of the intervention with the treatment of graphic and numerical attachments as well as the estimate of the performed scope of works;
 - Textual documentation including calculations, schemes and diagrams necessary to present all phases of Main Design;

4.4 Projektant je saglasan da Glavni projekt uređenja terena sadrži:

- Glavni arhitektonsko građevinski projekat otvorenih prostora, unutrašnjeg dvorišta, pješačkih staza;
 - Projekat konstrukcije pripadajućeg terena;
 - Projekat unutrašnjeg saobraćaja i parkinga;
 - Projekat pejzažne arhitekture;
 - Projekat infrastrukture urbanističke parcele (atmosfera kanalizaciona, navodnjavanje, rezervoar za vodu, razvod vodovodne mreže, rješenje otpadnih voda);
 - Projekat elektro instalacija (spoljnje osvjjetljenje, video nadzor i bezbjedonosne sisteme);
 - Tekstualna dokumentacija, uključujući proračune, nacрте i dijagrame neophodne da se prikažu sve faze glavnog projekta;
 - Predmjer i predračun radova;
- 4.4 The ARCHITECT agrees that the Main Landscaping Design contains:
- Main Architecture and Construction Design of open spaces, open terraces, interior yards, walking paths;
 - Construction Design of access terrain;
 - Internal road and parking design;
 - Detailed greenery design;
 - Urban plot water and sewage infrastructure (storm water drainage, irrigation of green areas, water reservoirs, infrastructure water supply system, solution for wastewater, etc.);
 - Urban plot electrical installation Design (outside lightening, video surveillance & security systems);
 - Textual documentation including calculations, schemes and diagrams necessary to present all phases of Main design;
 - Estimated bill of quantities;

4.5 PROJEKTANT je dužan da prilikom izrade Idejnog rješenja i Glavnog projekta sa projektom uređenja terena prati proces pribavljanja odobrenja na Idejno rješenje od strane Glavnog državnog arhitekta, kao i da pruži administrativnu podršku u svim proceduralnim koracima, a naročito u procesu prijave građenja.

4.5 The ARCHITECT is obliged to follow the process of obtaining approval for the Concept Design by the Main State Architect during the development of the Concept Design and the Main Design with the landscaping Design, as well as to provide administrative support in all procedural steps, especially in the construction application process.

Član 4A

PROJEKTANT se obavezuje da obezbijedi REVIDENTA za potrebe revizije Glavnog projekta, i da obezbijedi da angažovani REVIZOR prihvati sljedeće obaveze:

4A.1 Da usluge koje su predmet ovog Ugovora vrši u skladu sa važećim zakonima, propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla.

4A.2 Da predmetnu tehničku dokumentaciju reviduje kvalitetno i u za to predviđenom roku.

4A.3 Da usluge pružaju kvalifikovani stručni kadrovi sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla.

4A.4 Da na zahtjev NARUČIOCA vrši dodatne numeričke i grafičke kontrole projektne dokumentacije uz ankes ugovora o dodatnom plaćanju.

4A.5 Da odmah, po zahtjevu NARUČIOCA, pristupi otklanjanju uočenih nedostataka i propusta u obavljanju svog posla.

4A.6 Da ispravnost tehničke dokumentacije potvrdi na način predviđen zakonom.

4A.7 Da ukoliko tokom izvođenja radova bude utvrđeno da se radovi ne mogu izvoditi po revidovanom projektu, bez odlaganja, nakon što o tome bude pisanim putem obaviješten od strane NARUČIOCA, pristupi reviziji, u skladu sa zakonom izmijenjog dijela tehničke dokumentacije, o svom trošku.

4A.8 Da neće saradivati sa ponuđačima (podnosiocem zajedničke ponude, podugovaračem ili podizvođačem) na pripremanju ponude za nabavku usluga odnosno radova u vezi sa izvođenjem radova po predmetnoj tehničkoj dokumentaciji,

Article 4A

The ARCHITECT undertakes to secure a REVIDENT for the purpose of revision of the Main Design, and to ensure that he engaged REVIDENT accepts the following obligations:

4A.1 To perform the services that are the subject of this Agreement in accordance with applicable laws, regulations, norms and standards for this type of work.

4A.2 To review the technical documentation in question with quality and within the stipulated time.

4A.3 That the services are provided by qualified professionals with the necessary experience for this type of work.

4A.4 To perform additional numerical and graphic controls of the project documentation at the request of the CUSTOMER with the additional payment contract annex.

4A.5 To immediately, at the request of the CUSTOMER, approach the elimination of observed deficiencies and omissions in the performance of his work.

4A.6 To confirm the correctness of technical documentation in the manner provided by law.

4A.7 That if, during the execution of the works, it is determined that the works cannot be carried out according to the revised project, without delay, after being notified of this in writing by the ORDERER, to proceed with the revision, in accordance with the law of the amended part of the technical documentation, at his own expense .

4A.8 That they will not cooperate with bidders (joint bid submitter, subcontractor or subcontractor) on the preparation of bids for the procurement of services or works in connection with the execution of works according to the relevant technical

4A.9 Da prilikom izvršenja usluga primjenjuje mjere zaštite na radu propisane zakonom, kako ne bi došlo do povrede, odnosno nesreće na poslu, a u slučaju da do istih dođe, odgovoran je po svim osnovama.

4A.10 Da ima osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da nastupi NARUČIOCU i/ili trećim licima u vezi sa obavljanjem djelatnosti

4A.11 Da nadoknadi svu štetu NARUČIOCU, koja bude prouzrokovana nesavjesnim ili nekvalitetnim radom.

4A.12 Naručilac se obavezuje:

- da REVIDENT-u na dan zaključenja Ugovora preda Projektni zadatak sa Urbanističko-tehničkim uslovima
- da kada je to potrebno, na svoju inicijativu ili inicijativu REVIDENT-a organizuje zajedničke sastanke sa projekantom, na koje mogu biti pozvani i predstavnici nadležnih organa i institucija.

documentation,

4A.9 That during the performance of the services, he applies the safety measures at work prescribed by law, in order to avoid injuries or accidents at work, and in the event that they occur, he is responsible on all grounds.

4A.10 That he is insured for his liability for damage that could occur to the CUSTOMER and/or third parties in connection with the performance of activities

4A.11 To compensate the CUSTOMER for all damages caused by negligent or poor quality work.

4A.12 The client undertakes:

- to submit to REVIDENT on the day of the conclusion of the Contract the Project Assignment with Urbanistic and Technical Conditions

- that when it is necessary, on his own initiative or on the initiative of REVIDENT, he organizes joint meetings with the designer, to which representatives of competent authorities and institutions can be invited.

Član 4B.

PROJEKTANT se obavezuje da obezbijedi stručni nadzor tokom građenja objekta po revidovanom Glavnom projektu, i da obezbijedi da angažovani stručni nadzor prihvati sve obaveze navedene u ovom članu.

Vršilac stručnog nadzora se obavezuje da za potrebe Naručioca izvrši poslove u skladu sa važećim odredbama Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata I I Pravilnikom o načinu vršenja stručnog nadzora nad građenjem objekta na sljedeći način:

1. Kontrolu izvođenja radova prema revidovanom glavnom projektu, ovom zakonu i posebnim propisima;
2. kontrolu usklađenosti radova;
3. provjeru kvaliteta izvođenja radova;
4. kontrolu kvaliteta materijala, instalacija i uređaja koji se ugrađuju;
5. provjeru da li materijali, instalacije i uređaji koji se ugrađuju imaju propisanu dokumentaciju neophodnu za njihovo stavljanje u upotrebu;

Article 4B.

The DESIGNER undertakes to secure professional supervision during the construction of the facility according to the revised Main Design, and to ensure that the engaged professional supervision accepts all the obligations stated in this article.

The professional supervisor shall be obliged to carry out works for the needs of the Client in accordance with the valid provisions of the Law on Spatial Planning and Construction of Buildings and the Rulebook on the Method of Professional Supervision of Building Construction as follows:

1. Control of the execution of works according to the revised main project, this law and special regulations;
2. control of compliance of works;
3. checking the quality of work execution;
4. quality control of materials, installations and devices that are installed;
5. checking whether the materials, installations and devices to be installed

6. redovno praćenje dinamike izvođenja radova i poštovanje ugovorenih rokova;
7. kontrolu primjene mjera koje je naložio izvođaču radova da preduzme u cilju otklanjanja nedostataka pri izvođenju radova;
8. kontrolu radova koji se nakon zatvaranja, odnosno pokrivanja ne mogu kontrolisati;
9. kontrolu primjene mjera za zaštitu životne sredine; definisanje faza za koje je neophodno sačiniti izvještaj;
10. davanje tehnoloških i organizacionih upustava izvođaču radova i rješavanje drugih pitanja u vezi građenja objekta;
11. saradnju sa projektantom radi obezbjeđenja detalja za nesmetano izvođenje radova i rješavanje drugih pitanja u vezi građenja objekta.

- have the prescribed documentation necessary for putting them into use;
6. regular monitoring of the dynamics of work execution and compliance with agreed deadlines;
 7. control of the implementation of the measures that he ordered the contractor to undertake in order to eliminate defects during the execution of the works;
 8. control of works that cannot be controlled after closing or covering;
 9. control of the application of environmental protection measures; defining the phases for which it is necessary to prepare a report;
 10. giving technological and organizational instructions to the contractor and solving other issues related to building the building;
 11. cooperation with the designer in order to provide details for the smooth execution of works and solving other issues related to the construction of the building.

Član 5.

5.1 Ukupna pretpostavljena bruto razvijena površina objekta je: 6117,51 m². Ukupna površina podzemne garaže će se definisati na kraju izrade Preliminarnog koncepta.

5.2 PROJEKTANT će izvršiti bez naknade bilo koji nalog za izmjenu koji je potreban usljed greške prouzrokovane nemarom i/ili greškom PROJEKTANTA sve do dobijanja pozitivnog izvještaja revidenta na **GLAVNI PROJEKAT**.

5.3 Ukoliko PROJEKTANT odbija da postupi u skladu sa nalogom Naručioca ili revidenta, Naručilac će imati pravo da raskine ovaj Ugovor sa trenutnim dejstvom upućivanjem pisanog obaveštenja PROJEKTANTU, a Naručiocu pripada pravo na nadoknadu štete.

Član 6.

6.1 PROJEKTANT će **IDEJNO RJEŠENJE** izraditi u roku prema sledećem rasporedu:

- Izrada preliminarnih analiza UT uslova i lokacije i nacрта Projektnog zadatka – 10 dana nakon potpisivanja Ugovora i avansne uplate;
- Izrada Preliminarnog koncepta – 20 dana nakon prihvatanja nacрта projektnog zadatka;

Article 5.

5.1 Total assumed gross building area is 6117,51 sqm. The total area of the underground garage will be defined at the end of the development of the Pre-Concept design.

5.2 The ARCHITECT shall perform free of charge any change order that is required due to the ARCHITECT negligence and/or fault of the ARCHITECT until obtaining positive revision report of the **MAIN DESIGN**.

5.3 If the ARCHITECT refuses to comply with the order issued by the Client or supervision, the Client shall have the right to terminate this Agreement with immediate effect by written notice to the ARCHITECT and the Client will be entitled to damage compensation.

Article 6.

6.1 The ARCHITECT shall develop the **ARCHITECTURAL CONCEPT DESIGN** within the following schedule:

- Preparation of preliminary analyzes of UT conditions and location and draft of the Project Terms of Reference - 10 days after the signing of the Agreement and advance payment;
- Preparation of the Preliminary Concept - 20 days after acceptance of the draft of the project assignment;

- Izrada finalnog Idejnog rješenja roku od 60 dana nakon prihvatanja Preliminarnog koncepta.

6.2 **IDEJNO RJEŠENJE** koje odobri Naručilac biće dostavljeno na saglasnost Glavnom državnom arhitekti u skladu sa zakonom. U slučaju da odluka Glavnog arhitekta bude negativna, Projektant se obavezuje da u najkraćem roku izvrši izmjene u skladu sa smjericama i preporukama navedenim u rješenju.

6.3 **PROJEKTANT** će **GLAVNI PROJEKAT** izraditi i dostaviti Naručiocu i revidentu u roku od 90 dana od dana dobijanja saglasnosti Glavnog arhitekta na Idejno rješenje, pod uslovom da je Naručilac izvršio uplatu u skladu sa ugovorom i Ponudom. Ugovorne strane su saglasne da je **PROJEKTANT** dužan da izvrši prvu prezentaciju Naručiocu 25 dana nakon početka izrade Glavnog projekta.

6.4 Ukoliko prilikom revizije **GLAVNOG PROJEKTA** dođe do vraćanja projektne dokumentacije na ponovnu izradu i dopunu **PROJEKTANT** će biti u obavezi da u razumnom roku, ali ne dužem od 7 radnih dana otkloni primjedbe.

Član 7.

7.1 **PROJEKTANT** ima pravo na produženje roka završetka ugovorenih obaveza u sledećim slučajevima:

- u slučaju izmjene projektnog zadatka koje moraju biti dostavljene **PROJEKTANTU** u formi pisanog naloga od strane Naručioca;
- u slučaju više sile
- u drugim situacijama koje obostrano pismeno usaglase Ugovorne strane.

Član 8.

8.1 **PROJEKTANT** će **GLAVNI PROJEKAT SA PROJEKTOM UREĐENJA TERENA** koji je predmet ovog Ugovora za Naručioca izraditi u 1 (jednom) primjerku ukoričene analogne verzije projektne dokumentacije i 2 (dva) primjeraka digitalne verzije na CD-u, za potrebe Naručioca u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

8.2 Projekat arhitekture će biti u potpunosti pripremljen u crtežima BIM tehnologija, spreman za upotrebu u BIMKS softveru.

- Development of the final Concept Design within 60 days after acceptance of the Preliminary Concept.

6.2 The **ARCHITECTURAL CONCEPT DESIGN** shall be delivered for obtaining the consent to the Main state architect according to the law. If the decision of the Main Architect is negative, the Architect undertakes in a shortest deadline to make changes in accordance with the guidelines and recommendations stated in the decision.

6.3 The **ARCHITECT** shall develop the **MAIN DESIGN** and deliver to the Client and auditor within 90 days following the written consent of the Main Architect on the **ARCHITECTURAL CONCEPT DESIGN**, provided that the Client has made the payment in accordance with the contract and the Offer. The contracting parties agree that the Designer is obliged to make the first presentation to the Client 25 days after the start of the development of the Main Design.

6.4 If the revision of the **MAIN DESIGN** results with project documentation being returned for redrafting and amending, the **ARCHITECT** will be obliged within a reasonable time, but not later than 7 working days to rectify remarks.

Article 7.

7.1 The **ARCHITECT** is entitled to an extension of the deadline for completion of contractual obligations in the following cases:

- In case of change of Terms of Reference which must be submitted to the **ARCHITECT** as written order made by the Client;
- In the case of force majeure
- In other cases as mutually agreed by the contracting parties in writing;

Article 8.

8.1 The **ARCHITECT** shall develop the **MAIN DESIGN WITH LANDSCAPE DESIGN** which is the subject hereof for the Client in 1 (one) hardcopy of analogue version of project documentation and 2 (two) copies of digital version on CD, for purposes of the Client in accordance with applicable legislation and these shall be the property of the Client upon delivery.

8.2 Architectural design will be fully prepared in BIM technology drawings, ready for use in BIMx software.

8.3 Ukupni BRGP za Glavni projekat sa projektom uređenja terena i Idejno rješenje će se izračunati prema crnogorskom Pravilniku kada se faza izrade Idejnog rešenja završi i Naručilac je prihvati. Površina urbanističke parcele će se izračunati prema Urbanističko tehničkim uslovima.

8.3 Total GBA for Main Design with Landscape design and Concept Design will be calculated as per the Montenegrin rulebook when the Concept Design phase is finished and accepted by the Client. Urban parcel area will be calculated as per the UTC document.

Član 9.

Article 9.

9.1 Neto jedinične cijene **IZRADE IDEJNOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA:**

9.1 Net unit price for development of the **ARCHITECTURAL CONCEPT DESIGN AND MAIN DESIGN:**

Br.	OPIS	Količina (m2)
0	KONSULTANTASKE USLUGE ZA IZRADU IDEJNOG PROJEKTA / CONSULTANCY SERVICES FOR DEVELOPMENT OF CONCEPTUAL PROJECT	Uključeno / Included
1	USLUGE GEODETE I IZRADA GEOMEHANIČKOG ELABORATA / SURVEYING SERVICES AND PREPARATION OF GEOMECHANICAL ELABORATION	Uključeno / Included
2	IZRADA IDEJNOG PROJEKTA I GLAVNOG PROJEKTA / DESIGN OF THE IDEA AND MAIN PROJECTS	6118,00
4	USLUGA ORGANIZACIJE VRŠENJA REVIZIJE GLAVNOG PROJEKTA / REVISION OF THE MAIN PROJECT	6118,00
5	USLUGA ORGANIZACIJE VRŠENJA STRUČNOG NADZORA / PROFESSIONAL SUPERVISION	6118,00
	UKUPNO / TOTAL	6118,00

9.2 Gore navedene jedinične cijene su konačne i uključuju sve naknade i troškove PROJEKTANTA koji mogu nastati u vezi sa izvršenjem Predmeta ugovora, uključujući troškove za angažovana lica za vršenje poslova revizije Glavnog projekta i stručnog nadzora.

9.2 Above-mentioned net unit prices are final and includes all expenses of the ARCHITECT that may arise in connection with the performance of the Subject of the Agreement, including the costs for engaging individuals for the tasks of auditing the Main Project and professional supervision.

9.3 Jedinične cijene su odvojene prema različitim fazama projektovanja kako bi se lakše izračunala konačna naknada.

9.3 Unit prices are separated as per different design stages in order to easily calculate the final fee.

Član 10.

Article 10.

10.1 Ukupna pretpostavljena cijena prema jediničnim cijenama isplatiće se na sljedeći način:

10.1 Total assumed price according to unit prices, will be paid as follows:

- 50% ugovorene cijene u roku od 5 (pet) dana od dana dobijanja saglasnosti Glavnog Državnog arhitekta.
- 50% ugovorene cijene biće definisano aneksom ovog ugovora.

10.2 Naručilac će ugovorenu cijenu sa PDV-om PROJEKTANTU isplatiti na žiro račun br. 560-3308-88 Universal capital Bank.

- 50% of the contracted price within 5 (five) days from the date of obtaining the consent of the Chief State Architect.
- 50% of the contracted price will be defined with the annex of this contract.

10.2 The Client shall pay to the ARCHITECT the contracted price including the VAT in Bank-account no. 560-3308-88 Universal capital Bank.

Član 11.

11.1 NARUČILAC će prije otpočinjanja Posla iz člana 1 ovog ugovora obezbijediti PROJEKTANTU sljedeću dokumentaciju:

- Važeće urbanističko tehničke uslove (UTU);
- List nepokretnosti odnosno drugi dokaz o pravu građenja na zemljištu;

11.2 Ukoliko nije drukčije predviđeno, kad god je potrebno da se izda ili koristi neko saopštenje, nalog, saglasnost, potvrda ili odluka bilo kog lica, to saopštenje treba da bude u pisanoj formi i to bez nepotrebnog uskraćivanja ili odlaganja.

11.3 Sva komunikacija i obavještenja između Ugovornih strana u skladu sa ovim Ugovorom obavlja se u putem mail komunikacije na adrese iz preambule.

Član 12.

12.1 Ugovorne strane mogu sporazumno ili jednostrano raskinuti ovaj ugovor uz srazmjernu nadoknadu troškova i obeštećenje u slučaju da jedna ugovorna strana trpi štetu zbog takvog raskida. Naručilac ima pravo da u svakom trenutku po sopstvenom nahođenju, upućivanjem pisanog obavještenja, raskine ugovor sa Projektantom bez posebnog obrazloženja i razloga, uz isplatu naknade za srazmjerni dio posla koji je do tog momenta završen. Takav otkaz će stupiti na snagu danom dostavljanja pisanog obavještenja na mail adresu za komunikaciju iz ovog ugovora.

12.2 Naručilac može raskinuti Ugovor prostom izjavom upućivanjem pisanog obavještenja Projektantu ako Projektant:

- Ne ispunjava svoje obaveze iz Ugovora;
- U slučaju nemogućnosti dobijanja saglasnosti na Idejno rješenje Glavnog državnog arhitekta u roku dužem od 3 mjeseca od dana predaje na saglasnost;

Article 11.

11.1 Before the ARCHITECT initiates the work on development of the **Services**, the Client shall provide the ARCHITECT with the following documentation:

- Current urbanistic and technical conditions (UTU);
- Title Deed, or other proof of the right to build on the land;

11.2 Unless otherwise provided, whenever any communication, order, consent, confirmation or decision of any person is required to be issued or used, such communication shall be made in writing without undue denial or delay.

11.3 All communications and notices between the Parties under this Agreement shall be made by mail to the addresses from the preamble.

Article 12.

12.1 The Client may terminate this agreement by mutual agreement in proportion to the compensation of costs and compensation in the event that one of the contracting parties suffer damage from such termination. The Client has the right to terminate the contract with the Architect at any time, at his / her own discretion, upon written notice, without special justification/reason, with payment of compensation for a proportionate part of the work completed by that time. Such termination shall take effect on the date of delivery of the written notice to the mailing address for communication under this Agreement.

12.2 The Client may terminate the Agreement with simple statement giving to the Architect prior written notice of termination if Architect:

- Fails to fulfill its obligations under the Agreement;
- In the event of impossibility of obtaining consent to the Concept Design of the Main State Architect within a period longer than

- Probije rokove predviđene ovim Ugovorom za više od 20 kalendarskih dana;
- Napusti ili otkáže Ugovor;
- Bankrotira ili postane nesolventan, započne likvidaciju, ima stečajnu upravu ili administrativnu zabranu, nagodi se sa svojim povjeriocima ili posluje pod kontrolom stečajnog upravnika, povjerenika ili menadžera koji rade u korist njegovih povjerilaca ili ukoliko bilo koji postupak ili događaj (prema važećim zakonima) ima slične posljedice kao ovdje navedeni postupci ili događaji,
- Drugih razloga kršenja odredbi ovog ugovora.

12.3 Naručilac će u slučaju iz člana 12.2 ovog ugovora procijeniti štetu na dan raskida i imati pravo da zadrži dio ugovorene cijene u visini procijenjene štete, odnosno da zahtjeva od Projektanta plaćanje naknade štete.

12.4 PROJEKTANT se obavezuje da u slučaju neopravdanog nepoštovanja rokova izrade projektne dokumentacije plati Naručiocu ugovornu kaznu u iznosu od 0,5 % od ukupne ugovorene cijene za svaki dan kašnjenja, do maksimalnog iznosa ukupne ugovorene cijene iz člana 10 ovog ugovora. Ovu štetu Investitor nije dužan da dokazuje. Iznos ugovorene štete pomnožen brojem dana kašnjenja PROJEKTANT će platiti Naručiocu u roku od 15 dana računajući od dana kada mu Naručilac uruči obavještenje o kašnjenju ili će Naručilac za navedeni iznos umanjiti iznos rate dospele za plaćanje. Dani kašnjenja računaju se u odnosu na krajnji rok izrade projekta.

NARUČILAC se obavezuje da u slučaju neopravdanog nepoštovanja rokova za isplatu plati Projektantu ugovornu kaznu u iznosu od 0,5 % od ukupne ugovorene cijene za svaki dan kašnjenja, do maksimalnog iznosa ukupne ugovorene cijene iz člana 10 ovog ugovora.

12.5 NARUČILAC može, po svom apsolutnom nahođenju, obustaviti sve ili dio Usluga PROJEKTANTA najranije dostavljanjem obavještenja PROJEKTANTU, koji će odmah preduzeti mjere za obustavu Usluga i minimizirati troškove. NARUČILAC se slaže da će isplatiti PROJEKTANTU sve iznose koji mu pripadaju do datuma obavještenja o obustavi.

12.6 NARUČILAC će platiti PROJEKTANTU razumne troškove demobilizacije koji proizilaze iz bilo koje instrukcije za obustavu, kao i sve naknade koje pripadaju PROJEKTANTU do datuma instrukcije. NARUČILAC može, najranije 15 radnih dana od dana obavještanja

3 months from the date of submission for consent;

- Breaks the deadlines foreseen this Agreement, for more than 20 calendar days;
- Abandon or terminate the Agreement;
- Bankrupt or becomes insolvent, starts liquidation, has bankruptcy, bankrupt or becomes insolvent, commences liquidation, has a bankruptcy or administrative ban, settles with its creditors, or operates under the control of a trustee, trustee or manager for the benefit of its creditors, or if any proceedings or events (under applicable laws) have similar consequences such as the procedures or events listed here;
- Other reasons for violating the provisions of this Agreement.

12.3 The Client will, in the case from the article 12.2 of this agreement, make valuation of the damage and will have the right to retain the part of the Contracted price in the amount of the valued damage, or to request from the Architect payment of the damage.

12.4 The ARCHITECT undertakes to pay to the Client a contractual penalty in the amount of 0.5% of the total contracted price for each day of delay, up to a maximum of the total contracted price referred to in Article 10 of this contract in case of unjustified non-compliance with the deadlines. The Client is not obliged to prove this damage. The amount of contracted damages multiplied by the number of days of delay the ARCHITECT shall pay the Client within 15 days, counting from the day when the Client notifies him of the delay notice or the Client will reduce the amount of the installment due for the stated amount. Delay days are calculated both in relation to the deadline and to the deadline of work.

The CLIENT undertakes to pay to the Architect a contractual penalty in the amount of 0.5% of the total contracted price for each day of delay for the payment, up to a maximum of the total contracted price referred to in Article 10 of this contract in case of unjustified non-compliance with the deadlines.

12.5 The ARCHITECT may, at its absolute discretion, suspend all or part of the ARCHITECT 's Services by notifying the ARCHITECT, who will immediately take measures to suspend the Services and minimize costs. The ARCHITECT agrees to pay the ARCHITECT all amounts due to him by the date of the notice of suspension.

PROJEKTANTA, u svakom trenutku naložiti PROJEKTANTU da nastavi sa Uslugama. Pravo PROJEKTANTA na troškove zbog obustave biće predmet međusobnog dogovaranja. Procenat pruženih usluga do obustave i srazmjerni iznos dospjele naknade utvrdiće se sporazumno. Bez ograničenja, PROJEKTANT neće imati pravo na bilo kakvu dodatnu naknadu za gubitak dobiti, gubitak ugovora ili druge slične gubitke u slučaju bilo kakve obustave.

12.7 Ugovorne strane mogu biti oslobođene od odgovornosti u određenim slučajevima koji su nastupili nezavisno od njihove volje. Nastale okolnosti, nezavisno od volje stranaka, koje ni pažljiva stranka ne bi mogla izbjeći, niti mogla otkloniti njihove posljedice, smatraće se kao slučajevi koji oslobađaju od odgovornosti, ako su nastali poslije zaključivanja Ugovora, a sprečavaju njegovo potpuno ili djelimično izvršenje.

12.8 Strana pogođena višom silom treba odmah mailom, ili na drugi odgovarajući način da obavijesti drugu stranku o nastanku, vrsti i eventualnom trajanju više sile, odnosno drugih okolnosti koje sprečavaju izvršenje ugovorne obaveze. Ako se blagovremeno ne javi nastupanje navedenih okolnosti iz ovog člana stranka koja je tom okolnošću pogođena gubi pravo da se poziva na nju, izuzev ako sama ta okolnost ne sprečava slanje takvog obavještenja. Za vrijeme trajanja više sile i drugih okolnosti koje oslobađaju od odgovornosti, obaveze ugovornih strana miruju i ne primjenjuju se sankcije zbog neizvršenja ugovornih obaveza u roku.

12.9 Za vrijeme trajanja više sile i drugih okolnosti koje oslobađaju od odgovornosti, obaveze ugovornih strana miruju i ne primjenjuju se sankcije zbog neizvršenja ugovornih obaveza u roku.

12.6 The CLIENT shall pay to the ARCHITECT reasonable demobilization costs resulting from any suspension instruction, as well as all fees due to the ARCHITECT up to the date of the instruction. The CLIENT can, at the earliest 15 working days from the day of notifying the ARCHITECT, at any time instruct the ARCHITECT to continue with the Services. The ARCHITECT 's right to costs due to suspension will be subject to mutual agreement. The percentage of services provided until suspension and the proportional amount of the compensation due will be determined by agreement. Without limitation, the ARCHITECT shall not be entitled to any additional compensation for loss of profits, loss of contract or other similar losses in the event of any suspension.

12.7 The contracting parties may be released from liability in certain cases which have occurred independently of their will. Circumstances, regardless of the will of the parties, which neither a careful party could avoid or eliminate their consequences, will be considered as cases of release from liability, if they occurred after the conclusion of the Agreement, and prevent its full or partial execution.

12.8 The party affected by force majeure should immediately notify the other party by e-mail, or other appropriate means of the occurrence, type and possible duration of force majeure, or other circumstances that prevent the performance of the contractual obligation. If the occurrence of the circumstances referred to in this Article is not reported in a timely manner, the party affected by that circumstance loses the right to refer to it, unless that circumstance alone does not prevent sending such a notification.

12.9 During the duration of force majeure and other circumstances that exempt from responsibility, the obligations of the contractual parties stand still and no sanctions are applied for non-fulfillment of contractual obligations within the deadline.

Član 13.

13.1 Naziv, uključujući i sva autorska prava na Idejno rješenje, Glavni projekat i sve projekte, planove, crteže ili druga dokumenata PROJEKTANTA u skladu sa ovim Ugovorom („Dokumenta“), PROJEKTANT isključivo, trajno i neograničeno ustupa NARUČIOCU i smatraće se da su ustupljeni NARUČIOCU od trenutka njihove izrade i završenog plaćanja u skladu sa ovim ugovorom, a NARUČILAC će imati pravo da

Article 13.

13.1 The title, including all copyrights to the Concept Design, the Main Design and all projects, plans, drawings or other documents of the ARCHITECT created by him in accordance with this Agreement ("Documents"), is exclusively, permanently and indefinitely assigned by the ARCHITECT to the CLIENT and shall be deemed to have been assigned to the CLIENT from the moment

iste koristi kako on smatra da je podesno, sa neograničenim i slobodnim pravom da koristi, otkriva, prenosi i dodeljuje takva Dokumenta, bez prava PROJEKTANTA na naknadu, osim naknade koja je utvrđena ovim Ugovorom.

13.2 Projektant će obešteti i zaštititi Naručioca od svih obaveza, gubitaka, troškova izdataka koje bi mogao pretrpjeti ako projekti Projektanta ili bilo koji od Dokumentata krše bilo koji patent, zaštitni znak ili bilo koja druga prava treće strane zaštićena zakonom.

Član 14.

14.1 Podaci iz ovog ugovora, tehnička rješenja i projektni zadatak, kao i podaci koje Ugovorne strane razmjenjuju u vezi sa izvršenjem Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu.

14.2 PROJEKTANT će u svakom trenutku, i tokom perioda važenja ovog Ugovora i tokom perioda od pet (5) godina po završetku ili raskidu, povjerljivo čuvati sve podatke i da takve podatke neće koristiti nikako osim ako je izričito ovlašćen od strane Naručioca, niti će PROJEKTANT otkriti bilo koji od povjerljivih podataka trećim licima bez prethodnog pismenog odobrenja Naručioca. Radi izbjegavanja svake sumnje, Arhitekta ima pravo da koristi izrađene projekte u promotivne svrhe

14.3 PROJEKTANT je dalje saglasan da NARUČIOCU odmah ustupi sve povjerljive podatke (uključujući i kopije) koji su u njegovom posjedu i pod njegovom kontrolom po raskidu ovog Ugovora u bilo kom trenutku i iz bilo kog razloga.

Član 15.

15.1 Nijedna Ugovorna strana neće imati pravo da ustupi ovaj Ugovor bez pristanka druge Ugovorne strane.

Član 16.

16.1 Stranke su saglasne da sve eventualne sporove po ovom Ugovoru prvenstveno pokušaju riješiti sporazumno, a u suprotnom, sporove će rješavati nadležan sud u Podgorici.

16.2 U roku od sedam (7) dana nakon uručenja obavještenja o sporu, stranke će se najmanje jednom savjetovati kako bi pokušale riješiti spor ili se dogovoriti o metodama rješavanja spora na drugi način. Na bilo kojoj takvoj medijaciji, svaku stranu predstavljaće osoba koja je ovlašćena da pristane na rešenje spora.

of their creation and payment in accordance with this contract, and the Client will have the right to use the same as he deems fit, with unlimited and free right to use, disclose, transfer and assign such Documents, without the rights of the ARCHITECT for a fee, except for the fee determined by this Agreement.

13.2 The Architect shall indemnify and hold the Client harmless from all liabilities, losses, costs and expenses that the Client may incur if the Architect's projects or any of the Documents infringe any patent, trademark or any other third party right protected by law.

Article 14.

14.1 Data contained herein, technical solutions and Terms of Reference, as well as the data exchanged by the Parties in relation to the execution of the Agreement shall be kept confidential.

14.2 The ARCHITECT shall at all times, both during the term of this Agreement and for a period of five (5) years after its completion or termination, keep in trust and confidence all confidential Information, and shall not use such confidential Information other than as expressly authorized by the Client, nor shall the ARCHITECT disclose any such confidential Information to third parties without the Client's prior written consent. In order to avoid any doubt, the Architect has the right to use the developed design for promotional purposes.

14.3 The ARCHITECT further agrees to immediately return to the Client all confidential Information (including copies thereof) in its possession, custody or control upon termination of this Agreement at any time and for any reason whatsoever.

Article 15.

15.1 Neither Party shall have the right to assign this Agreement without the consent of the other Party.

Article 16.

16.1 The Parties agree to resolve any eventual dispute ensuing from or in relation with the present Agreement amicably, otherwise disputes shall be addressed to the competent court in Podgorica.

16.2 Within seven (7) days after the service of the notice of the dispute, the parties shall confer at least once to attempt to resolve the dispute or to agree to methods of resolving the dispute by other means. At any such mediation, each party shall be represented by

16.3 Ako spor nije riješen u roku od 21 dana od dana obavještenja o sporu, ili u bilo koje drugo vrijeme oko kojeg se mogu međusobno dogovoriti prije isteka od 21 dana od dana obavještenja o sporu, svaka Strana će biti u mogućnosti da uputi spor nadležnom sudu u Crnoj Gori.

a person having authority to agree to a resolution of the dispute.

16.3 If the dispute has not been resolved within 21 days of notice of dispute, or as may be mutually agreed of 21 days of the service of either Party shall be able to refer the dispute to the competent court of Montenegro.

Član 17.

Article 17.

17.1 Ovaj Ugovor je sačinjen u 3 (tri) jednaka primjerka na engleskom i na crnogorskom jeziku. Svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (dvije) primjerka Ugovora na svakom od ovih jezika.

17.1 The present Agreement is made in 3 (three) identical copies, made in English and Montenegrin language. Each Party shall keep 2 (two) copies of the Agreement, in each language.

17.2 U slučaju neusaglašenosti između crnogorske i engleske verzije ovog Ugovora, važeća će biti crnogorska verzija.

17.2 In case of discrepancy between Montenegrin and English version of the Agreement, the Montenegrin version shall prevail.

Član 18.

Article 18.

18.1 Rok za zavšetak projekta je 7 (sedam) mjeseci od dana potpisivanja ugovora.

18.1 the deadline for this project is 7 (seven) months from the day of the signing the contract.

NARUČILAC/CLIENT

PROJEKTANT/ARCHITECT

DOO "ASISA MONTENEGRO"

„LINEAR“ DOO

Ime/Name: Alper Dulger

Ime/Name: Vlado Leković

Funkcija/Title: Izvršni direktor/ Executive director

Funkcija/Title: Izvršni direktor/ Executive director





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1034776 / 003
PIB: 03438325

Datum registracije: 24.05.2022.
Datum promjene podataka: 06.11.2023.

"LINEAR" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: LINEAR DOO
Telefon: +38269814810
eMail: linear.mne@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 18.05.2022.
Datum donošenja Statuta: 18.05.2022. Datum promjene Statuta: 02.11.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR IBRAHIMA KORISTOVIĆA BR.32 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR IBRAHIMA KORISTOVIĆA BR.32 PODGORICA
Adresa sjedišta: BULEVAR IBRAHIMA KORISTOVIĆA BR.32 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 5510 Hoteli i sličan smještaj
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 219.001,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 219.000,00Euro)

OSNIVAČI:

MILENKO RADUNOVIĆ 1509955210011 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: VELIMIRA TERZIĆA BR.3 PODGORICA CRNA GORA

VLADO LEKOVIĆ 0604990213006 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: BOKEŠKA BR.10 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

MILENKO RADUNOVIĆ 1509955210011 CRNA GORA

Adresa: VELIMIRA TERZIĆA BR.3 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

VLADO LEKOVIĆ 0604990213006 CRNA GORA

Adresa: BOKEŠKA BR.10 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 07.11.2023 godine u 10:55h



SA Načelnica
Sanja Bojanić
Sanja Bojanić



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 12-332/22-1017/2
Podgorica, 02.11.2022. godine

DOO "LINEAR"

PODGORICA
13. jul, br. 9

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



Broj: UPI 12-332/22-1017/2

Podgorica, 02.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "LINEAR" PODGORICA, broj UPI 12-332/22-1017/1 od 26.10.2022. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministarke broj 1230-332/22-3223/1 od 04.05.2022. godine, donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu DOO "LINEAR" 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 12-332/22-1017/1 od 26.10.2022. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "LINEAR" PODGORICA, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 123-243/2 od 09.09.2021. godine, kojim je **Vladu Lekoviću, dipl. inženjer arhitekture - stepen specijaliste (Spec.Sci)**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
- 2) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1034776 / 001, **izvršni direktor: Vlado Leković**.

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 ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji

izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

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

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

POLISA - RAČUN POL-00238858

Zastupnik:	Marković Sinka, 80-019		
Ugovarač			
Naziv	LINEAR DOO	MB	03438325
Adresa	13. JUL 9, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	12.12.2023 (24:00) - 12.12.2024 (24:00)	Period obračuna	12.12.2023 - 12.12.2024

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI 123-243/2 i UPI 12-332/22-1017/2 , pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

**Vrsta projektovanja: Izrada tehničke dokumentacije i građenje objekta
Planirani godišnji prihod: 20.000,00€**

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

Osiguranik

Naziv	LINEAR DOO	MB	03438325
Adresa	13. JUL 9, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	Iznos
Premija	270,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38
Način plaćanja	U cjelosti

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

POLISA: POL-00238858

Datum štampe: 12.12.2023 15:13

Strana 1 od 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suzana Marković

M.P.

Osiguravač:



M.P.

Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Podružnica Centar, Podružnica Centar, 12.12.2023

POLISA: POL-00238858

Datum štampe: 12.12.2023 15:13

Strana 2 od 2

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

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

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

Na osnovu Statuta **LINEAR** d.o.o. Podgorica i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije donosi se:

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA

Za izradu tehničke dokumentacije:

OBJEKAT: **Objekat mješovite namjene**

LOKACIJA: **KAT.PARC. 480 I 481, KO POBRĐE,
U ZAHVATU PUP KOTOR, OPŠTINA KOTOR**

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE **IDEJNO RJEŠENJE**

a za potrebe investitora **„ASISA MONTENEGRO“ doo**

imenuje se : **Vlado Leković spec.sci.arh.**
Br. Licence : UPI 123-243/2 Podgorica, 09.09.2021.

Imenovani projektant je u obavezi da projekat uradi po pravilima struke, a u skladu sa važećim tehničkim propisima, standardima i preporukama.

U Podgorici, 16.07.2024. godine

Za **LINEAR** d.o.o.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Leković".

Vlado Leković, izvršni direktor



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 123-243/2
Podgorica, 09.09.2021. godine

VLADO LEKOVIĆ

PODGORICA
Bokeška br. 10

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Olivera Živković
Olivera Živković



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 123-243/2

Podgorica, 09.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu Vlada Lekovića, broj UPI 123-243/1 od 08.09.2021. godine, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 118/20, 121/20, 01/21 i 02/21) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra br. 01-2434/1 od 19.05.2021. godine, donijelo je

RJEŠENJE

Vlado Leković, iz Podgorice, dipl. inženjer arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci), izdaje se

LICENCA

**ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i
građenje objekata**

na neodređeni period.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 123-243/1 od 08.09.2021. godine, ovom organu obratio se Vlado Leković, dipl. inženjer arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci), zahtjevom za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata. Uz zahtjev, priloženi su sljedeći dokazi: ovjerena kopija lične karte; ovjerena kopija radne knjižice; ovjerena kopija diplome o završenim osnovnim akademskim studijama broj B-151, od 20.04.2012. godine, izdata od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet Crne Gore (datum završetka studija 01.07.2011. godine); ovjerena kopija diplome o završenim postdiplomskim specijalističkim studijama broj 149, od 30.08.2013. godine, izdata od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet Crne Gore (datum završetka studija 27.12.2012. godine); potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 02-1854/2 od 06.09.2021. godine; uvjerenje o položenom stručnom ispitu, registarski broj AP 028516 846, od 13.06.2016. godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore; potvrda o radnom iskustvu, izdata od strane ALEC Engineering and Contracting L.L.C. Dubai.

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 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke

dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekata, položen stručni ispit i da je član Inženjerske komore Crne Gore.

Dalje, članom 137 stav 1 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Prema članu 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17 i 78/21), propisano je, u bitnom, da se u postupku izdavanja licence ovlaštenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 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 VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li podnosilac zahtjeva ima položen stručni ispit i da li je član Inženjerske komore Crne Gore.

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Olivera ŽIVKOVIĆ



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-166

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

VLADO V. LEKOVIĆ, spec. sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 4897



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ejljana Vulić, dipl. pravnik

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

OBJEKAT ¹	Objekat mješovite namjene
LOKACIJA ²	Kat.parc. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	IDEJNO RJEŠENJE
GLAVNI INŽENJER ⁴	Vlado Leković spec.sci.arh. Br. Licence : UPI 123-243/2 Podgorica, 09.09.2021.

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.

Idejno rješenje je urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta, odnos prema građevinskim linijama)

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.

Tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara:

KATASTARSKE PARCELE	Kat.parc. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	P=4570,00 m ²
---------------------	--	--------------------------

URBANISTIČKI PARAMETRI	PREMA UTU	OSTVARENO
Indeks zauzetosti	max:0.4	0.37
Dozvoljena zauzetost parcele	max:1828.00 m ²	1694.87 m ²
Indeks izgrađenosti	max:1.0	0.99
Dozvoljeni BGP (m ²)	max: 4570.00 m ²	4566.54
BGP nadzemnih etaža (m ²)	/	4566.54
BGP etaže garaže(m ²)	/	1550.97
Ukupna BGP objekta (m ²)	/	6117.51
Spratnost	P+2	Za lamele A i E: Po+Pr+1+Ps Za lamele B, C, D: P+1+Ps

Konstatujem da je Idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, a sve prema planskom dokumentu i urbanističko tehničkim uslovima. Glavni kolski prilaz objektu planiran je sa postojeće ulice, sa zapadne strane objekta, a u skladu sa UTU preko KP 441 KO Pobrđe.



(potpis glavnog inženjera)



Jul 2024. godine, Podgorica

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)



UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-6011/2024

Datum: 16.07.2024

KO: POBRDJE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 952 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
480			2 3	10/11/2023	POBRDJE	Vinograd 2. klase KUPOVINA		1799	51.27
481			1 3	10/11/2023	POBRDJE	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		2771	92.27
								4570	143.55

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj	Broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000000000		"ASISA MONTENEGRO" BUDVA TRG SUNCA BR.4 Budva 0	Korišćenje	1/1

Podaci o pravima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
480				2	Vinograd 2. klase	01/06/2017 12:50	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA VRŠI SE PO ZAHTEJU BR. 01-2146/7 OD 13.04.2017. GOD.
480				3	Vinograd 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENJU I - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDZIC BRANKE
481				2	Voćnjak 2. klase	01/06/2017 12:50	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA VRŠI SE PO ZAHTEJU BR. 01-2146/7 OD 13.04.2017. GOD.
481				3	Voćnjak 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENJU I - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDZIC BRANKE



Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za prišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnim posjedima i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17) u iznosu od 3 eura.

Ovlašćeno lice:





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: 08-332/23-7663/8

Podgorica, 19.02.2024. godine

“ASISA MONTENEGRO” doo

BUDVA
Trg Sunca br.4


Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 480 i 481 KO Pobrđe, 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
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-7663/8 Podgorica, 19.02.2024. godine	 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, 04/23) i podnijetog zahtjeva " ASISA MONTENEGRO " doo iz Budve, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"ASISA MONTENEGRO" doo iz Budve
6.	POSTOJEĆE STANJE Shodno grafičkom prilogu br. 6a – <i>Postojeća namjena površina</i> , predmetna lokacija je po namjeni poljoprivredne obradive površine. Prema Listu nepokretnosti 153 – Prepis, Područna jedinica Kotor, je evidentirano: - katastarska parcela br. 480 KO Pobrđe je vinograd 2.klase površine 1799m ² , - katastarska parcela br. 481 KO PObrđe je voćnjak 2.klase površine 2771m ²	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema karti <i>Podjele Opštine na prostorno-funkcionalna područja</i> katastarske parcele br. 480 i 481 KO Pobrđe se nalaze u Južnom regionu, u planskoj cjelini - zona 4, u okviru Planske jedinice Pobrđe. Južni reon predstavlja buduću razvojnu zonu opštine Kotor kroz privredne djelatnosti, sa novim zonama stanovanja za lokalno stanovništvo u centralnoj zoni tog reona. Južni dio reona uz samu obalu je prepoznat kao potencijal za razvoj turizma i poljoprivrede. Planska cjelina – Zona 4 - Trgovine i usluga, centar razvoja privrede; - Razvoj poslovnih zona i slobodnih zona;	

- Žičara povezuje Prijestonicu Crne Gore sa predmetnom zonom;
- Industrija i rudarstvo, eksploataciona polja mineralnih sirovina;
- Etno i gastroturizam, poljoprivreda kao pokretač razvoja i revitalizacije ruralnih zona;
- Sport i rekreacija;
- Razvoj zdravstva;
- Razvoj društvenih djelatnosti;
- Razvoj novih urbanih naselja;

Shodno grafičkom prilogu br. 7a – *Plan namjene površina* iz PUP-a Opštine Kotor, predmetne katastarske parcele nalaze se u zoni **naselja** u odmaku od 1000+m, van cezure.

U tekstualnom dijelu plana navedeno je sljedeće:

Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata., a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane. Ostale namjene iz kategorije detaljnih namjena su planom prikazane kao izdvojene cjeline koje se nalaze van ili na obodu površina naselja/industrija i proizvodnja, eksploatacija mineralnih sirovina.

U okviru PUP-a Kotora, za centar naselja je urađen GUR / Generalna urbanistička razrada/ sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost.

U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR-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.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene

U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

	<p>Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Katastarske parcele br. 480 i 481 KO Pobrđe nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.</p> <p>Uslovi parcelacije i regulacije</p> <p>U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.</p> <p>Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela katastarska ili urbanistička, blok, zona).</p> <p>Lokacija za gradnju može biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Lokacija mora da zadovoljava pravila definisana planskim dokumentom, odnosno definisanih preduslova i pravila parcelacije.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. <p>Oblik i veličina parcele</p> <p>Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.</p> <p>Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m².</p> <p>Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.</p> <p>Pravila parcelacije i regulacije</p> <p>Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;</p> <p>Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.</p> <p>Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakteristikom parcele su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija; 4) građevinska linija; 5) vertikalni gabarit; 6) horizontalni gabariti; 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; 8) uslovi za energetska efikasnost objekata; 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu. <p>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.</p> <p>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</p>

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

Predmetna lokacija za građenje sastoji se od katastarskih parcela br. 480 i 481 KO Pobrđe čija ukupna površina iznosi 4570m².

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

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu (MN) su:

Indeks zauzetosti **0.4** P= 1828 m²

Indeks izgrađenosti **1.0** P= 4570m²

Maksimalna spratnost **P+2**

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.

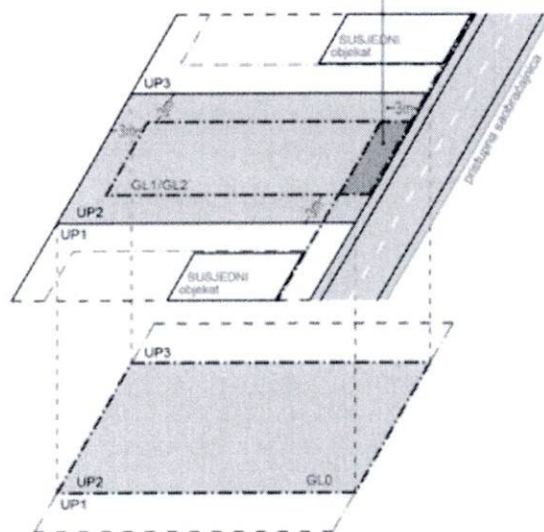
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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 definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta.

Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

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 Kotor i Perasta, u već izgrađenim dijelovima i prilikom interpolacija u postojećoj strukturi, gdje se objekti mogu prisloniti uz regulacijski pravac, pa istaknuti dijelovi objekta 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).

Vertikalni gabarit

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

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

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

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

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

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

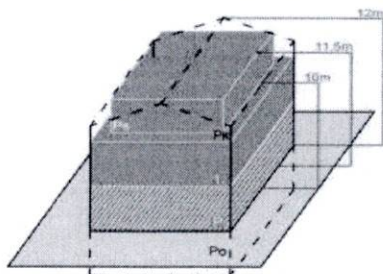
Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

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

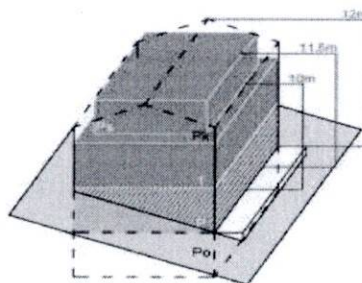
Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

P+1+Pk

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

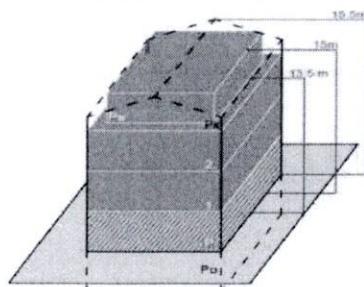


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

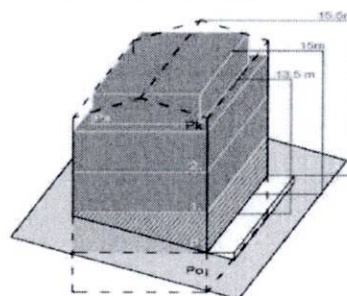


P+2+Pk

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



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



Interpolacija

U centralnim gradskim zonama i izgrađenim naseljima (evidentirani postojeći susjed/i) gdje se planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu propisan je i treći parametar visinske regulacije – visina vijenca objekta.

Novoplanirani objekti ne mogu preći planom zadatu maksimalnu spratnost osim u slučaju planirane interpolacije.

Odnosno, interpolacija je moguća u ovom planu samo u izuzetnim slučajevima i to kod već realizovanih objekata visokogradnje na susjednim parcelama spratnosti pet nadzemnih etaža i više. U konkretnom slučaju moguće je interpolirati objekat spratnosti maksimalno četiri nadzemne etaže.

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, mjerena između gornjih kota međуетažnih 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

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

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 geomehničkim 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 postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu uamnje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

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

	<p>i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023), •Pravilnik o izmjenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.
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>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.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</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: - 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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) <p>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.</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora</p>

	<p>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.</p> <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>Mjere zaštite na radu</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Zaštita vazduha</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>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</p> <p>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</p> <p>Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intezitet 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 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> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-63/2 od 22.01.2024.godine</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>Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); • zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i • zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.). <p>Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske</p>

strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviša i za otvorene i javne površine.

Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je:

Kategorija zelenila	minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele
Zelenilo stambenih objekata i blokova	25 - 30%
Zelenilo individualnih stambenih objekata	40%
Zelenilo administrativnih objekata	20%
Zelenilo poslovnih objekata	20%
Zelenilo vjerskih objekata	25-30%
Sportsko rekreativne površine	35-50%
Zelenilo objekata prosvjete (škole, vrtići)	30-40% (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima)
Zelenilo objekata zdravstva (doma zdravlja i drugih zdravstvenih ustanova)	30-40%
Zelenilo za turizam (hoteli)	30-40%
Zelenilo turističkih naselja	30-40%
Zelenilo oko objekata nautičkog turizma	10%

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Smjernice i mjere zaštite područja u okviru zaštićene okoline svjetske baštine Kotora i izvan njenih granica (Grbalj, Kavač, Mirac, Krivošije, Ledenice, Gornji Orahovac, Zalazi)

Opšte mjere

1. Sačuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, postojeću strukturu naselja i ruralnih cjelina imrežu puteva koji ih povezuju, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, i dr
2. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ove prostore, komplekse i objekte neophodno sačuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, i isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.
3. Ne planirati intervencije koje mogu da dovedu do devastacije arheoloških lokaliteta i objekata (tumuli, i sl.), kao i fortifikacionih kompleksa i objekata.
4. Obnova i revitalizacija autentičnih ruralnih cjelina može se vršiti na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije. Za pojedinačne objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.
5. Očuvati i obnoviti obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište

6. Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja i očuvanja biološke raznovrsnosti, očuvanja prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema
7. Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog, ruralnog, sportskog, i dr.
8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica.

Prema grafičkom prilogu br. 08b3 – *Područje: Grbalj, Kavač, Mirac – mjere zaštite – preklop sa planiranim građevinskim površinama* predmetna lokacija se nalazi u okviru površina **građevinskog zemljišta, Mjere I – autentične ruralne cjeline I obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom**

Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac

Posebne mjere

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

- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.)
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala.

Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.

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

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-20/2024-3 od 07.02.2024.godine izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara-Područna jedinica Kotor

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>

13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj 02/1-348/24-61/2 od 18.01.2024.g. <input type="checkbox"/> 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
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). Rješenje Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj 1604-319/24-46 od 16.01.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi.
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: •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 kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Akt „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Broj: 156/1 od 19.01.2024. godine.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup. Prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj 1606-341/24-43 od 25.01.2024.godine
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -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)

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Uslovi za odlaganje komunalnog otpada

Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o.

Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištnje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalivski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.

18. **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Geološka građa

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.

Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave

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 likvifakcija.

Erozija je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozija se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.

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 Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom 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.

Hidrološke karakteristike

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 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 (akrifera) 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 pijezometarskim 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 vrela: 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 bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnoj 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 bujičnih 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 bujičnih 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 mm. 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 predviđene 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.

Bujični kanali

U Kotorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične 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 dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

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.

Pogodnost za urbanizaciju

Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:

- Nagib terena;
- Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode;
- Stabilnost terena;
- Nosivost terena;
- Seizmičnost.

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:

- 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	Katastarske parcele br. 480 i 481 KO Pobrđe
	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	4570 m ²
	Indeks zauzetosti (max)	0,4
	Indeks izgrađenosti (max)	1,0
	Maksimalna spratnost objekata	P+2

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.

Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta

(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto

(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

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

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

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

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

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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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 energetske karakteristika 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 energetske 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 nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

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

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




Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

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

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

Fotonaponski sistemi

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim 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

	<p>fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobradivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.</p> <p>Savremene tehnologije - Solarni krovovi</p> <p>Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor 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.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a 	
	<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Nikić Nataša Đuknić</p> 
	<p>MINISTAR</p> 	<p>Janko Odović</p> 
	<p>PRILOZI</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-63/2 od 22.01.2024.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-20/2024-3 od 07.02.2024.godine izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara-Područna jedinica Kotor</p> <p>Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj 02/1-348/24-61/2 od 18.01.2024.g ; Rješenje Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj 1604-319/24-46 od 16.01.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi; Akt „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Broj: 156/1 od 19.01.2024.godine; Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj 1606-341/24-43 od 25.01.2024.godine;</p>	



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Priloga broj 29.01.2024.				
Opis predmeta	Opis lokacije	Područje	Opština	Općina
08-332/23-7663/4				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-63/2

Podgorica, 22.01.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

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

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-63/1 od 15.01.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-7663/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta mješovite namjene, na lokaciji kat.parcela broj 480 i 481 KO Pobrđe u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 095/20) 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 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

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



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prijava: 14.02.2024				
Org. št.	Broj	Godina	Redni broj	Vrijednost
08-332	23-	7663	7	

Broj:UP/I-05-20/2024-3
Datum: 07.02.2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-7663/6 od 04.01.2024. godine, dostavljenog 16.01.2024. godine i zavedenog pod brojem UP-05-20/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji kat.parc. br. 480 i 481 KO Pobrđe, prema PUP-u 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 izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji kat.parc. br. 480 i 481 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. **Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;**
3. Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
4. Proporecije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji

(postavljanje kamenih obloga preko betonskih i/ili zidova ozidanih savremenim materijalima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

6. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
7. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

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 Ministarstva prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-7663/6 od 04.01.2024. godine, dostavljenog 16.01.202. godine i zavedenog pod brojem UP-05-20/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji kat.parc. br. 480 i 481 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u istočnom dijelu katastarske opštine Pobrđe i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselje. Na lokaciju koju čini kat.parc. br. 480 i 481 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor površine 4 570 m², planiran je indeks zauzetosti 0.4 i indeks izgrađenosti 1,0, spratnosti P+2. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao obradivo zemljište (terasasta imanja, udoline, vrtače) i jugoistočnim dijelom autentične ruralne cjeline.

- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*

***MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA
SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM***

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
- *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomedama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji kat.parc. br. 480 i 481 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

Maja Radulović, arhitekta

V.D.DIREKTORA
Balša Perović



Broj: 02/1-348/24-61/2
Podgorica, 18-01-2024

Primijeno:	24-01-2024			
Org. jed.	čas broj	Redni broj	Pričet	V
08	332/23	7663	15	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospodin Janko Odović, Ministar

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na kat. parcelama br. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

Veza: Vaš dopis broj 08-332/23-7663/7 od 04.01.2024. godine

Poštovani gospodine Odović,

U vezi sa Vašim dopisom broj 08-332/23-7663/7 od 04.01.2024. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/24-61/1 od 16.01.2024. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na kat. parcelama br. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, obavještavamo Vas da se navedeni prostor nalazi u zoni prilazne površine praga 32 poletno-sletne staze Aerodrom Tivat, koja je uspostavljena radi kontrole postavljanja/izgradnje objekata.

Imajući u vidu udaljenost navedene lokacije od praga 32 poletno-sletne staze Aerodrom Tivat, a uzimajući u obzir da je planskim dokumentom za objekte mješovite namjene u ovoj zoni definisana maksimalna spratnost P+2 (što je i navedeno u predlogu UT uslova – tačka 5.2), obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja nije potrebno definisati uslove koji bi bili sastavni dio konačnih UT uslova za naveden parcelu.

S poštovanjem,

ZA VD DIREKTORA,
Mileta Nikolić

Dostavljeno:

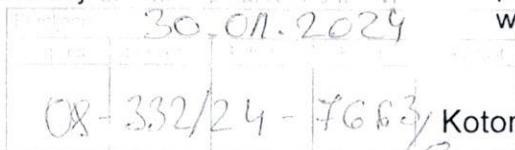
- Naslovu;
- a/a.



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

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

UP/I Br: 1606-341/24-43



Kotor, 25.01.2024.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 mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 480 i 481 KO Pobrđe 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 raskrscnicu, 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 šasijske vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proletherske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-43 od 15.01.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 480 i 481 KO Pobrđe 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 08-332/23-7663/5 od 04.01.2024. 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
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

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

Br: 1604-319/24-46

Kotor, 16.01.2024.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Asisa Montenegro DOO** za gradnju objekta na kat par **480,481 K.O.Pobrdje**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **480,481 K.O.Pobrdje** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/24-46** od 15.01.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **480,481 K.O.Pobrdje** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 08-332/23-7663/1** od 04.01.2024. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” 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: 156/1

Kotor: 19.01.24

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-7663/3 od 04.01.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 73 od 15.01.2024. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja je sa izvorišta Simiš.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije). Zbog toga je neophodno predvidjeti interni rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Navedeni rezervoari i uređaji za povećanje pritiska predstavljaju interne instalacije. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internim rezervoarima.
3. Da bi objekat bio priključen na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi planirani ulični vodovodni cjevovod čija je izgradnja u nadležnosti Opštine Kotor. Mjesto priključenja je prikazano na skici u prilogu.
4. Zbog nedovoljnih količina vode u izvorištu u ljetnjem periodu za sada je moguće obezbijediti priključak do OD25(3/4”).
Ukoliko ovaj priključni vod ne zadovoljava porebe, kao i u slučaju restrikcije, dodatne količine vode investitor, odnosno korisnik objekta je dužan nabaviti o svom trošku i to treba da bude navedeno u projektu.
Ukoliko je projektom predviđena potreba za većim vodovodnim priključkom, isti će se moći obezbijediti nakon izgradnje vodovodnog sistema na ovom području i povezivanja na regionalni vodovod, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanju i održavanju ovom Preduzeću.
5. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, 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.
6. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
7. 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.
8. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.10.2023 10:54

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 13.10.2023 10:54

KO: POBRDJE

LIST NEPOKRETNOSTI 153 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	P
478	1	2 3		POBRDJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	98	0
478	2	2 3		POBRDJE	Pomoćna zgrada NASLJEDE	58	0
478		2 3		POBRDJE	Dvorište NASLJEDE	500	0.
478		2 3		POBRDJE	Vinograd 2. klase NASLJEDE	99	2.
479		2 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDE	1160	15
480		2 3		POBRDJE	Vinograd 2. klase NASLJEDE	1799	51
481		1 3		POBRDJE	Voćnjak 2. klase NASLJEDE	2771	92
482		1 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDE	973	12.
483		1 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDE	586	7.6
484	1	1 3		POBRDJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	99	0.0
484		1 3		POBRDJE	Dvorište NASLJEDE	363	0.0

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KORDIĆ MILIVOJE MARKO *	Sukorišćenje	1/5
*	KORDIĆ MILIVOJE MARTINA *	Sukorišćenje	1/5

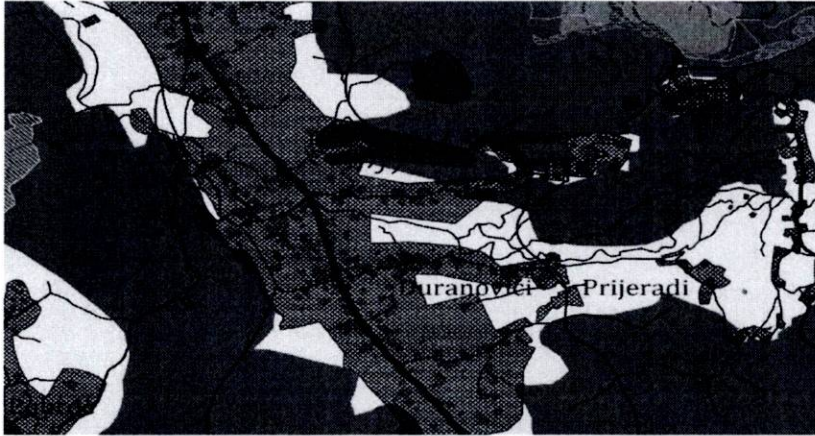


- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 - HOTELI
 - TURISTIČKA NASELJA
 - ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 - ETNO SELA
 - UGOSTITELISTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Naručilac: <p style="text-align: center;">VLADA CRNE GORE</p>	Obradivač: <p style="text-align: center;">MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Pratelarska brigada 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-9081 Cav. Dođ. Arch. Mladen Krekić	<p style="text-align: center;">PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
Dio planske dokumentacije: <p style="text-align: center;">URBANIZAM</p>	
Prilog: <p style="text-align: center;">PLAN NAMJENE POVRŠINA</p>	*Sl. list CG*, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a



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



LEGENDA

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

MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
- Mjere V - Privredno uslužna zona
- Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost novogradnji
- Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Refer. zona)

<p>Naručilac:</p> <div style="text-align: center;">  VLADA CRNE GORE </div>	<p>Uradivač:</p> <p style="text-align: center;">MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Projektnike brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>
<p>Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-8081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Dio planske dokumentacije:</p> <p style="text-align: center;">URBANIZAM</p>	
<p>Prilog: Područje: Grbalj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama</p>	<p>„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b3</p>

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTI ZADATAK

1. UVOD

Sadržaj Projektnog zadatka, kao dijela Tehničke dokumentacije, definisan je članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 43/19).

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa PUP-om opštine Kotor i odnose se na izgradnju objekta mješovite namjene. Objekat je planiran u zahvatu PUP-a opština Kotor, na području opštine Kotor, na kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe.

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu izdatih urbanističko – tehničkih uslova broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se, na osnovu izdatih Urbanističko-tehničkih uslova kojima su definisane određene mogućnosti, analizira lokacija i urade planirane intervencije u smislu izgradnje objekta mješovite namjene.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekta (Idejno rješenje) i obezbijedjivanje dokumentacije neophodne za prijavu građenja objekta mješovite namjene (Glavni projekat) u opštini Kotor, a sve u skladu sa izdatim urbanističko – tehničkim uslovima broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet tehničke dokumentacije je objekat mješovite namjene, planirane spratnosti Po+P+2, na kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Projektant je dužan da izradi tehničku dokumentaciju koju je potrebno usaglasiti sa Investitorom. Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 004/23 od 13.01.2023) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19).

4. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat projektovati na način da zadovolji maksimalne dozvoljene parametre prema urbanističko - tehničkim uslovima, koji se tiču koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije.

Objekat

Gabarit objekta prilagoditi geometriji urbanističke parcele i uklopiti u prirodni teren, a poštujući zadate građevinske linije. Objekat treba da bude spratnosti Po+P+2, podrumsku etažu predvidjeti za garažiranje vozila, prizemlje i spratove predvidjeti u službi objekata mješovite namjene, stanovanje i poslovanje. Objekat treba da bude projektovan na način da se ne naruši ambijentalna cjelina područja, od kvalitetnih, ekonomičnih i dugotrajnih materijala, sa ravnim ili kosim krovom. Glavni kolski prilaz objektu planirati sa javnog puta preko kp: 441

Orijentacija i oblikovanje objekta treba da budu takve da se dobije što više osunčanja. Oblikovno objekat je, kompaktan i sveden i sa pojedinim konstruktivnim i fasadnim elementima dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Kao vertikalne komunikacije predviđeti izgradnju stepeništa i okna za lift koji se protežu kroz sve etaže.

Lokacija

Lokacija	
Katastarski podaci	Kat.parc. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor
Podaci iz plana	Kat.parc. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor

Predmetnu lokaciju obuhvata kat.parc. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Objekat pozicionirati na parceli na osnovu jasno postavljenih građevinskih linija, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Saobraćajni priključak planirati u ravni sa postojećom saobraćajnicom, adekvatnim materijalima i spojevima, padove planirati u skladu sa saobraćajnim uslovima, a rampu za garažu planirati tako da padovi počinju tek unutar same parcele i ne ometaju pješački saobraćaj na javnom dijelu ulice.

Mirujući saobraćaj projektovati u podzemnoj etaži i manji nadzemni parking u okviru urbanističke parcele. Na urbanističkoj parceli potrebno je obezbijediti min 25% zelenih površina u okviru kojih će biti pješačke staze, prostor za odmor, dječije igralište i drugo.

Namjena

U objektu na svim nadzemnim etažama predvidjeti stanovanje i poslovanje, dok je parkiranje vozila potrebno planirati u podrumskoj etaži, kako bi se zadovoljio potreban broj parking mjesta propisan UTU.

Kapacitet i urbanistički parametri

Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama čije su koordinate date važećim planom. Maksimalna dozvoljena površina prizemlja (zauzetost na parcelu) za kat. parc. 480 i 481 iznosi max: 1828.00 m², dok maksimalna dozvoljena BRGP iznosi 4570 m². Potrebno je projektovati objekat spratnosti Po+Pr+2.

5. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Konstruktivni sistem

Konstrukciju objekta raditi od AB stubova i AB zidnih platana različitih dimenzija i grede obrazovane u dva upravna pravca. Spoljne zidove ispune kao i unutrašnje zidove predvidjeti od blok opeke. Fundiranje objekta planirati prema pravilima struke i u skladu sa prirodnim terenom. Krov predvidjeti kao ravni sa svim slojevima izolacije potrebnim za ovakvu vrstu objekata. Fasadu raditi na principu "DEMIT" fasade.

Arhitektonika objekta

Sa aspekta arhitektonike, ova intervencija ne treba da negativno utiče na postojeću sliku ovog dijela naselja, već da ovaj dio naselja, unaprijedi u pogledu infrastrukture, slobodnih i zajedničkih prostora, mirujućeg saobraćaja i cjelokupnog amijenta. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekta, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i uklopljena u prirodni ambijent. Uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, prilikom projektovanja ovog objekta voditi računa o unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samog objekta, a samim tim i ukupne slike prostora.

Posebnu pažnju posvetiti:

- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene;
- racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Primjena materijala

Oblikovanje i materijalizacija objekta treba da bude u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. To prije svega podrazumijeva:

1. Primjenu svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja;
2. Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu fasadnih elemenata sa fino obrađenim spojevima. U zanatskoj obradi objekta, potrebno je predvidjeti materijale koje će Investitor definisati u toku izrade Tehničke dokumentacije. Nivo zanatske obrade i izbor sanitarija, unutrašnje stolarije i ostalih elemenata i opreme, zavisiće od stepena obrade koju Investitor bude zahtijevao. Svi materijali koji budu predviđeni Tehničkom dokumentacijom, treba da imaju ekološki adekvatne ateste sa mogućnošću reciklaže.

Građevinska fizika objekta

Svi termički proračuni elemenata moraju zadovoljiti tražene uslove po svim važećim Pravilnicima i Zakonima. Posebnu pažnju posvetiti primjeni fasadne stolarije, svodeći njenu površinu na "svjetlosni optimum" prema površini poda, zatim primjeni njihovog materijala, dihtovanju i termičkim osobinama. Prozori i vrata treba da budu od PVC profila sa termoprekidom i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4mm. Završna fasadna obrada objekta treba da bude predviđena od materijala otpornih na temperaturne amplitude, dejstvo snijega i mraza i visoku vlažnost vazduha.

Projekti instalacija i priključenja na infrastrukturu

U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetni objekat) i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta. U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro - instalacije jake i slabe struje, kao i protivpožarne instalacije (ukoliko je neophodno). Takođe, sugeriše se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala. Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

6. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak

Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Projektni zadatak je obavezujući za projektanta.

Urbanističko-tehnički uslovi

U Urbanističko-tehničkim uslovima, dati su osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranog objekta, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima, oblikovanje prostora i materijalizaciju. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizacije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije. Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja, visinu objekta i drugo. Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

Geodetska podloga

Geodetska podloga R 1:500 za kat. parc. br 480 i 481, KO Pobrđe, Opština Kotor

List nepokretnosti

List nepokretnosti 952– Prepis, Područna jedinica Kotor, su evidentirane – katastarske parcele broj 480 KO Pobrđe vinograd 2. klase površine 1799m² i katastarka parcela 481 KO Pobrđe voćnjak 2 klase površine 2771m²

7. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Tokom izrade Tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da saraduje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rješenja. Projektant se obavezuje da će projektnu dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018), Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 004/23 od 13.01.2023), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19) i ovim Projektnim zadatkom.

Podgorica, Jul 2024.godine

Investitor

TEHNIČKI OPIS

Objekat:	Objekti mješovite namjene
Lokacija:	Kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor
Investitor:	„ASISA MONTENEGRO“ DOO
Ostvarena BRGP objekta:	4566.54 m ² (sa garažom 6117.51m ²)
Ostvarena NETO površina objekta:	3809.47 m ² nadzemnih etaža
Spratnost objekta	Za objekte A i E: Po + P + 1 + Ps, B, C i D: P+1+Ps

1. UVOD I VLASNIČKA STRUKTURA LOKACIJE ZA GRAĐENJE

Na osnovu zahtjeva investitora izrađeno je rješenje objekat mješovite namjene na kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.

Na Kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor planirani su objekti mješovite namjene, pet objekata, od koji su četiri objekta stambene namjene i jedan stambeno-poslovne.

Objekti su spratnosti Po+P+1+Ps/P+1+Ps, pravilne osnove, pozicionirani na urbanističkoj parceli tako da zadovolje sve udaljenosti o susjednih urbanističkih pacela i u okviru zadatih građevinskih linija.

Predmetnoj lokaciji je obezbjeđen prilaz od najbliže javne saobraćajnice preko :

- kp. 441 po kulturi nekategorisani putevi, upisana u LN br. 102 svojina Crna Gora, raspolaganje opština Kotor.

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu postojećeg stanja na terenu, važeće prostorno planske dokumentacije, Projektnog zadatka od investitora i Urbanističko tehničkim uslovima broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

2. OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

U odnosu na UTU broj 08-332/23-7663/8 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene.

Idejnim rješenjem planirana je izgradnja objekata mješovite namjene, a sve u skladu sa parametrima iz UTU. U objektu na svim nadzemnim etažama predviđeno je stanovanje i dijelom poslovanje, dok je parkiranje vozila planirano u podrumskoj etaži i na parteru.

Objekat je spratnosti Po+P+1+Ps za Lamele A i E, a P+1+Ps za lamele B, C i D, relativno pravilne pravougaone osnove, pozicionirane na urbanističkoj parceli tako da zadovolje sve udaljenosti od susjednih urbanističkih pacela i u okviru zadatih građevinskih linija. Kolski pristup parceli obezbjeđen je preko parcele 441.

Izrada Idejnog projekta na kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe radjena je na osnovu geodetske podloge. Kota ±0.00 je usvojena kao kota konstrukcije poda prizemlja sa apsolutnom kotom 69.60nm.

2. OPIS LOKACIJE SA NAVOĐENJEM KATASTARSKIH PARCELA KOJE ULAZE U SASTAV URBANISTIČKE PARCELE, ODNOSNO TRASE PLANIRANOG OBJEKTA SA USLOVIMA ZA GRADNJU



Izvod sa Geoportala Crne Gore

Novoprojektovani objekat je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor odnosno prema Urbanističko tehničkim uslovima broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Prema listu nepokretnosti 952 – Prepis, Područna jedinica Kotor, je evidentirana – katastarska parcela broj 480 KO Pobrđe je vinograd 2. klase površine 1799m²

Prema listu nepokretnosti 952 – Prepis, Područna jedinica Kotor, je evidentirana – katastarska parcela broj 481 KO Pobrđe je voćnjak 2. klase površine 2771m²

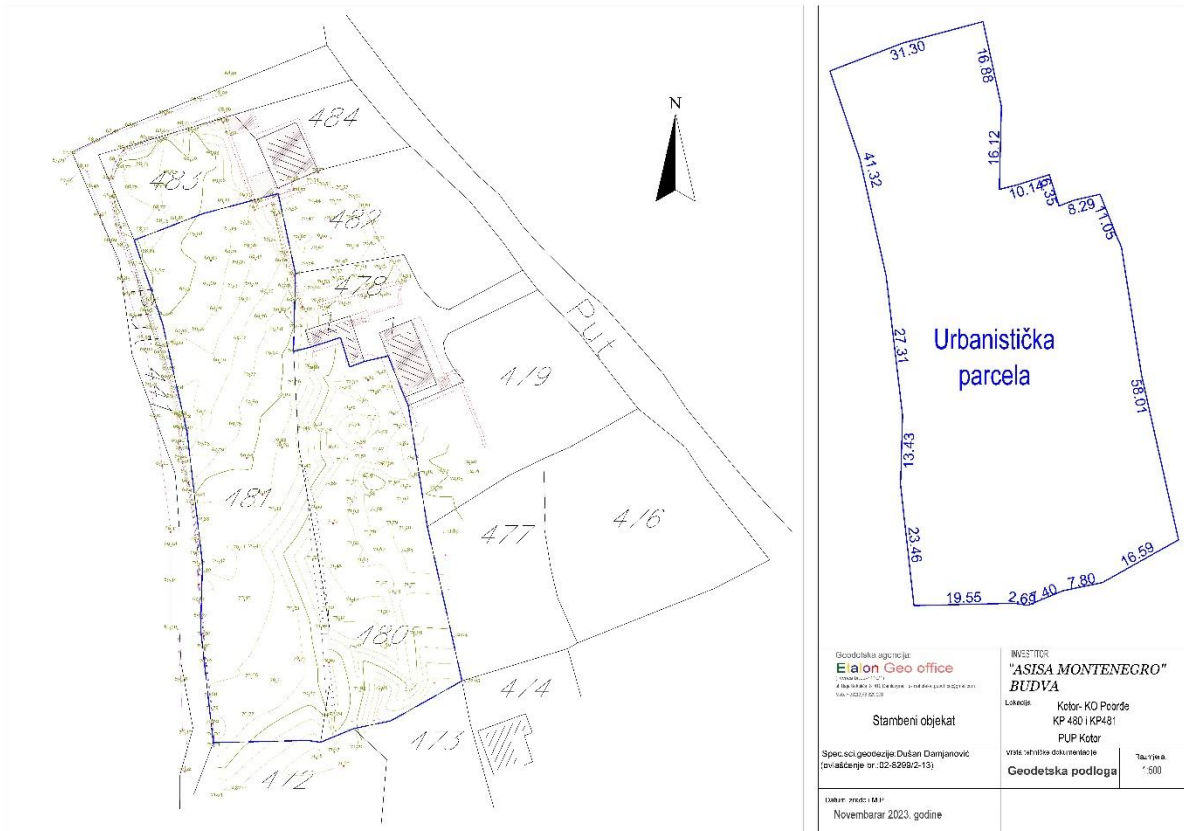
Površina lokacije na kojoj se gradi iznosi 4570 m².

Predmetnoj lokaciji je obezbjeđen prilaz od najbliže javne saobraćajnice:

- kp. 441 po kulturi nekategorisani putevi, upisana u LN br. 102 svojina Crna Gora, raspolaganje opština Kotor.

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim u PUP Opština Kotor
- Parametrima određenim u urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/23-7663/8
- Zahtevima klijenta i funkcionalnoj organizaciji objekta
- Povezanosti pešačkih i kolskih pristupa
- Odnosu novoprojektovanog objekta sa postojećim objektima na susjednim parcelama



Tehnički uslovi iz urbanističko-tehničkih uslova za predmetnu parcelu definišu sledeće uslove gradnje:

Kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor	
Namjena objekta	Objekti mješovite namjene
Površina kat.parc.	4570.00 m ²
Ostvarena zauzetost pod objektom 0.37%	1694.87 m ²
Max zauzetost pod objektom 0.4%	1828.00 m ²
Ostvarena BGP	4566.54m ² (sa garažom 6117.51 m ²)
MAX BGP	4570.00m ²
MAX nadzemnih etaža	Za objekte A i E – Po+1+Ps, B, C i D: P+1+Ps

- Regulaciona linija je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica, kao linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.
- Građevinska linija se utvrđuje PUP-om Opštine Kotor u odnosu na regulacionu liniju kao linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, do koje je dozvoljena gradnja.
- 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.

- 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.
- 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.

Ukupna neto površina stanovanja i poslovanja	3809.47 m ²
Ukupna neto površina nadzemnog dijela objekta	3809.47 m ²
Ukupna bruto površina objekta	4566.54 m ²
Ukupna bruto površina objekta sa garažom	6117.51 m ²

Kat.parc. 480, 481 KO Pobrđe	Zahtijevani parametri po UTU	Ostvareni parametri u projektu
Max zauzetost pod objektom 0.4	1828.00m ²	1694.87
MAX BGP	4570.00m ²	4566.54m ² (sa garažom 6117.51 m ²)
Spratnost objekta	P+2	Za objekte A i E: Po+P+1+Ps, B, C i D: P+1+Ps

3. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

PLANIRANO STANJE

Stambeni objekti planirani su u skladu sa ambijentom lokacije, nadmorskom visinom, mediteranskim podnebljem, namjenom objekta, PUP-om opštine Kotor, Urbanističko-tehničkim uslovima i projektnim zadatkom investitora. Prostorna organizacija objekta je planirana u skladu sa zahtjevom investitora, pri tom vodeći računa o urbanističko-tehničkim uslovima kao i usaglašavanju sa okolnim objektima.

Objekti su planirani kao slobodnostojeći, spratnosti od Po+P+1+Ps / P+1+Ps, sa ravnim krovom.

Orijentacija i oblikovanje objekta je takvo da se dobije što više osunčanja i otvaranja svih strana stambenih prostora ka unutrašnjem atrijumu. Time se postiglo da veliki procenat stanova ima manje ili više direktan pogled na atrijum. Oblikovno objekat je, kompaktan i sveden i sa pojedinim konstruktivnim i fasadnim elementima dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Kao vertikalne komunikacije predviđena je izgradnja stepeništa i okna za lift koji se protežu kroz sve etaže.

Ulaz u stambeni dio je planiran sa zadnje strane objekta sa dvorišnim ulazom koji vodi u atrijum, ulaz je takođe planiran (za Lamele A i E) i iz garaže, liftom i stepeništem.

Objekti su na parceli pozicionirani u odnosu na Građevinske linije i dozvoljene udaljenosti od susjednih parcela, tako da je oko objekta planiran prostor sa zelenim površinama i pješačke staze, koji upotpunjuje cjelokupan ambijent i stvara mikroprostor koji stanovnicima i korisnicima objekta pruža udobnost.

U objektu na svim nadzemnim etažama predviđeno je stanovanje i poslovanje, dok je parkiranje vozila planirano u podrumskoj etaži i na parteru.

Bruto površine objekta po objektima su ostvarene na sljedeći način:

- **Objekat A:** kod ovog objekta planirane su 3 etaže, komunikacije sa stepeništem i liftom, u podrumu je smještena garaža povezana sa ostalim etažama stepeništem i liftom, na prizemlju su pozicionirane tehničke prostorije, komunikacije, kao i četiri jednosobna stana i četiri garsonjere; na etaži prvog sprata su planirana 4 jednosobna stana i 4 garsonjere, na povučenoj etaži su takođe planirana 2 jednosobna stana i 4 garsonjere, **BRGP 1195.88m²**
- **Objekat B:** kod ovog objekta planirane su 3 etaže, komunikacije sa stepeništem i liftom, na prizemlju su pozicionirane tehničke prostorije, komunikacije, kao i šest jednosobnih stanova; na etaži prvog sprata su planirano je 6 jednosobnih stana, na povučenoj etaži je planirano 6 garsonjera, **BRGP 1072.20m²**
- **Objekat C:** kod ovog objekta planirane su tri etaže, komunikacije sa stepeništem i liftom, na prizemlju su pozicionirane tehničke prostorije, komunikacije, kao i dva dvosobna stana, dvije garsonjere; na etaži prvog sprata su planirana 2 dvosobna stana i 2 garsonjere, na povučenoj etaži su planirane 4 garsonjere, **BRGP 711.43m²**
- **Objekat D:** kod ovog objekta planirane su tri etaže, komunikacije sa stepeništem i liftom, na prizemlju su pozicionirane tehničke prostorije, komunikacije, kao i dva dvosobna stana, dvije garsonjere; na etaži prvog sprata su planirana 2 dvosobna stana i 2 garsonjere, na povučenoj etaži su planirane 4 garsonjere, **BRGP 711.43m²**
- **Objekat E:** kod ovog objekta planirane su tri etaže, komunikacije sa stepeništem i liftom, na prizemlju su pozicionirana dva poslovna prostora, tehničke prostorije, komunikacije; na etaži prvog sprata su planirana 4 jednosobna stana, na povučenoj etaži su planirana 4 jednosobna stana, **BRGP 875.09m²**
- Prema članu 23 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, na svakih 10 stanova potrebno je obezbijediti po jedan prilagodljiv stan za osobe sa invaliditetom. Projektom je moguće prilagoditi bilo koji stan osobama sa posebnim potrebama, tako da ukoliko se ukaže potreba za tim odabrani stan od strane kupca biće prilagođen. Osobe sa posebnim potrebama imaju mogućnost kupovine i odabira bilo kojeg stana predmenog objekta. Takođe prilaz glavnom ulazu kao i parkiranje je usklađeno prema zakonu i svim potrebama za lica sa posebnim potrebama.
- Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta su sledeći:

KATASTARSKE PARCELE	Kat.parc. 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor	P=4570.00 m ²
---------------------	--	--------------------------

URBANISTIČKI PARAMETRI	PREMA UTU	OSTVARENO
Indeks zauzetosti	max:0.4	0.37
Dozvoljena zauzetost parcele	max: 2400 m ²	1694.87
Indeks izgrađenosti	max:1.0	0.99
Dozvoljeni BGP (m ²)	max: 4570,00 m ²	4566.54
BGP nadzemnih etaža (m ²)	/	4566.54
BGP etaže garaže(m ²)	/	1550.97
Ukupna BGP objekta (m ²)	/	6117.51
Spratnost	P+2	Za objekte A i E: Po+P+1+Ps; B, C i D: P+1+Ps

Tabelarni prikaz površina i procenta zauzetosti parcele:

Ukupna površina katastarskih parcela: 4570.00m²

	m ²	%
Pod objektom	1694.87	37
Uređenje terena	529.23	12
Zelene površine	1792.90	39
Saobraćaj	495.35	11

STRUKTURA OBJEKTA I PREGLED POVRŠINA

PRIKAZ BRUTO I NETO POVRŠINA PO OBJEKTIMA:

GARAŽA

NETO / Garaža		
Br	Naziv etaže	P (m ²)
- Zajednički prostori		
00	Garaža	1,403.70
01	Tampon zona / A	5.89
01	Tampon zona / E	5.73
02	Ostava za hig. / A	2.04
02	Zajednički hodnik / E	5.03
03	Lift / E	2.88
03	Tehnička prostorija / A	3.27
04	Stepenište / E	8.50
04	Tehnička prostorija / A	7.02
05	Hodnik / A	5.47
05	Ostava za hig. / E	4.48
06	Lift / A	2.74
07	Stepenište / A	9.17
		1,465.92 m²
Podzemna garaža		
Bruto	Garaža	1,550.97
		1,550.97 m²

OBJEKAT A

NETO - Lamela A / Prizemlje					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori			A5		
01	Vjetrobran	4.46	01	Hodnik	2.99
02	Vjetrobran	7.27	02	Kupatilo	3.43
03	Zajednički hodnik	36.89	03	Kuhinja	3.72
04	Stepenište	9.14	04	Dnevni boravak / trpezarija	22.09
05	Tehnička ostava	6.36	05	Spavaća soba	11.82
		64.12 m²	06	Terasa	3.38
					47.43 m²
A1			A6		
01	Hodnik	3.03	01	Hodnik	1.76
02	Kupatilo	3.43	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	22.38	04	Dnevni boravak	17.97
05	Spavaća soba	11.68			27.44 m²
06	Terasa	3.77			
		48.01 m²			
A2			A7		
01	Hodnik	2.21	01	Hodnik	1.76
02	Kupatilo	4.82	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	2.91	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	17.73	04	Dnevni boravak	18.20
		27.67 m²			27.67 m²
A3			A8		
01	Hodnik	2.18	01	Hodnik	2.99
02	Kupatilo	4.82	02	Kupatilo	3.42
03	Kuhinja	2.91	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	17.55	04	Dnevni boravak / trpezarija	22.42
		27.46 m²	05	Spavaća soba	11.68
			06	Terasa	3.78
					48.01 m²
A4			365.23 m²		
01	Hodnik	3.04			
02	Kupatilo	3.43			
03	Kuhinja	3.72			
04	Dnevni boravak	22.04			
05	Spavaća soba	11.82			
06	Terasa	3.37			
		47.42 m²			
BRUTO - Lamela A					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Prizemlje	Lamela A	435.86			
Zauzetost					
Prizemlje	Lamela A	435.91			

NETO - Lamela A / I sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	34.64			
02	Stepenište	9.14			
		43.78 m ²			
A9			A13		
01	Hodnik	3.07	01	Hodnik	2.99
02	Kupatilo	3.43	02	Kupatilo	3.43
03	Kuhinja	3.71	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	22.34	04	Dnevni boravak	22.09
05	Spavaća soba	11.68	05	Spavaća soba	11.82
06	Terasa	3.84	06	Terasa	3.60
		48.07 m ²			47.65 m ²
A10			A14		
01	Hodnik	1.63	01	Hodnik	1.61
02	Kupatilo	4.80	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	2.90	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	18.32	04	Dnevni boravak	18.11
		27.65 m ²			27.43 m ²
A11			A15		
01	Hodnik	1.61	01	Hodnik	1.61
02	Kupatilo	4.83	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	2.91	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	18.11	04	Dnevni boravak	18.35
		27.46 m ²			27.67 m ²
A12			A16		
01	Hodnik	2.93	01	Hodnik	2.99
02	Kupatilo	3.43	02	Kupatilo	3.43
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	22.14	04	Dnevni boravak	22.42
05	Spavaća soba	11.82	05	Spavaća soba	11.68
06	Terasa	3.30	06	Terasa	4.00
		47.34 m ²			48.24 m ²
					345.29 m ²
BRUTO - Lamela A					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
I sprat	Lamela A	413.77			

NETO - Lamela A / Povučena etaža					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	20.31			
02	Stepenište	9.14			
		29.45 m²			
A17			A20		
01	Hodnik	1.91	01	Hodnik	1.90
02	Kuhinja	3.73	02	Kupatilo	3.54
03	Kupatilo	3.57	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	24.72	04	Dnevni boravak / trpezarija	24.40
		33.93 m²			33.56 m²
A18			A21		
01	Hodnik	8.43	01	Hodnik	8.43
02	Kupatilo	4.61	02	Kupatilo	5.27
03	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.17	03	Kuhinja	3.90
04	Spavaća soba	12.85	04	Dnevni boravak/trpezarija	21.59
05	Terasa	5.07	05	Spavaća soba	12.85
06	Terasa	5.07	06	Terasa	5.13
		62.20 m²	07	Terasa	5.07
					62.24 m²
A19			A22		
01	Hodnik	1.92	01	Hodnik	1.96
02	Kupatilo	3.57	02	Kuhinja	3.72
03	Kuhinja	3.72	03	Dnevni boravak / trpezarija	24.70
04	Dnevni boravak	24.41	03	Kupatilo	3.57
		33.62 m²			33.95 m²
					288.95 m²
BRUTO - Lamela A					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Povučena etaža	Lamela A	346.25			

OBJEKAT B

NETO Lamela B / Prizemlje

Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori			B4		
01	Vjetrobran	7.36	01	Hodnik	2.77
02	Zajednički hodnik	23.79	02	Kupatilo	3.49
03	Stepenište	5.99	03	Kuhinja	3.14
04	Lift	2.88	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84
05	Ostava za hig.	1.99	05	Spavaća soba	11.25
06	Tehnička ostava	5.87	06	Terasa	3.00
47.88 m²			45.49 m²		
B1			B5		
01	Hodnik	2.96	01	Hodnik	6.97
02	Kupatilo	3.38	02	Kupatilo	4.51
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	3.89
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.33	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.83
05	Spavaća soba	11.39	05	Spavaća soba	13.19
06	Terasa	3.16	06	Terasa	5.56
45.94 m²			55.95 m²		
B2			B6		
01	Hodnik	6.97	01	Hodnik	2.83
02	Kupatilo	4.51	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	3.73	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak / trpezarija	22.04	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.27
05	Spavaća soba	13.21	05	Spavaća soba	11.39
06	Terasa	5.31	06	Terasa	3.16
55.77 m²			45.86 m²		
B3			342.52 m²		
01	Hodnik	2.86			
02	Kupatilo	3.38			
03	Kuhinja	3.14			
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84			
05	Spavaća soba	11.25			
06	Terasa	3.16			
45.63 m²					
BRUTO - Lamela B					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Prizemlje	Lamela B	404.14			
Zauzetost					
Prizemlje	Lamela B	404.14			

NETO - Lamela B / Sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	20.85			
02	Stepenište	8.79			
		29.64 m²			
B7			B10		
01	Hodnik	2.96	01	Hodnik	2.76
02	Kupatilo	3.38	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	3.14
04	Dnevni boravak/trpezarija	21.33	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84
05	Spavaća soba	11.40	05	Spavaća soba	11.25
06	Terasa	3.00	06	Terasa	3.00
		45.79 m²			45.48 m²
B8			B11		
01	Hodnik	6.97	01	Hodnik	6.97
02	Kupatilo	4.51	02	Kupatilo	4.51
03	Kuhinja	3.88	03	Kuhinja	3.88
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.82	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.83
05	Spavaća soba	13.28	05	Spavaća soba	13.19
06	Terasa	5.31	06	Terasa	5.56
		55.77 m²			55.94 m²
B9			B12		
01	Hodnik	2.86	01	Hodnik	2.84
02	Kupatilo	3.38	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	3.14	03	Kuhinja	3.71
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.33
05	Spavaća soba	11.24	05	Spavaća soba	11.14
06	Terasa	3.00	06	Terasa	2.97
		45.46 m²			45.48 m²
					323.56 m²
BRUTO - Lamela B					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
I sprat	Lamela B	387.95			

NETO - Lamela B / Povučena etaža					
NETO - Lamela B / Povučena etaža			NETO - Lamela B / Povučena etaža		
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	21.13			
02	Stepenište	8.50			
		29.63 m²			
B13			B16		
01	Hodnik	1.98	01	Hodnik	1.61
02	Kuhinja	3.72	02	Kuhinja	3.14
03	Kupatilo	3.52	03	Kupatilo	3.49
04	Dnevni boravak	24.00	04	Dnevni boravak	24.52
		33.22 m²			32.76 m²
B14			B17		
01	Hodnik	7.74	01	Hodnik	7.74
02	Kupatilo	4.45	02	Kupatilo	4.46
03	Kuhinja	3.36	03	Kuhinja	3.36
04	Dnevni boravak	19.08	04	Dnevni boravak	19.08
		34.63 m²			34.64 m²
B15			B18		
01	Hodnik	1.66	01	Hodnik	1.96
02	Kuhinja	3.14	02	Kuhinja	3.72
03	Kupatilo	3.38	03	Kupatilo	3.52
04	Dnevni boravak	24.59	04	Dnevni boravak	24.00
		32.77 m²			33.20 m²
			230.85 m²		
BRUTO - Lamela B					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Povučena etaža	Lamela B	280.11			

OBJEKAT C

NETO - Lamela C / Prizemlje					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Vjetrobran	4.42			
02	Vjetrobran	4.83			
03	Hodnik	21.28			
04	Stepenište	5.93			
05	Lift	2.88			
06	Tehnička prostorija	4.12			
07	Tehnička prostorija	2.61			
08	Ostava za hig.	2.23			
		48.30 m²			
C1			C3		
01	Hodnik	1.69	01	Hodnik	3.08
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.17	02	Kupatilo	3.54
03	Hodnik	2.64	03	Kuhinja	3.62
04	Spavaća soba	13.38	04	Dnevni boravak	18.82
05	Spavaća soba	9.36			29.06 m²
06	Kupatilo	4.02			
07	Terasa	4.42			
		61.68 m²	C4		
C2			01	Hodnik	1.54
01	Hodnik	3.08	02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.31
02	Kupatilo	3.55	03	Hodnik	2.64
03	Kuhinja	3.62	04	Spavaća soba	13.38
04	Dnevni boravak	18.81	05	Spavaća soba	9.36
		29.06 m²	06	Kupatilo	3.88
			07	Terasa	4.42
					61.53 m²
					229.63 m²
Legenda - BRUTO / Lamela C					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Prizemlje	Lamela C	274.99			
Zauzetost					
Prizemlje	Lamela C	274.91			
		274.91 m²			

NETO - Lamela C / I sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Hodnik	21.27			
02	Stepenište	8.79			
		30.06 m²			
C5			C7		
01	Hodnik	1.68	01	Hodnik	3.08
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.17	02	Kupatilo	3.57
03	Hodnik	2.64	03	Kuhinja	3.60
04	Spavaća soba	13.38	04	Dnevni boravak	18.81
05	Spavaća soba	9.36			29.06 m²
06	Kupatilo	3.88			
07	Terasa	4.42			
		61.53 m²			
C6			C8		
01	Hodnik	3.08	01	Hodnik	1.54
02	Kupatilo	3.55	02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.31
03	Kuhinja	3.59	03	Hodnik	2.64
04	Dnevni boravak	18.81	04	Spavaća soba	13.38
		29.03 m²	05	Spavaća soba	9.36
			06	Kupatilo	4.02
			07	Terasa	4.42
					61.67 m²
					211.35 m²
Legenda - BRUTO / Lamela C					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
I sprat	Lamela C	257.50			

NETO - Lamela C / Povučena etaža					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Hodnik	21.28			
02	Stepenište	8.79			
		30.07 m²			
C9			C11		
01	Dnevni boravak	23.24	01	Hodnik	3.08
02	Kupatilo	4.06	02	Kupatilo	3.54
		27.30 m²	03	Kuhinja	3.62
			04	Dnevni boravak	18.81
					29.05 m²
C10			C12		
01	Hodnik	3.08	01	Dnevni boravak	23.26
02	Kupatilo	3.55	02	Kupatilo	4.06
03	Kuhinja	3.62			27.32 m²
04	Dnevni boravak	18.81			142.80 m²
		29.06 m²			
Legenda - BRUTO / Lamela C					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Povučena etaža	Lamela C	178.94			

OBJEKAT D

NETO - Lamela D / Prizemlje					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Vjetrobran	4.62			
02	Vjetrobran	4.79			
03	Hodnik	21.43			
04	Stepenište	5.87			
05	Ostava za hig.	2.20			
06	Tehnička prostorija	2.73			
07	Tehnička prostorija	4.08			
08	Lift	2.88			
		48.60 m²			
D1			D3		
01	Hodnik	1.87	01	Hodnik	3.06
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.99	02	Kupatilo	3.51
03	Hodnik	2.64	03	Kuhinja	3.60
04	Spavaća soba	13.38	04	Dnevni boravak	18.79
05	Spavaća soba	9.36			28.96 m²
06	Kupatilo	3.88			
07	Terasa	4.42			
		61.54 m²			
D2			D4		
01	Hodnik	3.08	01	Hodnik	1.86
02	Kupatilo	3.54	02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.90
03	Kuhinja	3.62	03	Hodnik	2.61
04	Dnevni boravak	18.79	04	Spavaća soba	13.32
		29.03 m²	05	Spavaća soba	9.31
			06	Kupatilo	3.99
			07	Terasa	4.20
					61.19 m²
					229.32 m²
BRUTO - Lamela D					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Prizemlje	Lamela D	275.54			
Zauzetost					
Prizemlje	Lamela D	275.54			
		275.54 m²			

NETO - Lamela D / I sprat			
NETO - Lamela D / I sprat			P (m2)
Br	Naziv etaže	P (m2)	
- Zajednički prostori			
01	Hodnik	21.43	
02	Stepenište	8.75	
		30.18 m²	
D5			D7
01	Hodnik	1.87	01 Hodnik 3.08
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.99	02 Kupatilo 3.54
03	Hodnik	2.64	03 Kuhinja 3.62
04	Spavaća soba	13.38	04 Dnevni boravak 18.82
05	Spavaća soba	9.36	
06	Kupatilo	3.88	29.06 m²
07	Terasa	4.20	
		61.32 m²	D8
D6			01 Hodnik 1.87
01	Hodnik	3.08	02 Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija 25.99
02	Kupatilo	3.55	03 Hodnik 2.64
03	Kuhinja	3.62	04 Spavaća soba 13.38
04	Dnevni boravak	18.80	05 Spavaća soba 9.36
		29.05 m²	06 Kupatilo 3.88
			07 Terasa 4.20
			61.32 m²
			210.93 m²
BRUTO - Lamela D			
Br	Naziv etaže	P (m2)	
Bruto			
I sprat	Lamela D	257.25	

NETO - Lamela D / Povučena etaža					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Hodnik	21.69			
02	Stepenište	8.53			
		30.22 m²			
D9			D11		
01	Dnevni boravak	23.26	01	Hodnik	3.08
02	Kupatilo	4.06	02	Kupatilo	3.54
		27.32 m²	03	Kuhinja	3.63
			04	Dnevni boravak	18.80
					29.05 m²
D10					
01	Hodnik	3.08			
02	Kupatilo	3.54			
03	Kuhinja	3.62			
04	Dnevni boravak	18.81			
		29.05 m²			
					142.96 m²
BRUTO - Lamela D					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Povučena etaža	Lamela D	179.15			

OBJEKAT E

NETO - Lamela E / Prizemlje		
Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori		
01	Vjetrobran	5.44
02	Tehnička ostava	3.83
03	Zajednički hodnik	7.73
04	Stepenište	8.79
		25.79 m²
P1		
01	Poslovni prostor P1	108.39
02	Toalet	1.77
03	Toalet	1.77
04	Terasa	3.43
05	Terasa	4.05
		119.41 m²
P2		
01	Poslovni prostor P2	108.39
02	Toalet	1.77
03	Toalet	1.77
04	Terasa	3.43
05	Terasa	4.05
		119.41 m²
		264.61 m²
BRUTO - Lamela E		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
Prizemlje	Lamela E	304.37
Zauzetost		
Prizemlje	Lamela E	304.37
		304.37 m²

NETO - Lamela E / I sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	29.18			
02	Stepenište	8.79			
		37.97 m²			
E1			E3		
01	Hodnik	3.55	01	Hodnik	3.47
02	Kupatilo	3.49	02	Kupatilo	3.55
03	Kuhinja	7.33	03	Kuhinja	7.13
04	Dnevni boravak / trpezarija	25.57	04	Dnevni boravak / trpezarija	25.16
05	Spavaća soba	11.75	05	Spavaća soba	11.49
06	Terasa	4.05	06	Terasa	3.43
		55.74 m²			54.23 m²
E2			E4		
01	Hodnik	3.63	01	Hodnik	3.54
02	Kupatilo	3.57	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	6.53	03	Kuhinja	6.93
04	Dnevni boravak / trpezarija	25.15	04	Dnevni boravak / trpezarija	25.36
05	Spavaća soba	11.92	05	Spavaća soba	12.08
07	Terasa	3.33	06	Terasa	4.06
		54.13 m²			55.46 m²
					257.53 m²
BRUTO - Lamela E					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
I sprat	Lamela E	304.37			

NETO - Lamela E / Povučena etaža			
Br	Naziv etaže	P (m2)	
- Zajednički prostori			
01	Stepenište	8.79	
02	Zajednički hodnik	28.22	
		37.01 m²	
E5			
01	Hodnik	3.16	
02	Kupatilo	3.63	
03	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	24.87	
04	Spavaća soba	11.39	
05	Terasa	3.92	
		46.97 m²	
E7			
01	Hodnik	2.87	
02	Kupatilo	3.55	
04	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.16	
05	Spavaća soba	11.11	
05	Terasa	3.92	
		46.61 m²	
E6			
01	Hodnik	3.23	
02	Kupatilo	3.57	
03	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	24.44	
04	Spavaća soba	11.55	
05	Terasa	3.92	
		46.71 m²	
E8			
01	Hodnik	2.94	
02	Kupatilo	3.63	
04	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	24.76	
05	Spavaća soba	11.39	
05	Terasa	3.92	
		46.64 m²	
		223.94 m²	
BRUTO - Lamela E			
Br	Naziv etaže	P (m2)	
Bruto			
Povučena etaža	Lamela E	266.35	

GRAĐEVINSKA LINIJA

Poloziranje objekta u odnosu na susjedne parcele izvršeno je u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima broj 08-332/23-7663/8 od 19.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

UREĐENJE TERENA

Rješenje uređenja terena u okviru parcele imalo je za cilj da stvori ambijent koji odgovara namjeni i potrebama predmetne lokacije. Komunikacijama su obezbjeđeni prilazi svim ulazima - izlazima koji međusobno povezuju sadržaje. Predviđeni materijali su dovoljno trajni, otporni na habanje, postojani na atmosferske uticaje i vizuelno zadovoljavajući, stilski ujednačeni i prilagođeni namjeni objekta. Obuhvaćene su sve zelene površine u okviru parcele. Kompozicija zelenila je u skladu sa namjenom objekta kao i savremenim tendencijama u struci.

Kao osnovni polazni elementi za organizovanje i uređenje ovog prostora planirani su pjesački i kolski saobraćaj, prilazi objektu i uređenje slobodnih površina. Projektom je planirano povezivanje kolskih i pješačkih saobraćajnica na lokaciji sa postojećim saobraćajnicama grada i naselja, kao i povezivanje pješačkih internih saobraćajnica na lokaciji sa ulazima i pristupima na parceli u stambeno-poslovni objekat.

Kolski pristup parceli obezbijeđen je preko parcela k441. Pješački prilazi parceli i objektu i komunikacije u sklopu lokacije riješeni su sa pristupnih pješačkih saobraćajnica. Ulaz u stambeni dio objekta pozicioniran je sa zadnje strane objekta.

Saobraćajni priključak

Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen prilaz od najbliže javne saobraćajnice preko :

- k411, po kulturi nekategorisani putevi, upisana u LN br. 102, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Kotor.

Planirano je da se parceli pristupi preko ove saobraćajnice sa koje se preko adekvatne signalizacije dalje pristupa prilazu ka garaži i parking prostoru. Ulaz u garažni dio planiran je kao dvosmjerni, saglasno tehničkim uslovima za izgradnju podzemnih garaža da bi zadovoljavao protivpožarne propise (srednje garaže površine od 400 do 1500 m²).

Saobraćajni priključak planiran je u ravni sa postojećom saobraćajnicom , adekvatnim materijalima i spojevima, padovi su planirani u skladu sa saobraćajnim uslovima a rampa za garažu planirana je tako da padovi počinju tek unutar same parcele i ne ometaju pješački saobraćaj na javnom dijelu ulice.

Mirujući saobraćaj projektovan je u podzemnoj etaži sa 48 parking mjesta.

Parkiranje

Za stambeni objekat planiran je parking prostor u garaži i na parceli. Ukupno je planirano 53 parking mjesta od kojih je u garaži 48 PM (5 namijenjena za lica sa posebnim potrebama) i napolju 5 PM (2 namijenjena licima sa posebnim potrebama).

Prema urbanističkim uslovima 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.

Stanovanje (na 1000 m²)11 parking mjesta

(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Poslovanje (na 1000 m²)21 parking mjesto

(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

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

Parking mjesta za osobe sa invaliditetom prema Pravilniku moraju biti min.dimenzija 370x500 cm tj. za dva parkinga u nizu 590x550cm. Sva parking mjesta za osobe sa invaliditetom ispunjavaju date zahtjeve.

Zelenilo

Uređenje terena planirano je u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima u pogledu formiranja otvorenih i slobodnih zelenih površina. Ozelenjavanje je riješeno u skladu sa uslovima za uređenje gradskog-građevinskog zemljišta i zaštitu i očuvanje životne sredine, na području DUP-a.

Pri odabiranju sadnog materijala vodilo se računa da on odgovara uslovima sredine i u skladu sa time birane su autohtone vrste zelenila.

Kompozicija zelenila je upotpunjena sadnjom žbunastog materijala (niske žbunaste forme i zimzeleno žbunje) sa formiranjem kvalitetnog travnjaka oplemenjenog sa sezonskim cvijećem. Kompozicionim rješenjem zelenila poboljšan je ukupan kvalitet ovog prostora i u estetsko-dekorativnom i sanitarno-

higijenskom smislu. Planirano je ozelenjavanje ravnih krovova, kako bi se cjelokupan prostor što više oplemenio zelenilom.

Prema urbanističko tehničkim uslovima uređene zelene površine moraju obuhvatati najmanje 20% površine parcele. Planirani procenat zauzetosti zelenih površina je 39%

Oblikovanje

Projektovani objekti maksimalno koriste potencijale lokacije. Arhitektonski volumen objekata je pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Koncipiran je kao moderna građevina, sa jasnom funkcionalnom šemom, što je postignuto i na nivou lokacije, podrazumijevajući dodatno i povezivanje sa saobraćajnicom.

Glavni volumeni su nadograđeni jednostavnim sekundarnim elementima i uzdržanim detaljima; naglašena diferenciranjem boja i tekstura/materijala i igrom sjenki.

Geometrija je upečatljiva i ekspresivna; fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike. Tipološka pripadnost je čitljiva, ali nenametljiva. Dobija se skladan objekat i sa uređenjem terena stvara posebni mikroambijent koji će korisnicima prostora pružati udobnost.

Pri projektovanju je strogo vođeno računa o poštovanju svih parametara definisanih UT uslovima. Objekat je prilagođen susjedima i cjelokupnom ambijentu u kojem će se nalaziti. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razuđen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi.

Analiza lokacije

Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, upisano na listu Svjetske baštine 1979. godine i predstavlja integralno dobro naslijeđenih vrijednosti u kojem je arhitektonska baština prožeta sa prirodom. Postignuti sklad između graditeljstva i prirodnog okruženja rezultat je duge tradicije u raznovrsnim oblicima ljudskih djelatnosti koje su sa pažnjom razvijane i prenošene trudom mnogih generacija. Izuzetan kvalitet graditeljstva urbanih i ruralnih cjelina, brojnih profanih i sakralnih objekata i arheoloških lokaliteta na prostoru cijele Opštine, a posebno u priobalnom dijelu Kotorsko-risanskog zaliva, bili su osnov da Stari grad Kotor i Perast 1948. godine budu zaštićeni kao istorijske cjeline, a mnogobrojni pojedinačni objekti – palate i crkve u periodu od 1948. do 1991. godine dobiju status spomenika kulture.

Uža zona - Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora obuhvata Kotorsko - Risanski zaliv, sa obroncima planina koje ga formiraju i morskim basenom, uključujući sljedeće gradove i naselja: Stari grad Kotor, Dobrotu, Donji Orahovac, dio Gornjeg Orahovca, Dražin Vrt, Perast, Risan, Vitoglav, Strp, Lipce, Donji Morinj, Gornji Morinj, Kostanjicu, Donji Stoliv, Gornji Stoliv, Prčanj, Muo, Škaljare, Špiljare.

Šira zona - Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora obuhvata dio akvatorijuma Bokokotorskog zaliva sa Tivatskim zalivom, Kumborskim tjesnacem i Hercegnovskim zalivom uključujući i ulaz u Bokokotorski zaliv sa ostrvom Mamula, Žanjicama, rtom Arza i poluostrvom Ponta Oštra, Poluostrvo Luštica, Tivat i naselja duž obale Tivatskog zaliva, Tivatski arhipelag (poluostrvo Prevlaka, ostrvo Sv. Marka, ostrvo Gospe od Milosti), zapadnu stranu poluostrva Vrmac, Herceg Novi i naselja duž obale Hercegnovskog zaliva, padine Orjena sa selima (Ratiševina, Trebesin, Kameno, Podi, Sušćepan, Sutorina, Malta, Lučići), Kruševice, Ubli, Donji i Gornji Grbalj, zaleđe Risna (Ledenice i Crkvice), Gornji Orahovac i Zalaze. U okviru zaštićene okoline nalazi se veliki broj kulturnih dobara, kao i pojedinačnih objekata, graditeljskih cjelina i specifičnih kulturnih predjela, koji posjeduju kulturne vrijednosti.

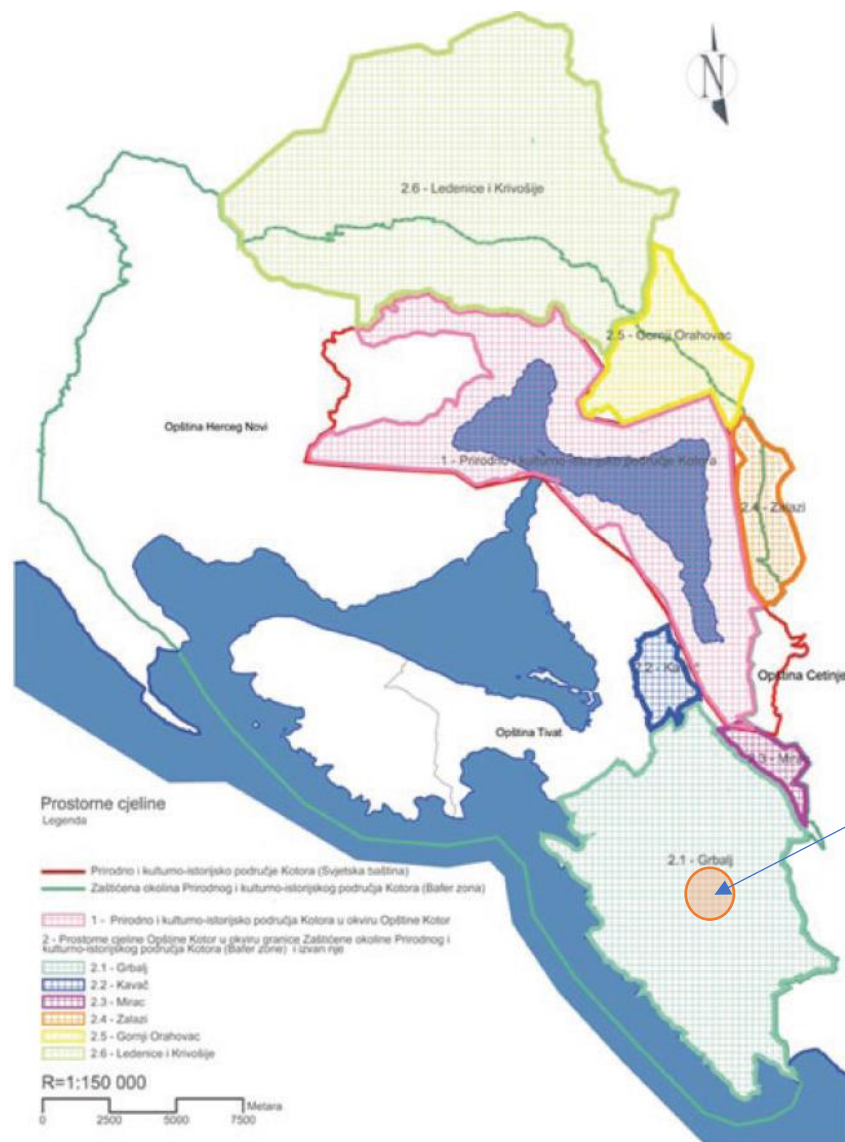
Predmetna parcela pozicionirana je u naselju Pobrđe koje djelimično pripada ravničarskom dijelu Grblja, a djelimično Donjem Grblju.



PODJELA GRBLJA

Ravničarski predjeli grbaljskog područja:

Grbaljsko polje je plodna udolina koje dijeli Grbalj na Gornji i Donji Grbalj. U centralnom dijelu polja je naselje Radanovići (kuće sa tradicionalnim imanjima) koje se prostire, uglavnom, sa zapadne strane magistralnog puta. Neplanska urbanizacija duž magistralnog puta i preseljavanje industrije, skladišta i servisa u polje, prekinula je agrarnu tradiciju ovog, nekada najvećeg, obradivog područje Boke Kotorske (srednjovjekovna Župa). Veliki konflikti u prostoru, u ekološkom i vizuelnom smislu, su nastali i na mjestima eksploatacije pijeska. Grbaljsko polje, koje se prostire od granice s opštinom Tivat na zapadu, do granice s opštinom Budva na istoku, preciznije do prostora Lastve Grbaljske, gotovo je horizontalan plato, smješten u relativno uskom koridoru s nekoliko proširenja. Grbaljsko polje zaštićeno je padinama Lovćena sa sjeveroistočne strane, koji ga svojom visinom od prosječno 1000m štiti od glavnih udara bure i sa jugozapadne strane padinama Donje Gore visine oko 400m, koja ne zaklanja osunčanje, ali prostor štiti od južnog vjetra. Padine Lovćena su blage sve do izohipse 300m na kojoj se nalazi čitav niz zaselaka na potezu od Lastve Grbaljske pa preko Šišića i Nalježića do Sutvare. Dva najznačajnija naselja ove cjeline su Radanovići i Lastva Grbaljska.



Šira zona lokacije

Brdoviti predjeli Donjeg Grblja: Sela Donjeg Grblja se nalaze na unutrašnjoj strani brda koje se sa zapadne strane izdiže iznad Grbaljskog polja. Na južnoj strani Donjeg Grblja se smjenjuju kultivisana imanja (u udolinama) i prirodne površine sa grupacijama i zaseocima. Prostrano obradivo polje koje čini središnji prostor Krimovica i Zagore se, kod uzvišenja Savina Glavica, povezuje sa susjednim poljem Doli u kojem su smještene sela: Kovači, Višnjevo i Glavati. Doli su se do skoro vjekovima koristilo za proizvodnju žita. Na sjevernoj strani je prostrana površ na kojoj se prožimaju obradive površine sa zaseocima na njihovom obodu i površine pod šumskom vegetacijom (Glavatičići, Pobrdje i Vranovići). U uvali Bigovo je smješteno staro ribarsko selo, a u zaleđu zaliva se prostire obradivo polje sa potokom.

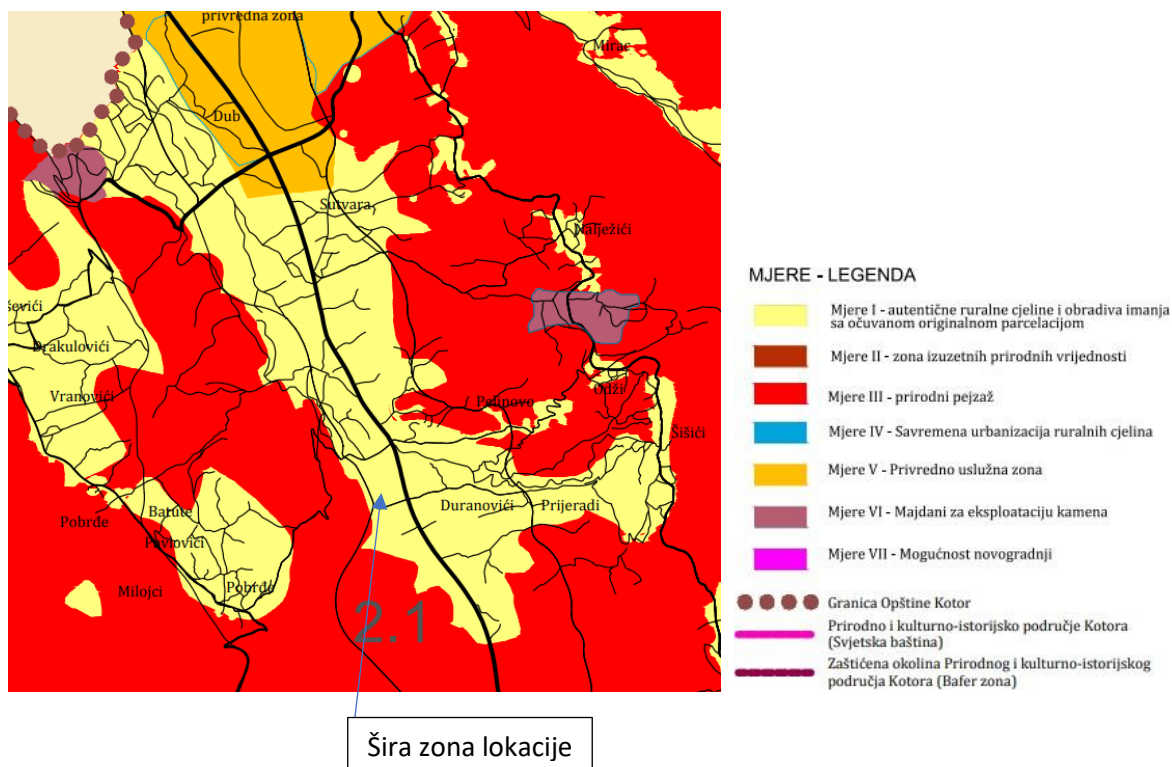
Brdoviti predjeli Gornjeg Grblja: Sela Gornjeg Grblja (Dub, Sutvara, Nalježići, Pelinovo, Šišići, Prijeradi, Bratešići, Gorovići, Lastva Grbaljska) se prostiru duž puta koji povezuje prevoj Trojicu sa Lastvom Grbaljskom. Smještena su na padinama iznad Grbaljskog polja, na približno istoj izohipsi Lovčenskog masiva. Područje karakteriše homogena kompozicija naselja, obradivih polja, crkvenih kompleksa i autohtone vegetacije (niske, prorijeđene šume hrasta medunca i crnog graba). Na višim pozicijama prisutne su kultivisane sastojine alepskog bora. U zavisnosti od konfiguracije terena, sela su zbijena ili

obrazovana od grupacija kuća. Obradiva imanja su u manjim poljima ili na terasama nastalim krčenjem šumske vegetacije. Crkve predstavljaju centralne tačke naselja i prostorne dominante. Zona obiluje pitkom vodom iz planinskih izvora po čemu se razlikuje od Donjeg Grblja. Na vodotocima je bio razvijen sistem mlinova.



Način gradnje stambenih kuća je tradicionalni, uobičajen: objekti imaju pravougaonu osnovu, duža strana prati izohipsu, visina prizemlje i sprat, dvovodni krov sa sljemenom koje prati dužu stranu osnove. Zidovi su zidani grubo obrađenim kamenom, krovni pokrivač je kanalice. Otvori vrata i prozora su uokvireni bolje obrađenim kamenim okvirima i zatvoreni drvenim škurima.

Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade PUP-a opštine Kotor, u zaštićenoj okolini propisuje šest različitih kategorija mjera, a za predmetnu parcelu su predviđene mjere I – atentične ruralne cjeline.

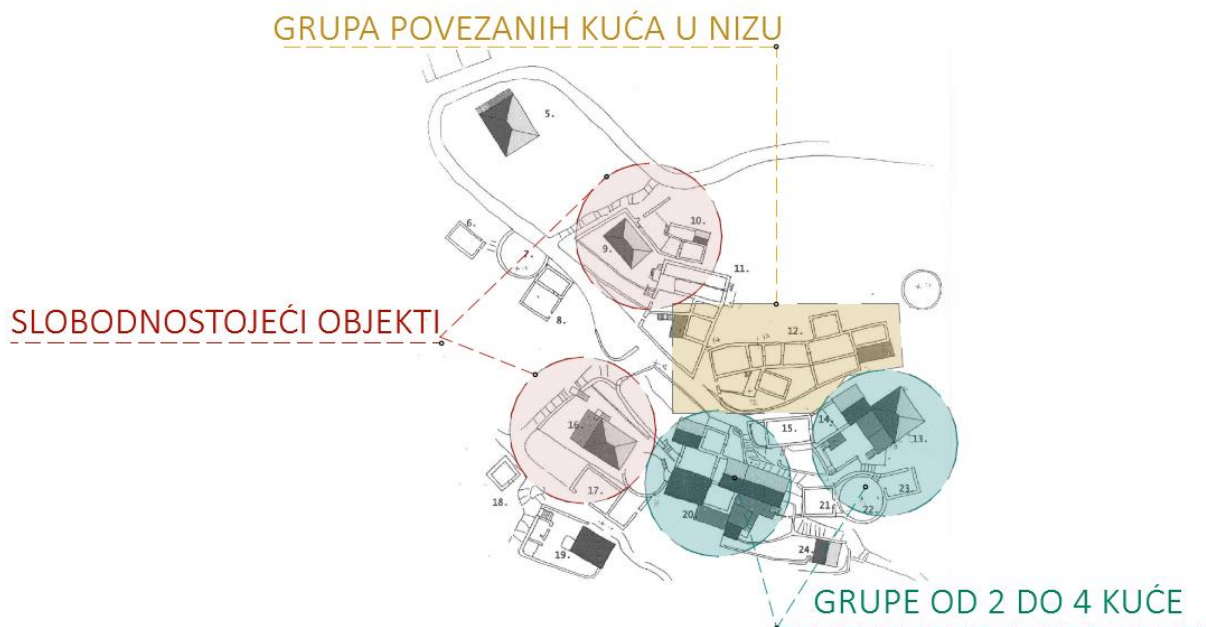


Izvod iz Studije:

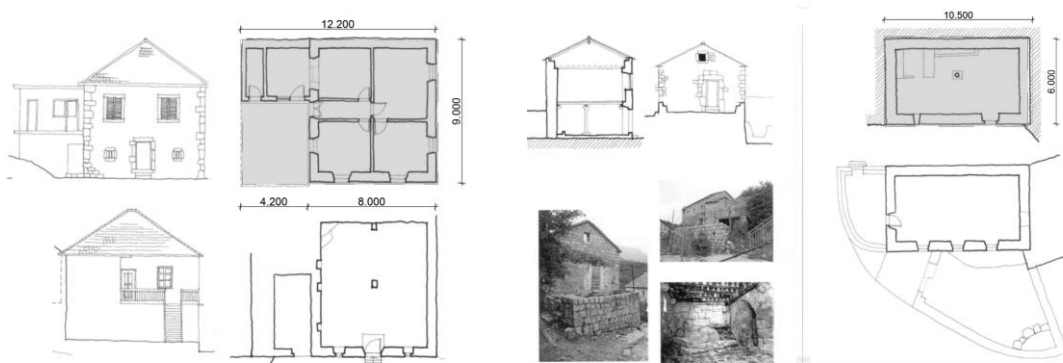
“MJERE I - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima
- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.
- Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomedama, stazama, mlinovima, i sl.).
- U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.“

Prije samog procesa projektovanja ušlo se u analizu ostataka tradicionalnih naselja na području Grblja. U tradicionalnim seoskim grupacijama stambeni objekti se javljaju kao slobodnostojeći, u grupama od 2 do 4 objekata i kao više stambenih objekata u nizu.

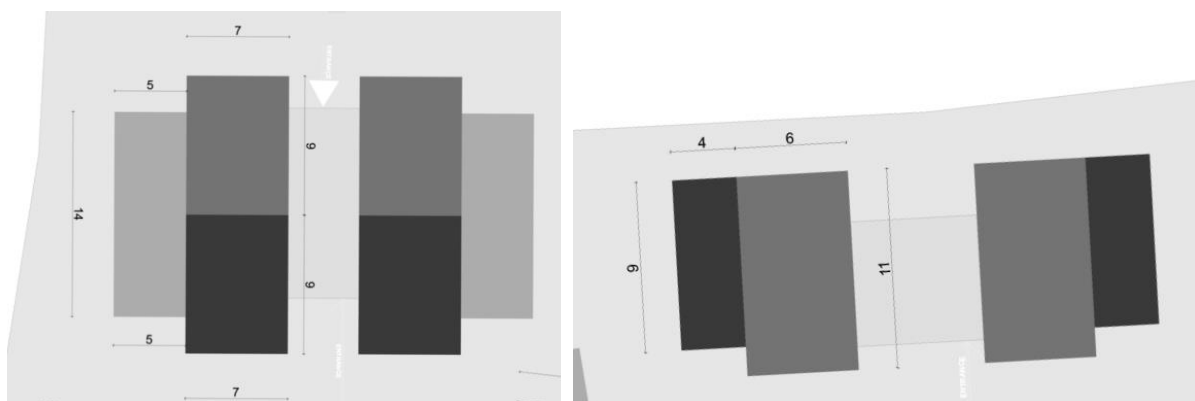


Daljom analizom ustanovilo se da se pojavlju objekti kvadratne do pravougaone osnove, čije se dimenzije kreću od 10mx6m, 9mx12m, 8mx8m... Kako je uslovima propisano, izbjeglo se projektovanje jednog većeg objekta, već su se sve površine podijelile u 4 stambena objekta i 1 stambeno poslovni objekat. Planiranim rješenjem pokušalo se oko jednog jezgra grupisati 2 ili tri „objekta“ pravougaone osnove tradicionalnih dimenzija, kako bi činili jednu stambenu (stambeno poslovnu) cjelinu, a sve u cilju da se uticaji novih volumena u prostoru umanjili i bolje uklopili u zatečeni ambijent.



Centralni dio stambenih objekata je mnogo manjih dimenzija i manje visine, što je vizuelno u prostoru jedan objekat stambne / mješovite namjene, podijelio na dvije manje cjeline. Centralni dio je sa svoje dvije slobodne fasade u odnosu na bočne kubuse uvučen, dok se dva bočna kubusa dijele na dvije cjeline koje se međusobno smiču, te na taj način u prostoru formiraju grupaciju od više manjih objekata.

Materijalizacija objekata je takođe uticala na vizuelni identitet prostora, centralni kubus koji je uvučeniji i niži je u tamnijim tonu u odnosu na bočne kubuse, čime je postignuta veća odvojenost formi i manji uticaj u prostoru.



U Grblju se mogu naći 63 vrste dendroflore i to **cer** (*Quercus cerris*), **crnika** (*Quercus ilex*), **crni grab** (*Ostrya carpinifolia*), **crni jasen** (*Fraxinus ornus*), **orah** (*Juglans regia*), **pinjol** (*Pinus pinea*), **primorski bor** (*Pinus pinaster*), **drijen** (*Cornus mas*), **maklijen** (*Acer monspessulanum*). Poznato je više tipova vegetacije u Grblju, a to su: makija, gariga, suvi travnjaci i pašnjaci, kestenove šume, vegetacija uz more.



Divlji keste



Crnika – crni hrast



Maslina



Mediteranski bor – pinia



Veliki vrijest

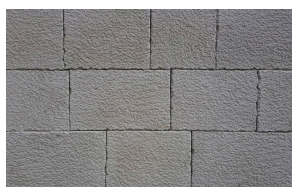


Mirta

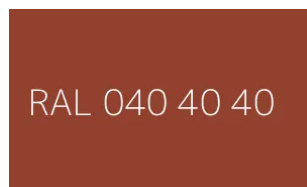
4. OPIS GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA

Zidovi

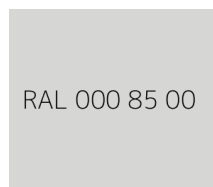
Fasadni zidovi objekta su planirani od blok-opeke d=20cm i 25cm omalterisane sa unutrašnje strane a sa spoljašnje obložene demit-fasadom. Fasada je rađena u sistemu klasične "DEMIT" fasade, završne obrade dvokomponentnim akrilnim malterom u cigla crvenoj, sivoj i tamno sivoj boji. Osim demita jedan dio fasade je predviđen sa oblogom od kamena.



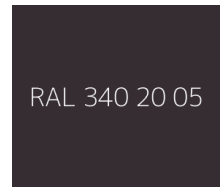
Štokovani kamen



Demit fasada



Demit fasada



Demit fasada

Pregradni zidovi objekata su planirani od blok-opeke d=10cm, gletovani i bojani.

Zidovi kupatila obloženi su keramičkim pločicama prve klase od poda do plafona po izboru investitora.

Zidovi kuhinje obloženi su keramičkim pločicama prve klase od +1.50m po izboru investitora.

Za završnu obradu zidova i plafona koristiti poludisperzivnu (akrilna boja za ravne površine) bijelu boju, sa prethodnim gletovanjem.

Kao završni sloj fasade je planirana demit fasada, sa upotrebom ekspandiranog polistirena kao izolatora.

Podovi

Podovi u dnevnim i spavaćim sobama su predviđeni od parketa I klase. U kuhinjama, trpezarijama, kupatilima i hodnicima stanova, kao i na terasama podovi su planirani od granitnih i keramičkih pločica I klase. Planirane unutrašnje stepenice kao i holski dio objekta, hodnik, su predviđene od AB konstrukcije sa oblogom od granitnih ploča ili granitne keramike.

Krov

Ravan krov je planiran kao neprohodan, sa svim potrebnim slojevima, parnom branom, termoizolacijom 10 cm, hidroizolacijom, slojem za pad i završnim slojem hidroizolacije „sarnafil“ membranom.

Otvori

Svi okviri spoljašnjih otvora rađeni su od PVC profila obloženih plastikom u tamno sivoj boji. Prozori i balkonska vrata na stambenim jedinicama su sa termoizolacionim nisko emisionim staklom. Na prozorima i vratima terasa, u zavisnosti od arhitektonskog rješenja, planirane su PVC roletne u istoj boji. Unutrašnja vrata planirana su kao panelna, od punog drveta sa masivnim lajsnama i štokovima.



RAL 7016

Hidroizolacija

Ispod podova i zidova podruma u dijelu koji je direktno fundiran, na krovnoj ploči, u kupatilima, na terasama i balkonima propisno je planirana hidroizolacija. Hidroizolacija je planirana od cementnog hidroizolacionog premaza Isomat "aquamat" ili odgovarajućeg. Hidroizolacija podrumskih zidova je planirana od cementnog hidroizolacionog premaza obzidanog lakim blokovima i zaštićenim perforiranom folijom.

Termoizolacija

Objekat koji će se izvoditi termički je zaštićen imajući u vidu klimatsku zonu područja u kojem se nalazi, tako da toplotni koeficijenti ne prelaze dozvoljene koeficijente za klimatsku zonu. S obzirom na namjenu i površinu objekta, obezbjeđivanje energije iz alternativnih izvora je procijenjeno kao pripadajuće, pa se potencijalna ušteda energije postiže izborom i ugradnjom adekvatnih materijala i najpoželjnije orijentacije prostorija unutar objekta. Na objektu je planirana demit fasada, sa upotrebom ekspandiranog polistirena kao izolatora. Medjuspratne tavanice su termo i zvučno izolovane.

Ograde na terasama

Ograde su planirane kao samostojeće strukturalne kovane ograde koje se fiksiraju u podnu konstrukciju, ab ploču, gdje su zavrtnji i konstruktivni spojevi skriveni. Ograda je od kovanog gvožđa, zaštićena od korozije odgovarajućim premazima i/ili toplim cinkovanjem . Visina ograde je na 105cm od kote gotovog poda.

U okviru fasade i na terasama predvidjeti ugradnju kliznih grilja na višežilnim vodilicama izrađenih od čeličnih HOP profila fiksiranih za fasadu.

Grilje izrađene od AL profila su u boji fasadne bravarije - RAL 7016. Zaštita HOP je standardnim postupkom: premaz antikorozivnim sredstvom, nanos osnovne boje i nanos završne boje. Izvodi se prema radioničkim crtežima izvođača, uz saglasnost projektanta.

Maske za spoljne jedinice klima uređaja. Maska se sastoji od metalne konstrukcije od HOP 25x25 mm pričvršćene za zid preko čeličnih L profila dimenzije 70x70 mm. Ispuna je od grifovane mreže gustine 5x5 mm. Zaštita kompletnih maski je standardnim postupkom: premaz antikorozivnim sredstvom, nanos osnovne boje i nanos završne boje - tamno siva. Izvodi se prema radioničkim crtežima izvođača, uz saglasnost projektanta.

Unutrašnje instalacije

Objekat je opremljen sljedećim instalacijama:

- Grijanje, klimatizacija i ventilacija,
- Vodovod i kanalizacija,
- Elektroenergetske instalacije jake i slabe struje

MATERIJALI I OBRADA – UREĐENJE TERENA

Pješačke površine

Pješačke površine su planirane od betonskih ploča behaton na pripremljenoj podlozi.

Dječije igralište - park

Površina igrališta planirana je kao travnata i šljunkovita podloga na pripremljenoj zemljanoj podlozi sa planiranim slojevima i drenažama.



9. SPISAK PRIMJENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA

Spisak primjenjenih propisa, preporuka i važećih standarda prema kojima je objekat projektovan i prema kojima će se izvoditi radovi je slijedeći:

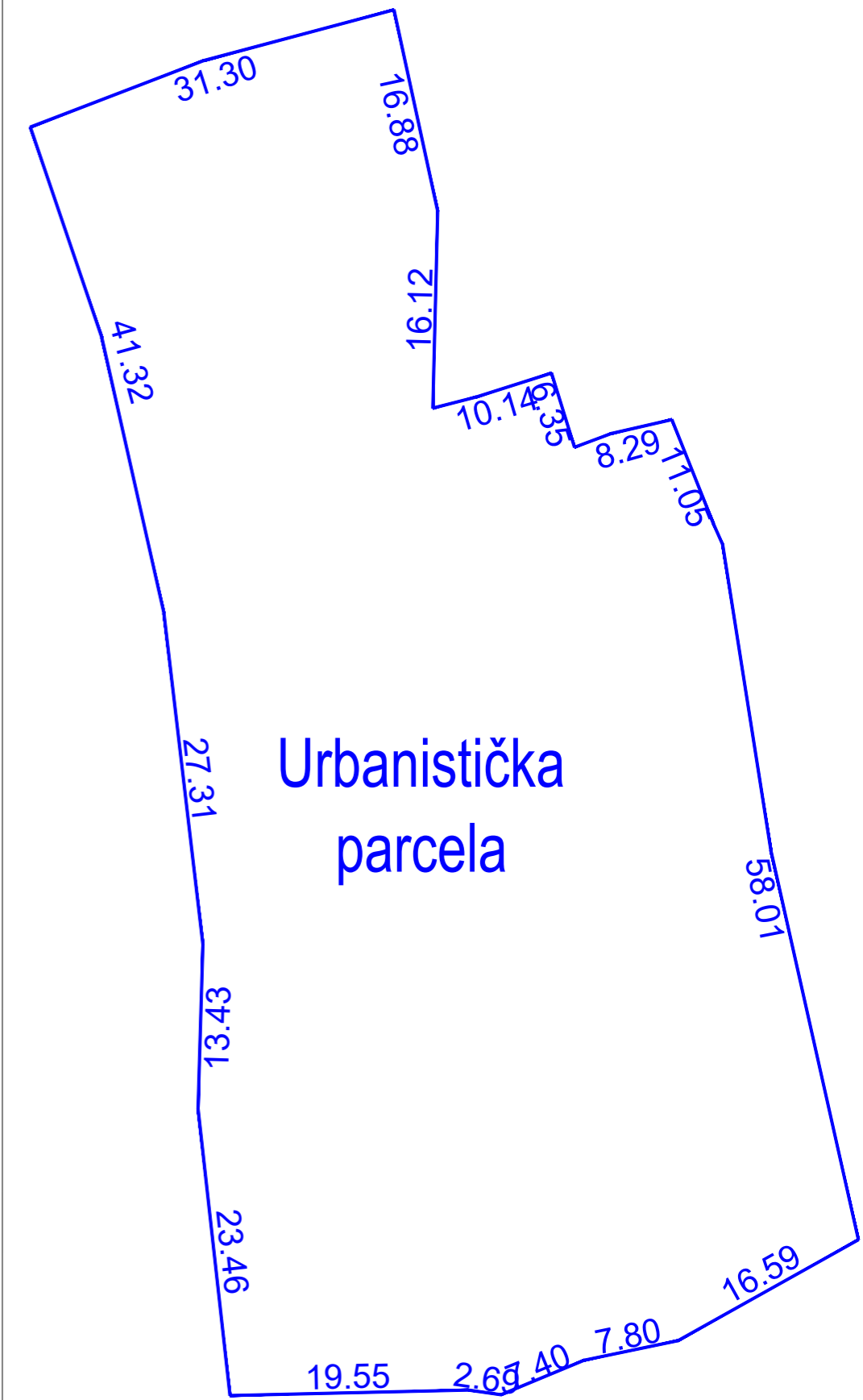
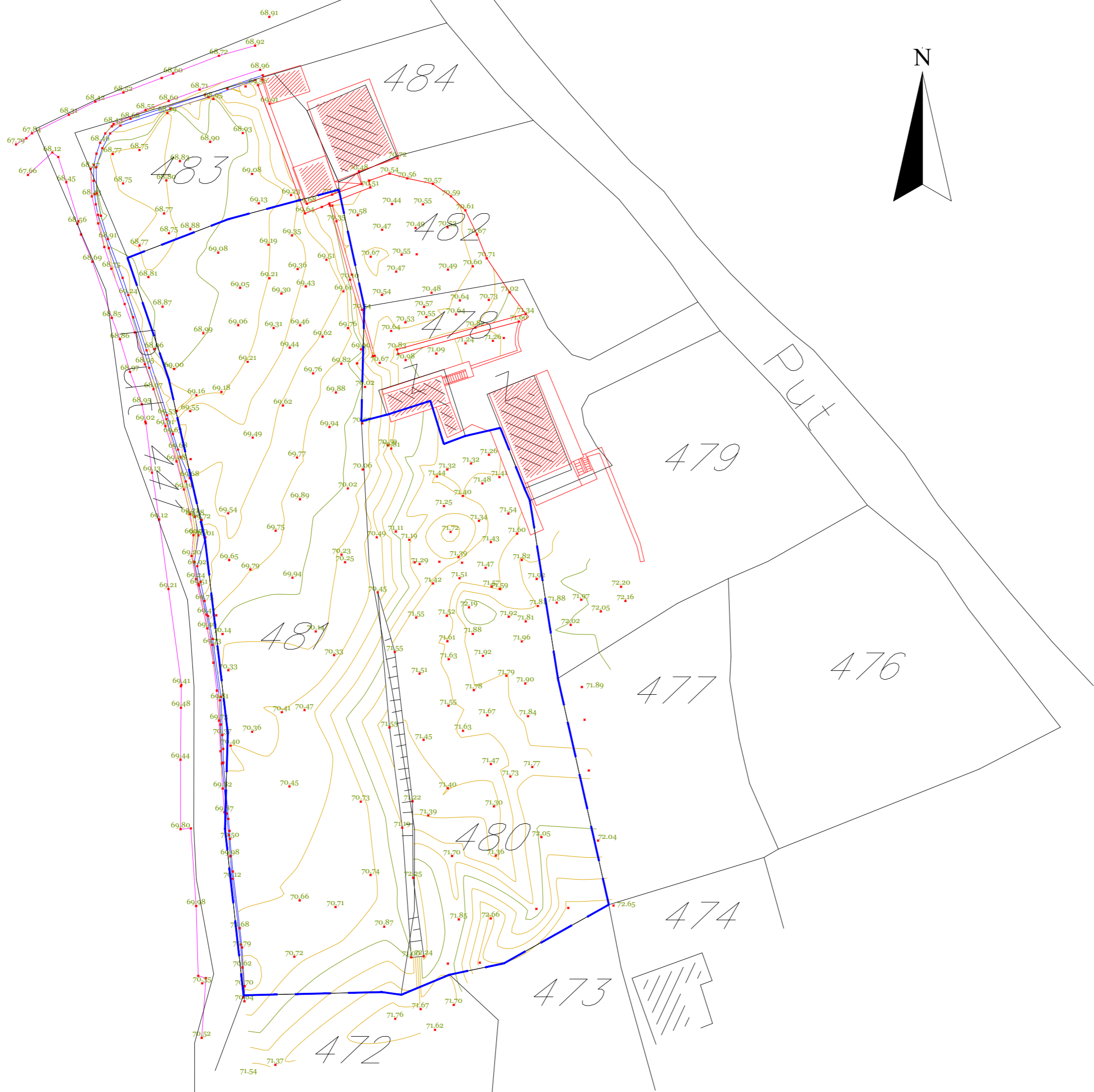
- *Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020)*
- *Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)*
- *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018)*
- *Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG" br. 48/13 i 44/15).*
- *Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG", br. 52/16)*
- *Zakon o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 054/16 od 15.08.2016, 018/19 od 22.03.2019)*
- *Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list Crne Gore", br. 075/18 od 23.11.2018)*
- *Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. listu CG", br. 13/2007, 5/2008, 86/2009 - drugi zakon, 32/2011, 54/2016, 146/2021 i 3/2023)*
- *Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list CG", br. 34/2014 i 44/2018)*
- *Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019)*
- *Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl. List CG" br. 47/13)*

Obradio projektant,



Vlado Leković, s pec.sci.arh.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



Urbanistička
parcela

<p>Geodetska agencija: Etalon Geo office <small>(licenca br.02-7110/1) ul. Baja Sekulića, 81410 Danilovgrad e-mail:etalon.geoffice@gmail.com Mob.:+ 382(0)68 826 253</small></p>	<p>INVESTITOR "ASISA MONTENEGRO" BUDVA</p>	
<p>Stambeni objekat</p>	<p>Lokacija: Kotor- KO Pobrđe KP 480 i KP481 PUP Kotor</p>	
<p>Spec.sci.geodezije:Dušan Damjanović (ovlašćenje br.:02-8299/2-13)</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: Geodetska podloga</p>	<p>Razmjera: 1:500</p>
<p>Datum izrade i M.P Novembarar 2023. godine</p>		



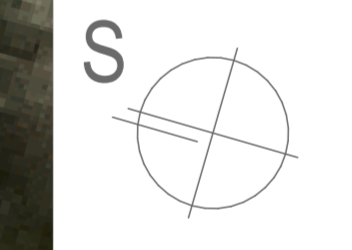
Zauzetost		
Prizemlje	Lamele A	435.91
Prizemlje	Lamele B	404.14
Prizemlje	Lamele C	274.91
Prizemlje	Lamele D	275.54
Prizemlje	Lamele E	304.37
		1.694.87 m²
NETO / Garaža		1.465.92 m²
BRUTO / Garaža		1.550.97 m²

Linija katastarske / urbanističke parcele

- Granica građevinske linije
- Ulaz
- Krovni pokrivač
- Parking
- Ulica
- Dekoratивно zimzeleno rastlinje
- Zelenilo

BILANS POVRŠINA	NETO POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
ETAŽA		
OBJEKAT A	999.47	1195.88
OBJEKAT B	896.93	1072.20
OBJEKAT C	583.78	711.43
OBJEKAT D	583.21	711.94
OBJEKAT E	746.08	875.09
	3809.47m²	4566.54m²

INDEKS IZGRADENOSTI=	1.0
SPRATNOST OBJEKTA	P + 2
INDEKS ZAUZETOSTI =	0.40
INDEKS ZAUZETOSTI(max dozvoljeni)=	0.40
POVRŠINA kat. parc. 480 i 481 KO Pobrđe	4570m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM (min. za stambene objekte i blokove 25 - 30%)	1802.90 m ²
OSTALE UREĐENE POVRŠINE	1062.23 m ²
BR. PARKING MJESTA ZA NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT	53



<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o.</p> <p>31. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora Tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p> <p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Situacija</p> <p>Vodilo projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p> <p>Datum izrade: 198.</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva</p> <p>Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p> <p>Vrsta dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p> <p>Arhitekturna: ARHITEKTURA</p> <p>Situacija - geoportal</p> <p>Razmjera: 1:200</p> <p>Broj priloga: Broj stran:</p> <p>Datum revizije: 198.</p>
---	--

Jul 2024.



Zauzetost		
Prizemlje	Lamela A	435.91
Prizemlje	Lamela B	404.14
Prizemlje	Lamela C	274.91
Prizemlje	Lamela D	275.54
Prizemlje	Lamela E	304.37
		1,694.87 m²
NETO / Garaža		1,465.92 m²
BRUTO / Garaža		1,550.97 m²

Linija katastarske / urbanističke parcele

Granica građevinske linije

Ulaz

Krovni pokrivač

Parking

Ulica

Dekoratивно zimzeleno rastinje

Zelenilo

BILANS POVRŠINA		
ETAŽA	NETO POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
OBJEKAT A	999.47	1195.88
OBJEKAT B	896.93	1072.20
OBJEKAT C	583.78	711.43
OBJEKAT D	583.21	711.94
OBJEKAT E	746.08	875.09
	3809.47m²	4566.54m²

INDEKS IZGRADENOSTI=	1.0
SPRATNOST OBJEKTA	P + 2
INDEKS ZAUZETOSTI =	0.40
INDEKS ZAUZETOSTI(max dozvoljeni)=	0.40
POVRŠINA kat. parc. 480 I 481 KO Pobrđe	4570m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM (min. za stambene objekte i blokove 25 - 30%)	1802.90 m ²
OSTALE UREĐENE POVRŠINE	1062.23 m ²
BR. PARKING MJESTA ZA NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT	53

PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269614810 eMail: info@lineararch.me	INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Razmjera: 1:200 Broj priloga: Broj strane:
Objekat: Objekti mješovite namjene - Situacija Vodeći projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade i MP:	Datum revizije i MP: Jul 2024.



Zauzetost		
Prizemlje	Lamela A	435.91
Prizemlje	Lamela B	404.14
Prizemlje	Lamela C	274.91
Prizemlje	Lamela D	275.54
Prizemlje	Lamela E	304.37
		1,694.87 m²
NETO / Garaža		1,465.92 m²
BRUTO / Garaža		1,550.97 m²

Linija katastarske / urbanističke parcele

Granica građevinske linije

Ulaz

Krovni pokrivač

Parking

Ulica

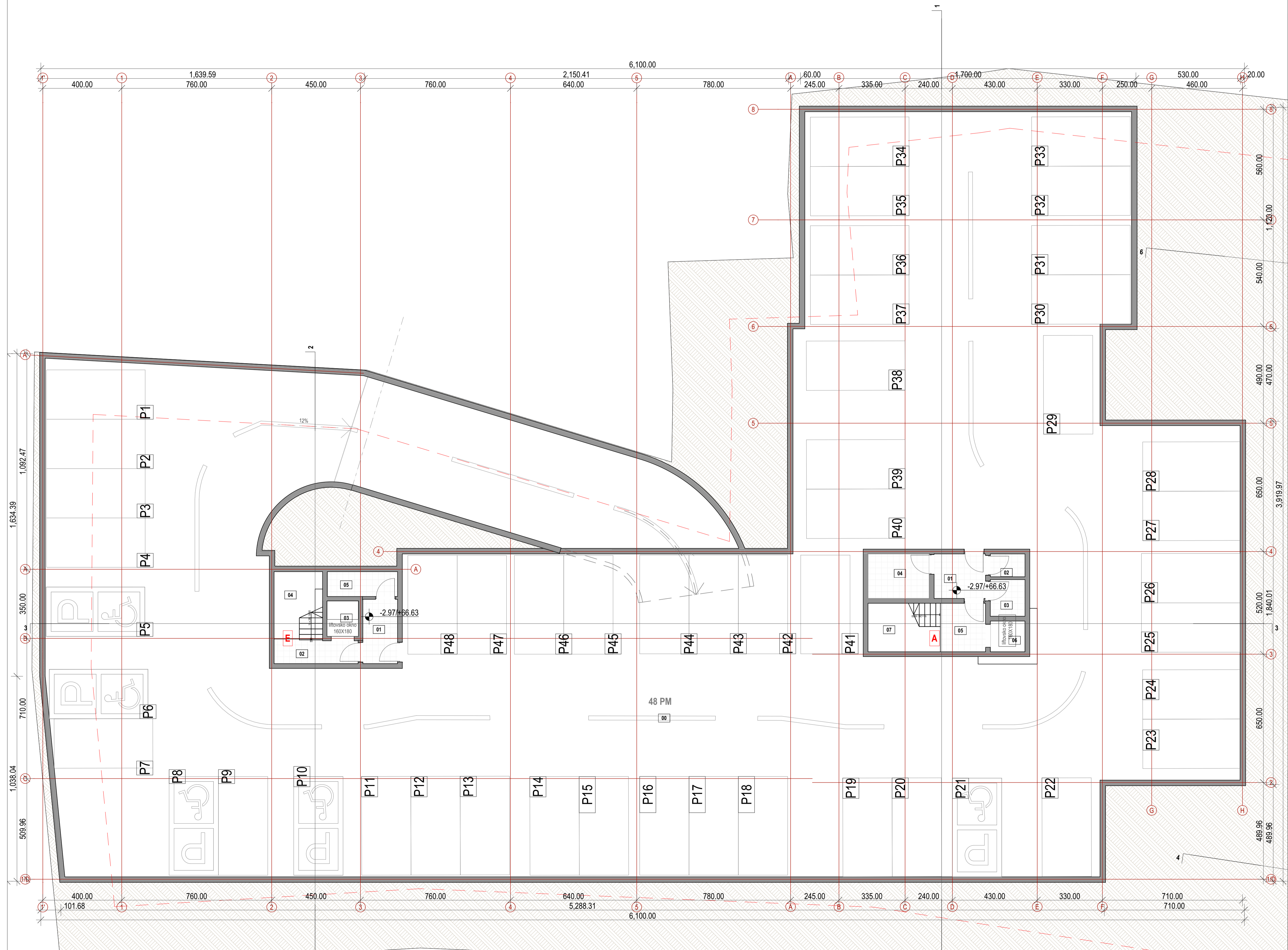
Dekoratивно zimzeleno rastinje

Zelenilo

BILANS POVRŠINA	NETO POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
ETAŽA		
OBJEKAT A	999.47	1195.88
OBJEKAT B	896.93	1072.20
OBJEKAT C	583.78	711.43
OBJEKAT D	583.21	711.94
OBJEKAT E	746.08	875.09
	3809.47m²	4566.54m²

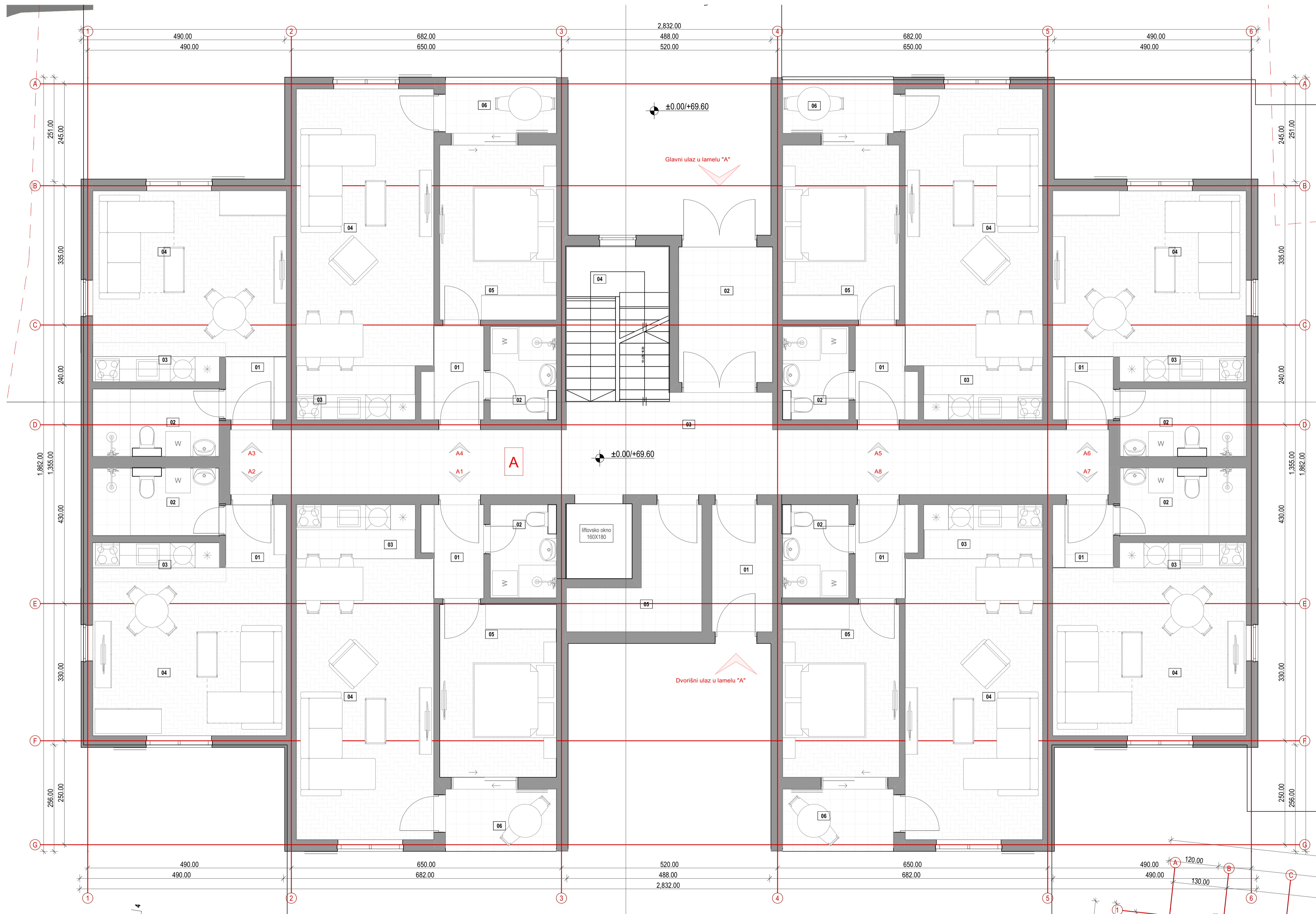
INDEKS IZGRADENOSTI=	1.0
SPRATNOST OBJEKTA	P + 2
INDEKS ZAUZETOSTI =	0.40
INDEKS ZAUZETOSTI(max dozvoljeni)=	0.40
POVRŠINA kat. parc. 480 i 481 KO Pobrđe	4570m ²
POVRŠINA POD ZELENILOM (min. za stambene objekte i blokove 25 - 30%)	1802.90 m ²
OSTALE UREĐENE POVRŠINE	1062.23 m ²
BR. PARKING MJESTA ZA NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT	53

<p>Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR:</p> <p>"ASISA MONTENEGRO" doo Budva</p>
<p>Objekat:</p> <p>Objekti mješovite namjene - Situacija</p> <p>Vodeci projektant:</p> <p>Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Odgovorni projektant:</p> <p>Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Saradnici:</p> <p>Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p> <p>Datum izrade i MP:</p> <p>Jul 2024.</p>	<p>Lokacija:</p> <p>k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije:</p> <p>IDEJNO RJEŠENJE</p> <p>Dio tehničke dokumentacije:</p> <p>ARHITEKTURA</p> <p>Prilog:</p> <p>Situacija sa prikazom osnova</p> <p>Datum revizije i MP:</p>
	<p>Razmjera:</p> <p>1:200</p> <p>Broj priloga: Broj strane:</p>

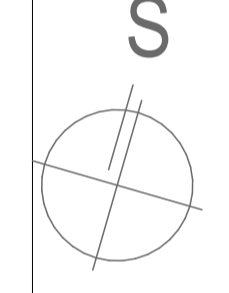


NETO / Garaža		
Br	Naziv etaže	P (m ²)
-Zajednički prostori		
00	Garaža	1,403.70
01	Tampon zona / A	5.89
01	Tampon zona / E	5.73
02	Ostava za hig. / A	2.04
02	Zajednički hodnik / E	5.03
03	Lift / E	2.88
03	Tehnička prostorija / A	3.27
04	Stepenište / E	8.50
04	Tehnička prostorija / A	7.02
05	Hodnik / A	5.47
05	Ostava za hig. / E	4.48
06	Lift / A	2.74
07	Stepenište / A	9.17
		1,465.92 m²
Podzemna garaža		
Bruto	Garaža	1,550.97
		1,550.97 m²

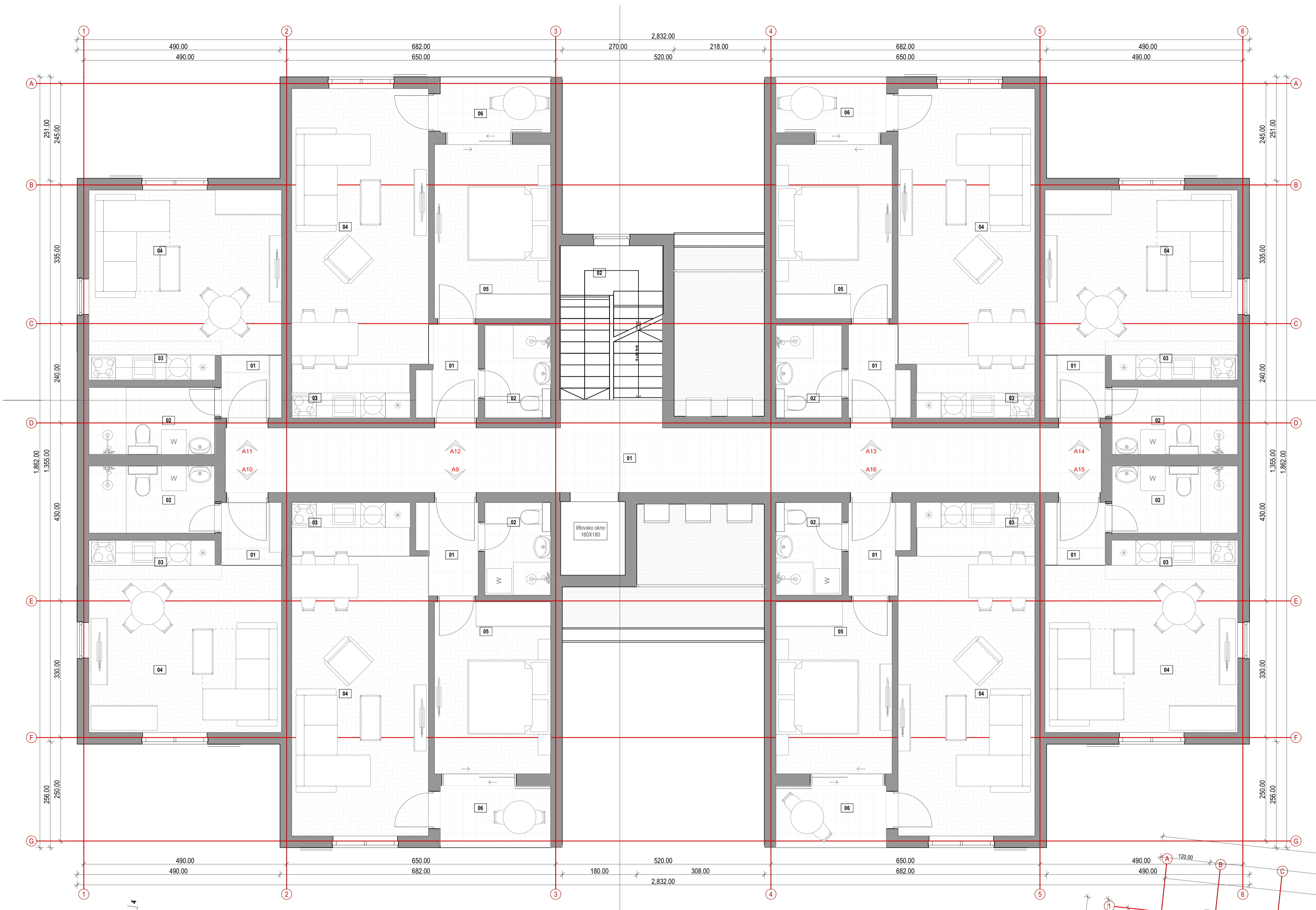
PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekti mješovite namjene - Osnova garaže Voditelj projekanta: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projekant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog:	
Datum izrade: 1 HP Jul 2024.		Razmjera: 1:100 Broj priloga: Broj strani:	
Andrijana Laban, spec. sci. arh.		-1. Osnova garaže Datum revizije: 1 HP	



NETO - Lamela A / Prizemlje					
Br	Naziv etaže	P (m ²)	Br	Naziv etaže	P (m ²)
- Zajednički prostori					
01	Vjetrobran	4.46	A5	Hodnik	2.99
02	Vjetrobran	7.27	01	Kupatilo	3.43
03	Zajednički hodnik	36.89	03	Kuhinja	3.72
04	Stepenište	9.14	04	Dnevni boravak / trpezarija	22.09
05	Tehnička ostava	6.36	05	Spavaća soba	11.82
		64.12 m²	06	Terasa	3.38
					47.43 m²
A1					
01	Hodnik	3.03	A6	Hodnik	1.76
02	Kupatilo	3.43	01	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	3.72	02	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	22.38	03	Dnevni boravak	17.97
05	Spavaća soba	11.68	04	Dnevni boravak	27.44 m ²
06	Terasa	3.77			
		48.01 m²			
A2					
01	Hodnik	2.21	A7	Hodnik	1.76
02	Kupatilo	4.82	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	2.91	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	17.73	04	Dnevni boravak	18.20
		27.67 m²			27.67 m²
A3					
01	Hodnik	2.18	A8	Hodnik	2.99
02	Kupatilo	4.82	02	Kupatilo	3.42
03	Kuhinja	2.91	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	17.55	04	Dnevni boravak / trpezarija	22.42
		27.46 m²	05	Spavaća soba	11.68
			06	Terasa	3.78
					48.01 m²
A4					
01	Hodnik	3.04			365.23 m²
02	Kupatilo	3.43			
03	Kuhinja	3.72			
04	Dnevni boravak	22.04			
05	Spavaća soba	11.82			
06	Terasa	3.37			
		47.42 m²			
BRUTO - Lamela A					
Br	Naziv etaže	P (m ²)			
Bruto					
Prizemlje	Lamela A	435.86			
Zauzetost					
Prizemlje	Lamela A	435.91			

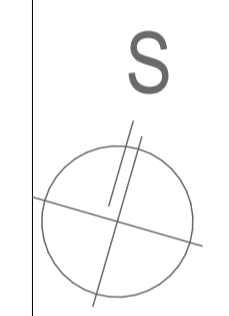


<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Objekti mješovite namjene - Lamela A Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1 HP.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Datum revizije: 1 HP.</p>
<p>1m 2.5m 5m 9m</p>	<p>Broj priloga: Broj strana:</p>

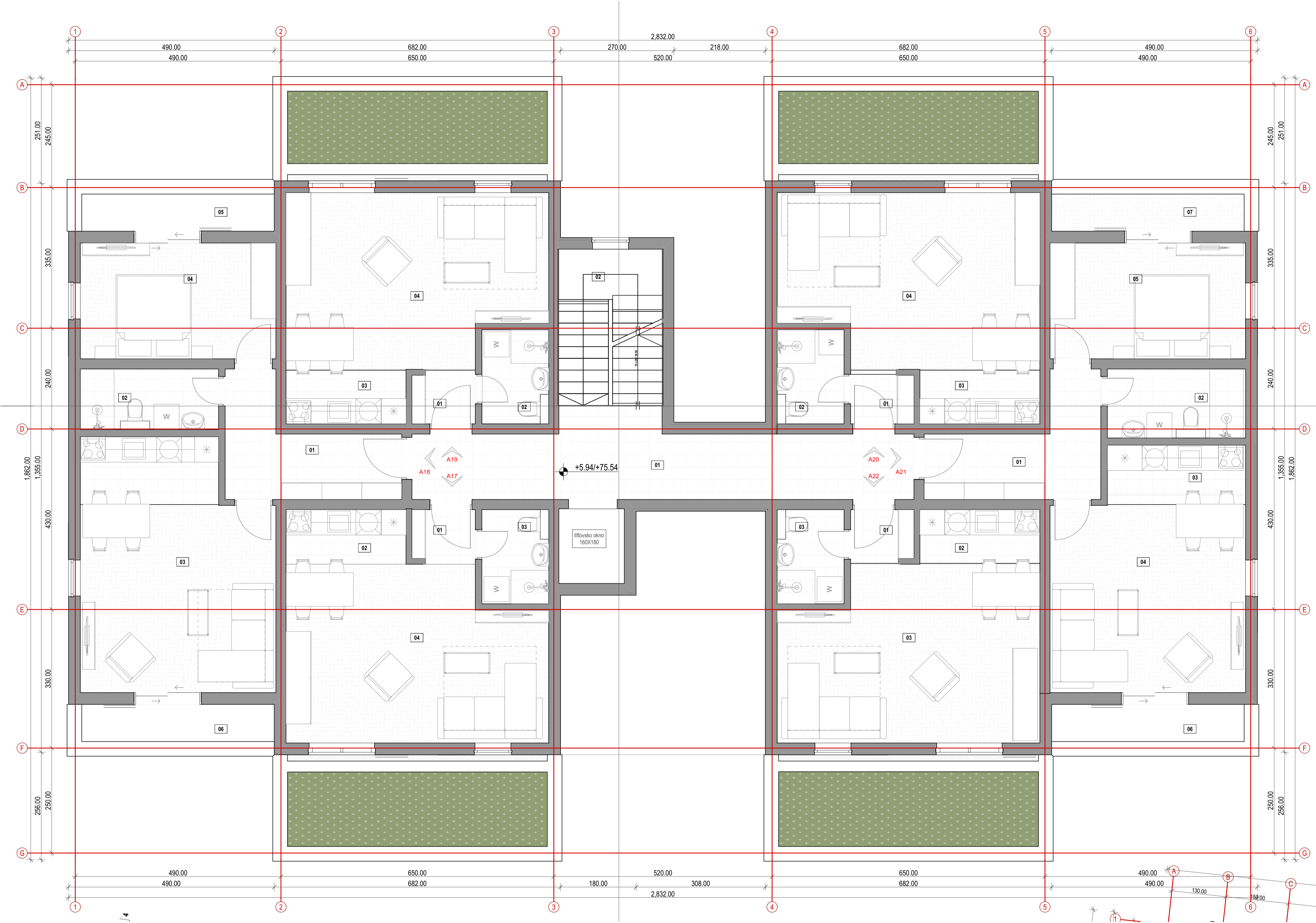


NETO - Lamela A / I sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
- Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	34.64			
02	Stepenište	9.14			
		43.78 m ²			
A9					
01	Hodnik	3.07	A13	Hodnik	2.99
02	Kupatilo	3.43	01	Kupatilo	3.43
03	Kuhinja	3.71	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	22.34	04	Dnevni boravak	22.09
05	Spavaća soba	11.68	05	Spavaća soba	11.82
06	Terasa	3.84	06	Terasa	3.60
		48.07 m ²			47.65 m ²
A10					
01	Hodnik	1.63	A14	Hodnik	1.61
02	Kupatilo	4.80	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	2.90	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	18.32	04	Dnevni boravak	18.11
		27.65 m ²			27.43 m ²
A11					
01	Hodnik	1.61	A15	Hodnik	1.61
02	Kupatilo	4.83	02	Kupatilo	4.80
03	Kuhinja	2.91	03	Kuhinja	2.91
04	Dnevni boravak	18.11	04	Dnevni boravak	18.35
		27.46 m ²			27.67 m ²
A12					
01	Hodnik	2.93	A16	Hodnik	2.99
02	Kupatilo	3.43	02	Kupatilo	3.43
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak	22.14	04	Dnevni boravak	22.42
05	Spavaća soba	11.82	05	Spavaća soba	11.68
06	Terasa	3.30	06	Terasa	4.00
		47.34 m ²			48.24 m ²
					345.29 m ²

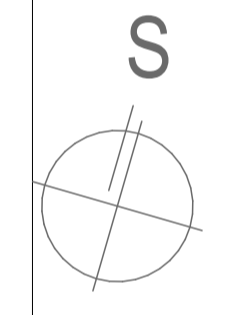
BRUTO - Lamela A	
Br	Naziv etaže
Bruto	Lamela A
I sprat	413.77

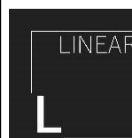


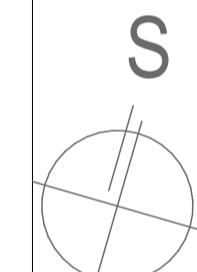
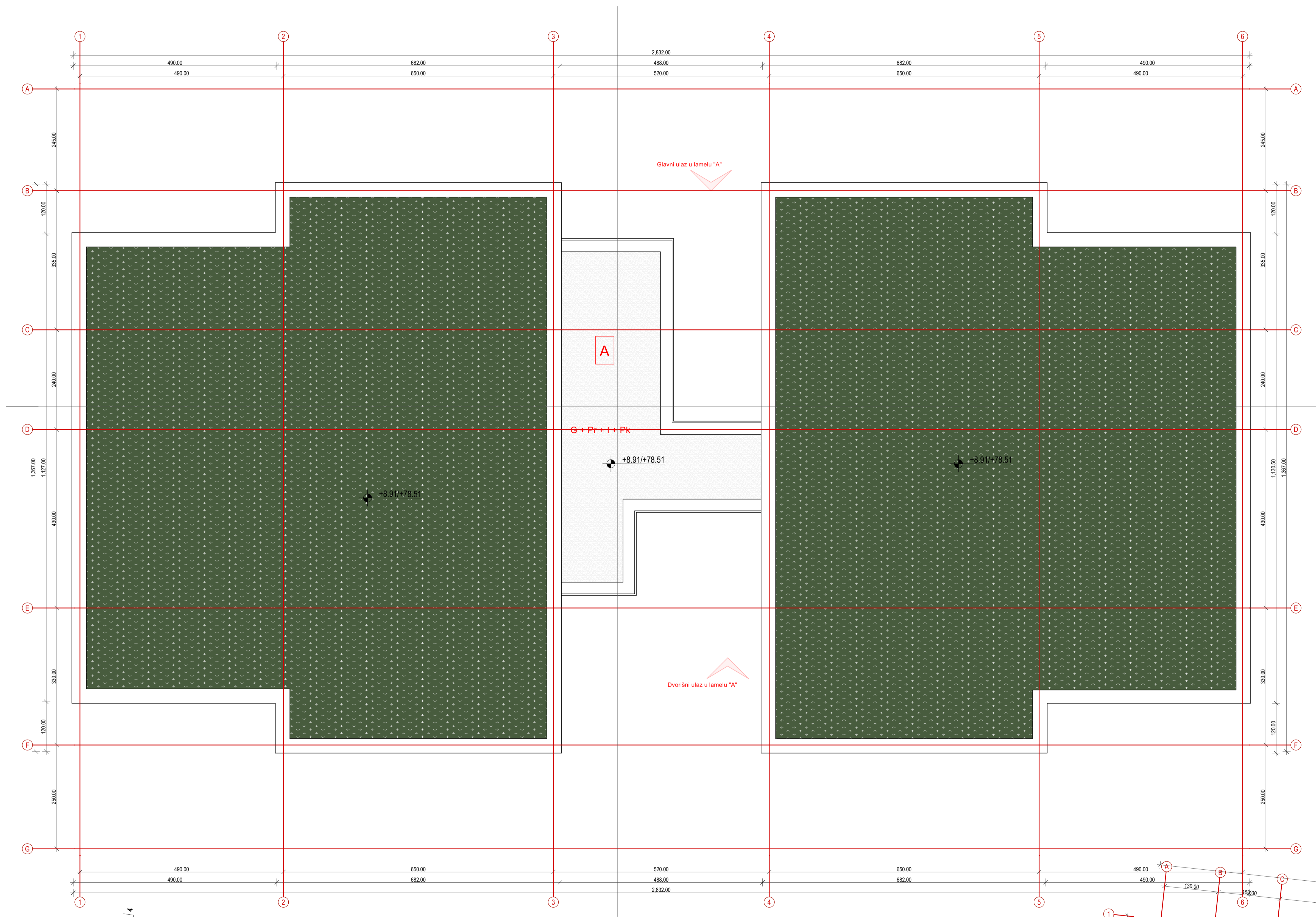
<p>PROJEKTANT: LINEAR Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Objekti mješovite namjene - Lamela A Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Osnova I sprata Lamela A</p>
<p>13. Jul 2024.</p>	<p>Razmjera: 1:50 Broj priloga: Broj strana:</p>

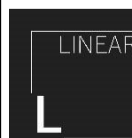


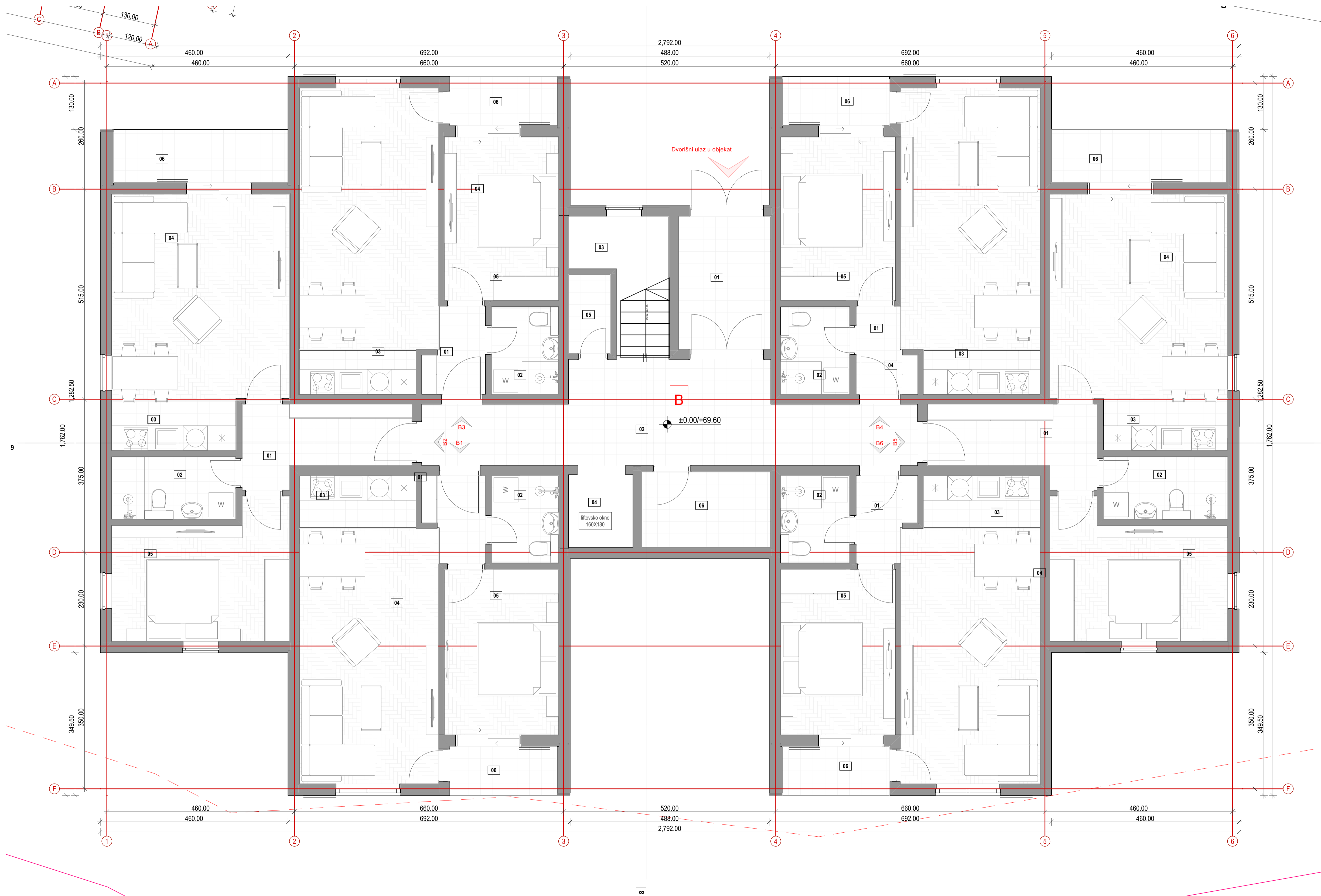
NETO - Lamela A / Povučena etaža					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	20.31			
02	Stepenište	9.14			
		29.45 m²			
A17					
01	Hodnik	1.91			
02	Kuhinja	3.73			
03	Kupatilo	3.57			
04	Dnevni boravak	24.72			
		33.93 m²			
A20					
01	Hodnik	1.90			
02	Kupatilo	3.54			
03	Kuhinja	3.72			
04	Dnevni boravak / trpezarija	24.40			
		33.56 m²			
A18					
01	Hodnik	8.43			
02	Kupatilo	4.61			
03	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.17			
04	Spavaća soba	12.85			
05	Terasa	5.07			
06	Terasa	5.07			
		62.20 m²			
A21					
01	Hodnik	8.43			
02	Kupatilo	5.27			
03	Kuhinja	3.90			
04	Dnevni boravak/trpezarija	21.59			
05	Spavaća soba	12.85			
06	Terasa	5.13			
07	Terasa	5.07			
		62.24 m²			
A19					
01	Hodnik	1.92			
02	Kupatilo	3.57			
03	Kuhinja	3.72			
04	Dnevni boravak	24.41			
		33.62 m²			
A22					
01	Hodnik	1.96			
02	Kuhinja	3.72			
03	Dnevni boravak / trpezarija	24.70			
03	Kupatilo	3.57			
		33.95 m²			
BRUTO - Lamela A					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Povučena etaža	Lamela A	346.25			



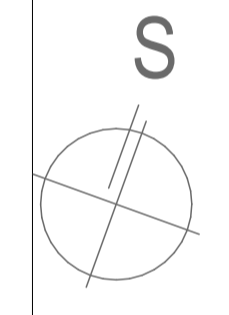
<p>PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Objekti mješovite namjene - Lamela A Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1. HP.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Broj priloga: Broj strana: Osнова povučene etaže Lamela A Datum revizije: 1. HP.</p>
<p>1m 2.5m 5m 9m</p>	<p>1:50</p>
<p>Jul 2024.</p>	



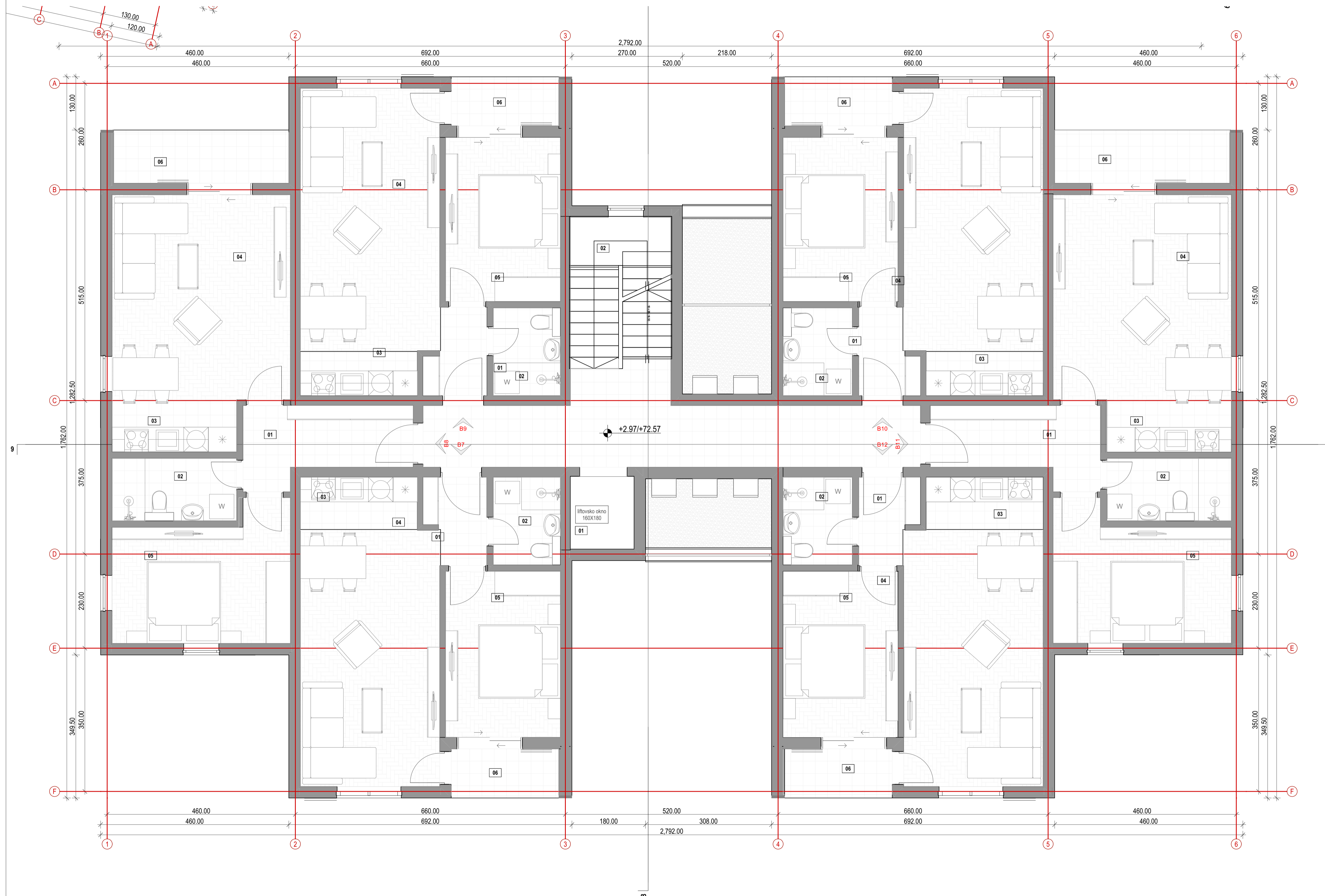
1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor			
Objekti mješovite namjene - Lamela A Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1 HP.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Osnova krovnne ravni Lamela A Datum revizije: 1 HP.			
Razmjera: 1:100 Broj priloga: Broj strana:				Jul 2024.			



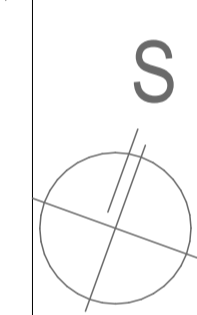
NETO Lamela B / Prizemlje			NETO Lamela B / Prizemlje		
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori			B4		
01	Vjetrobran	7.36	01	Hodnik	2.77
02	Zajednički hodnik	23.79	02	Kupatilo	3.49
03	Stepenište	5.99	03	Kuhinja	3.14
04	Lift	2.88	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84
05	Ostava za hig.	1.99	05	Spavaća soba	11.25
06	Tehnička ostava	5.87	06	Terasa	3.00
		47.88 m²			45.49 m²
B5			B5		
01	Hodnik	2.96	01	Hodnik	6.97
02	Kupatilo	3.38	02	Kupatilo	4.51
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	3.89
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.33	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.83
05	Spavaća soba	11.39	05	Spavaća soba	13.19
06	Terasa	3.16	06	Terasa	5.56
		45.94 m²			55.95 m²
B2			B6		
01	Hodnik	6.97	01	Hodnik	2.83
02	Kupatilo	4.51	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	3.73	03	Kuhinja	3.72
04	Dnevni boravak / trpezarija	22.04	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.27
05	Spavaća soba	13.21	05	Spavaća soba	11.39
06	Terasa	5.31	06	Terasa	3.16
		55.77 m²			45.86 m²
BRUTO - Lamela B			BRUTO - Lamela B		
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto			Bruto		
Prizemlje	Lamela B	404.14	Prizemlje	Lamela B	404.14
Zauzetost			Zauzetost		
Prizemlje	Lamela B	404.14	Prizemlje	Lamela B	404.14




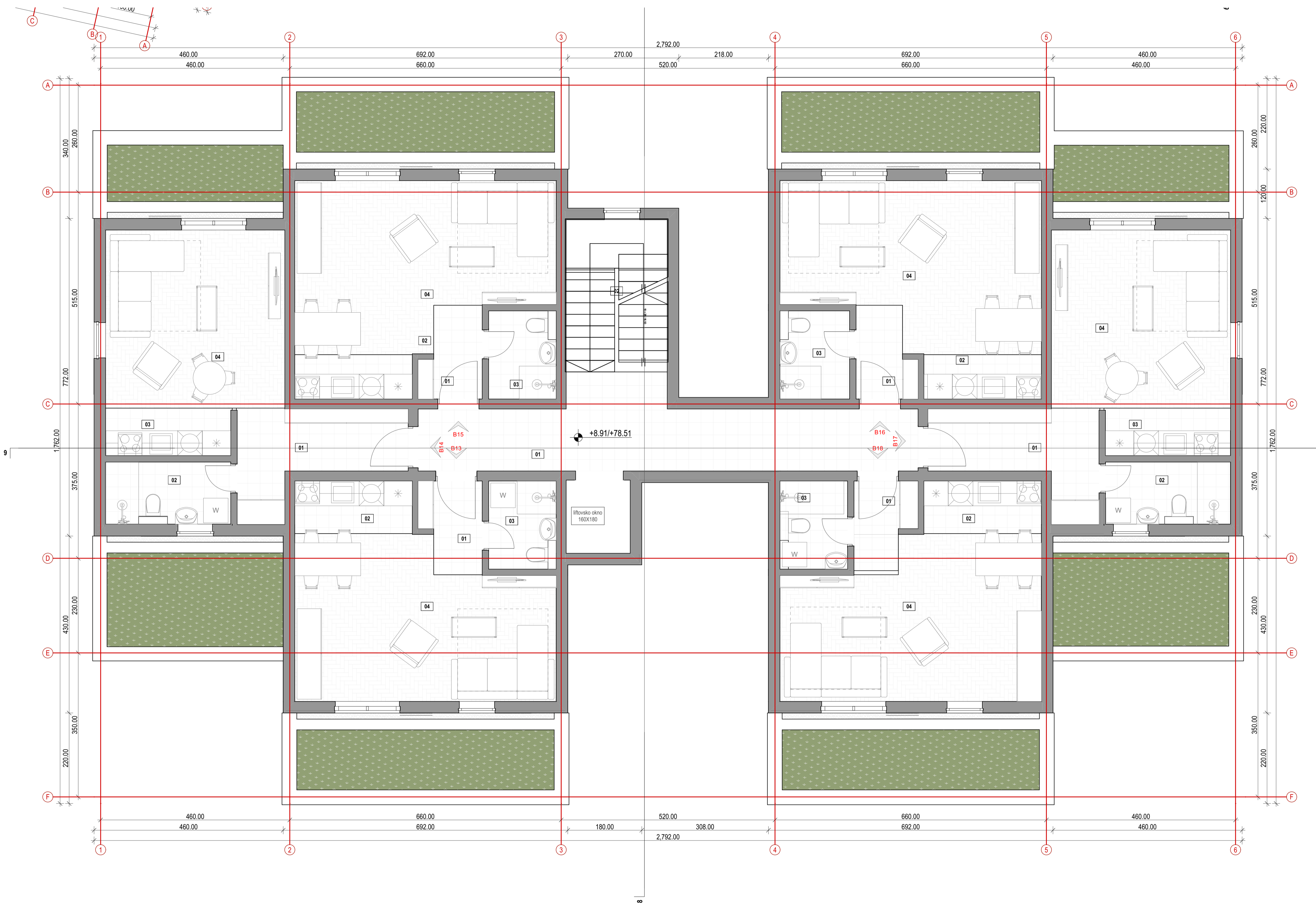
1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Razmjera: 1:50 Broj priloga: Broj strana:	
Objekti mješovite namjene - Lamela B Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum revizije: 1 HP.		Datum revizije: 1 HP.	
Jul 2024.			



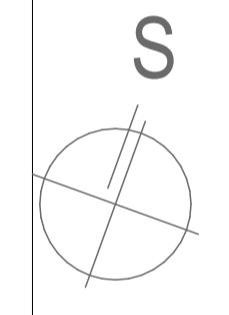
NETO - Lamela B / Sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	20.85			
02	Stepenište	8.79			
		29.64 m²			
B7					
01	Hodnik	2.96	01	Hodnik	2.76
02	Kupatilo	3.38	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	3.72	03	Kuhinja	3.14
04	Dnevni boravak/trpezarija	21.33	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84
05	Spavaća soba	11.40	05	Spavaća soba	11.25
06	Terasa	3.00	06	Terasa	3.00
		45.79 m²			45.48 m²
B8					
01	Hodnik	6.97	01	Hodnik	6.97
02	Kupatilo	4.51	02	Kupatilo	4.51
03	Kuhinja	3.88	03	Kuhinja	3.88
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.82	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.83
05	Spavaća soba	13.28	05	Spavaća soba	13.19
06	Terasa	5.31	06	Terasa	5.56
		55.77 m²			55.94 m²
B9					
01	Hodnik	2.86	01	Hodnik	2.84
02	Kupatilo	3.38	02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	3.14	03	Kuhinja	3.71
04	Dnevni boravak / trpezarija	21.84	04	Dnevni boravak / trpezarija	21.33
05	Spavaća soba	11.24	05	Spavaća soba	11.14
06	Terasa	3.00	06	Terasa	2.97
		45.46 m²			45.48 m²
BRUTO - Lamela B					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
I sprat	Lamela B	387.95			
323.56 m²					

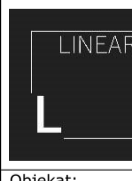


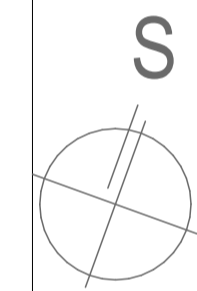
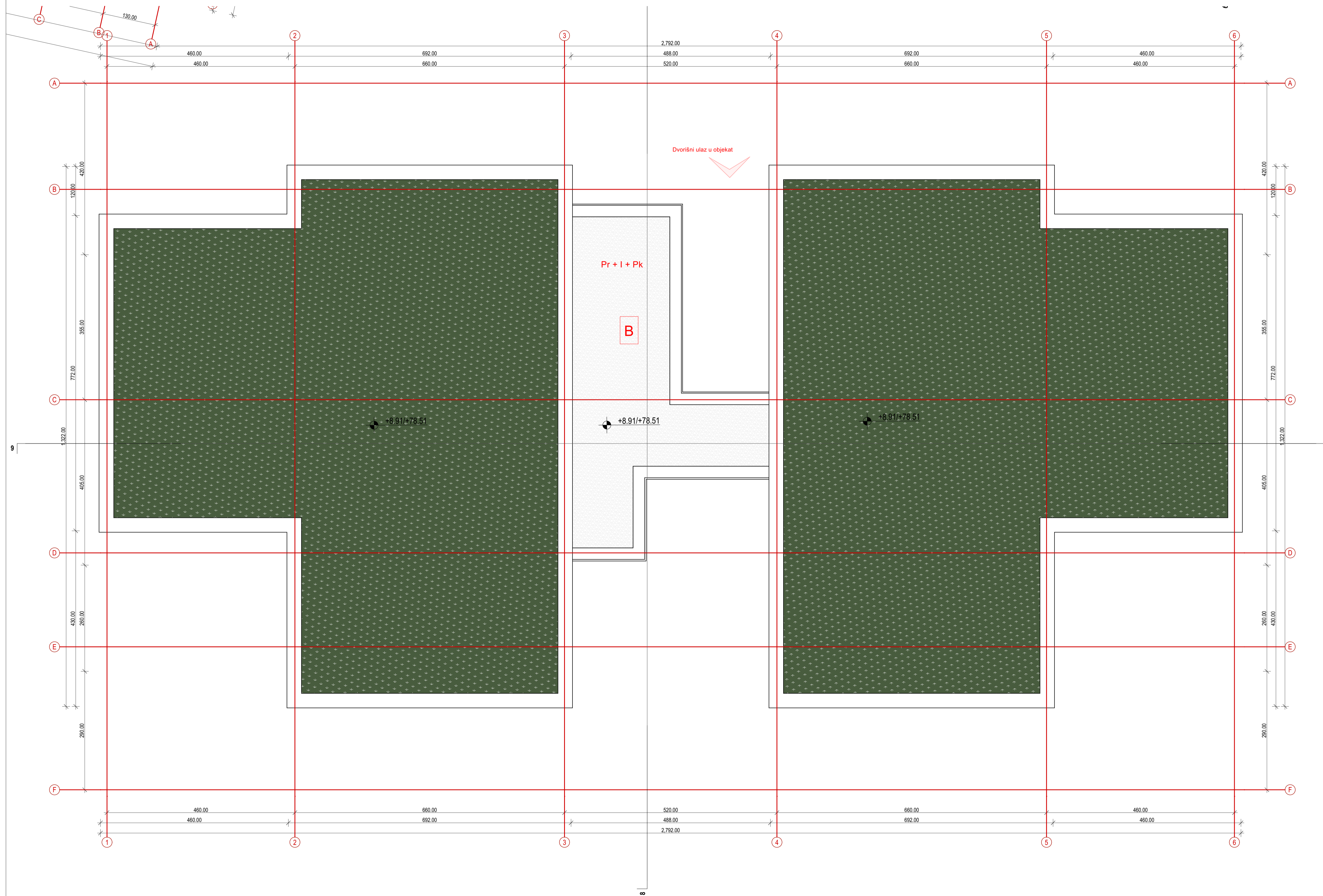
1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
 Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		"ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekti mješovite namjene - Lamela B Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum revizije: 1 HP.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Broj priloga: Broj strana: Osnova I sprata Lamela B Datum revizije: 1 HP.	
Jul 2024.			

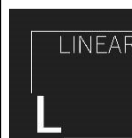


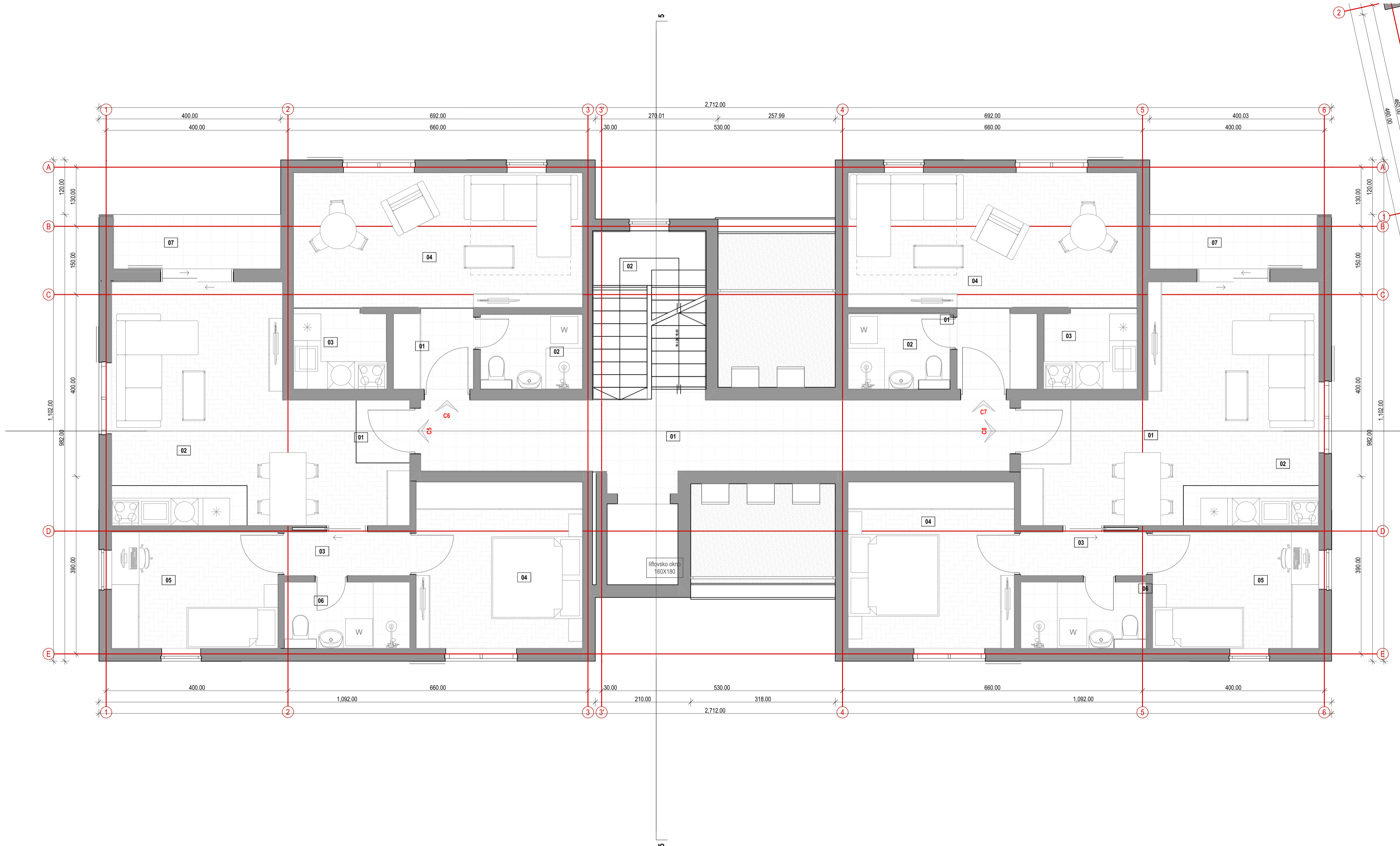
NETO - Lamela B / Povučena etaža			NETO - Lamela B / Povučena etaža		
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori					
01	Zajednički hodnik	21.13			
02	Stepeniste	8.50			
		29.63 m²			
B13					
01	Hodnik	1.98	B16	Hodnik	1.61
02	Kuhinja	3.72	02	Kuhinja	3.14
03	Kupatilo	3.52	03	Kupatilo	3.49
04	Dnevni boravak	24.00	04	Dnevni boravak	24.52
		33.22 m²			32.76 m²
B14					
01	Hodnik	7.74	B17	Hodnik	7.74
02	Kupatilo	4.45	02	Kupatilo	4.46
03	Kuhinja	3.36	03	Kuhinja	3.36
04	Dnevni boravak	19.08	04	Dnevni boravak	19.08
		34.63 m²			34.64 m²
B15					
01	Hodnik	1.66	B18	Hodnik	1.96
02	Kuhinja	3.14	02	Kuhinja	3.72
03	Kupatilo	3.38	03	Kupatilo	3.52
04	Dnevni boravak	24.59	04	Dnevni boravak	24.00
		32.77 m²			33.20 m²
BRUTO - Lamela B					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Povučena etaža	Lamela B	280.11			



<p>PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Objekti mješovite namjene - Lamela B Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1 HP.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Broj priloga: Broj strana: Osnova povučene etaže Lamela B Datum revizije: 1 HP.</p>
<p>1m 2.5m 5m 9m</p> <p>Jul 2024.</p>	

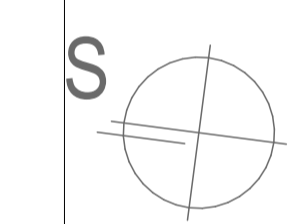


1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor			
Objekti mješovite namjene - Lamela B Vođeni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum revizije: 1 HP.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Datum revizije: 1 HP.			
Razmjera: Broj priloga: Broj strana:				Broj priloga: Broj strana:			
Jul 2024.				Osnova krovne ravni Lamela B			



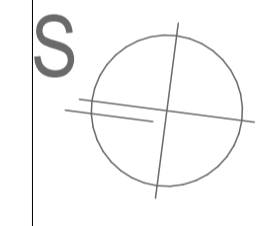
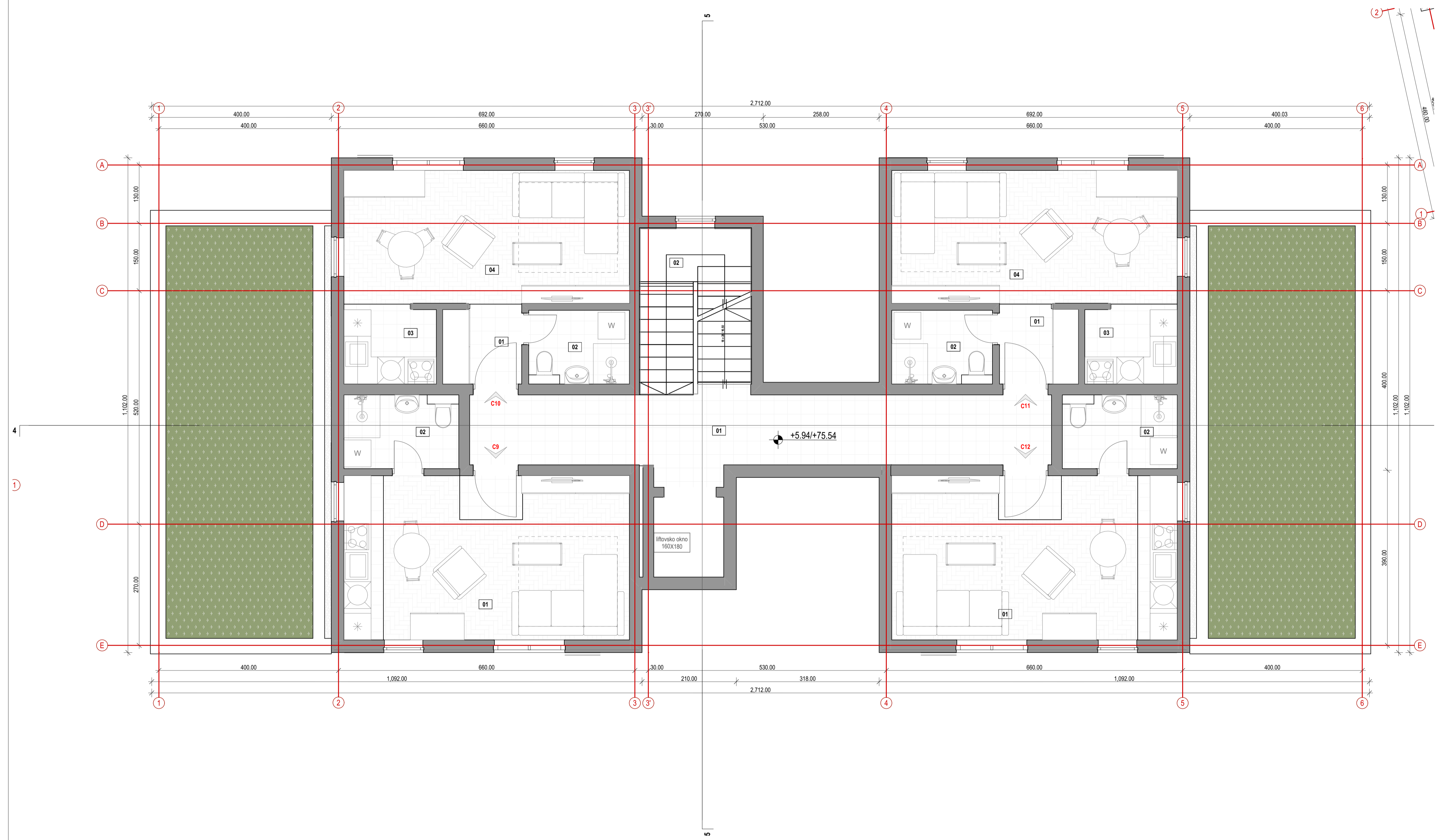
NETO - Lamela C / I sprat					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori					
01	Hodnik	21.27			
02	Stepenište	8.79			
		30.06 m²			
C5					
01	Hodnik	1.68			
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.17			
03	Hodnik	2.64			
04	Spavaća soba	13.38			
05	Spavaća soba	9.36			
06	Kupatilo	3.88			
07	Terasa	4.42			
		61.53 m²			
C7					
01	Hodnik	3.08			
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.31			
03	Hodnik	2.64			
04	Spavaća soba	13.38			
05	Spavaća soba	9.36			
06	Kupatilo	4.02			
07	Terasa	4.42			
		61.67 m²			
C6					
01	Hodnik	3.08			
02	Kupatilo	3.55			
03	Kuhinja	3.59			
04	Dnevni boravak	18.81			
		29.03 m²			
C8					
01	Hodnik	1.54			
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	26.31			
03	Hodnik	2.64			
04	Spavaća soba	13.38			
05	Spavaća soba	9.36			
06	Kupatilo	4.02			
07	Terasa	4.42			
		61.67 m²			
211.35 m²					

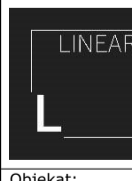
Legenda - BRUTO / Lamela C		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
I sprat	Lamela C	257.50

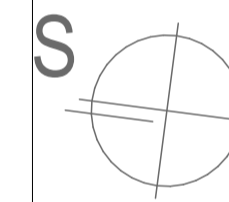
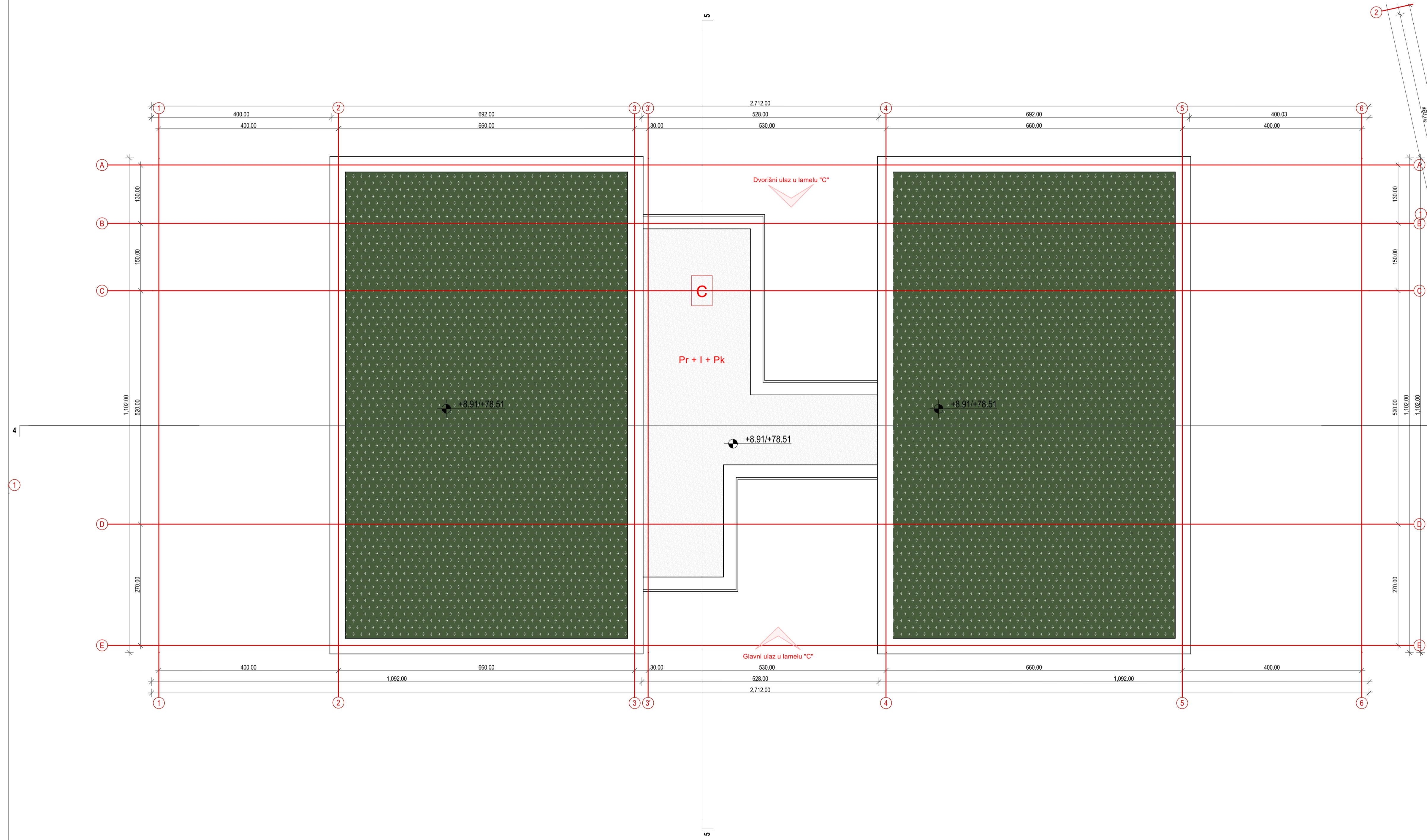



<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Objekti mješovite namjene - Lamela C</p> <p>Voditelj projekanta: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p> <p>Datum izrade: 1 HP.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p> <p>Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA</p> <p>Prilog: Broj priloga: Broj strana:</p> <p>Osнова I sprata Lamela C Datum revizije: 1 HP.</p>
<p>1m 2.5m 5m 9m</p> <p>Jul 2024.</p>	<p>1:50</p>

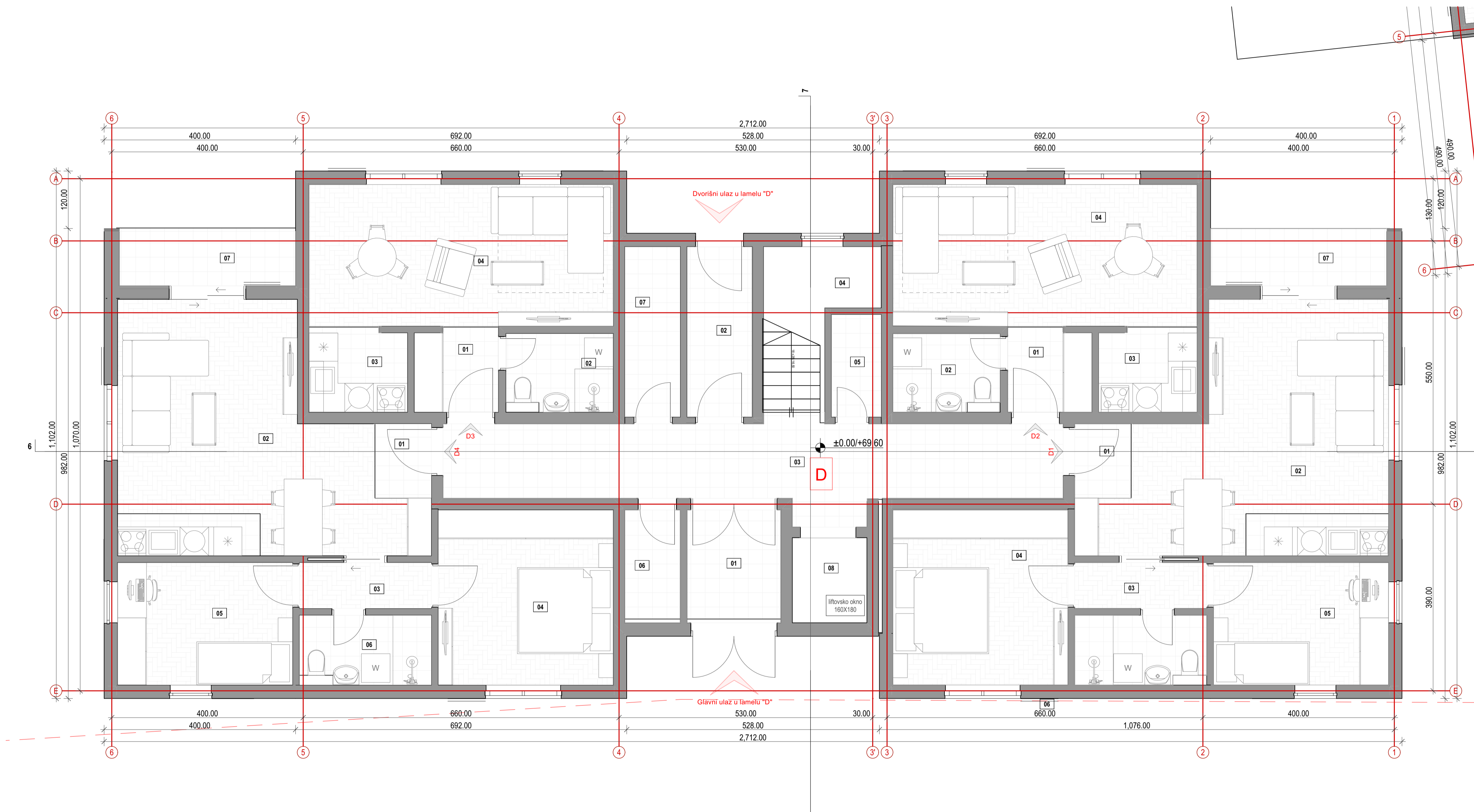
NETO - Lamela C / Povučena etaža			
Br	Naziv etaže	P (m2)	
-Zajednički prostori			
01	Hodnik	21.28	
02	Stepenište	8.79	
		30.07 m²	
C9			
01	Dnevni boravak	23.24	
02	Kupatilo	4.06	
		27.30 m²	
C10			
01	Hodnik	3.08	
02	Kupatilo	3.55	
03	Kuhinja	3.62	
04	Dnevni boravak	18.81	
		29.06 m²	
C11			
01	Hodnik	3.08	
02	Kupatilo	3.54	
03	Kuhinja	3.62	
04	Dnevni boravak	18.81	
		29.05 m²	
C12			
01	Dnevni boravak	23.26	
02	Kupatilo	4.06	
		27.32 m²	
142.80 m²			
Legenda - BRUTO / Lamela C			
Br	Naziv etaže	P (m2)	
Bruto			
Povučena etaža	Lamela C	178.94	



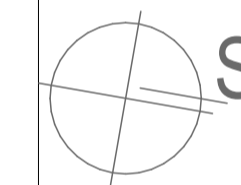
1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekti mješovite namjene - Lamela C Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum revizije i HP:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Broj priloga: Broj strana:	
Datum revizije i HP:		Datum revizije i HP:	
Jul 2024.		Osnova povučene etaže Lamela C	




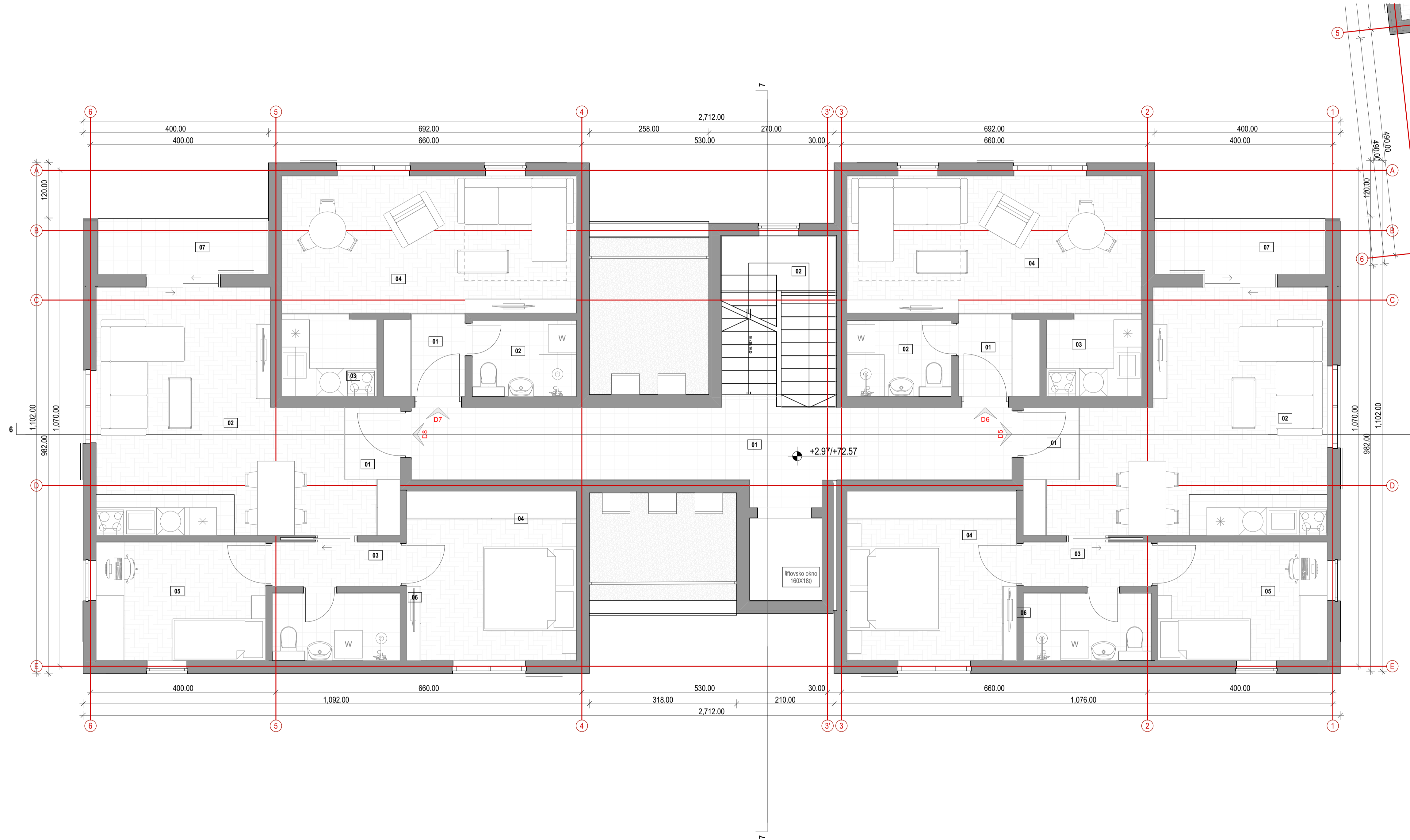
1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva			
Objekti mješovite namjene - Lamela C				Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor			
Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant:				IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije:			
Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnik:				ARHITEKTURA Prilog:		Razmjera: 1:50 Broj priloga: Broj strana:	
Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1 KP:				Osnova krovne ravni Lamela C Datum revizije: 1 KP:			
Jul 2024.							



NETO - Lamela D / Prizemlje					
Br	Naziv etaže	P (m2)	Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori					
01	Vjetrobran	4.62			
02	Vjetrobran	4.79			
03	Hodnik	21.43			
04	Stepenište	5.87			
05	Ostava za hig.	2.20			
06	Tehnička prostorija	2.73			
07	Tehnička prostorija	4.08			
08	Lift	2.88			
		48.60 m²			
D1					
01	Hodnik	1.87	D3	Hodnik	3.06
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.99	02	Kupatilo	3.51
03	Hodnik	2.64	03	Kuhinja	3.60
04	Spavaća soba	13.38	04	Dnevni boravak	18.79
05	Spavaća soba	9.36			28.96 m²
06	Kupatilo	3.88			
07	Terasa	4.42			
		61.54 m²			
D2					
01	Hodnik	3.08	D4	Hodnik	1.88
02	Kupatilo	3.54	02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.90
03	Kuhinja	3.62	03	Hodnik	2.61
04	Dnevni boravak	18.79	04	Spavaća soba	13.32
		29.03 m²	05	Spavaća soba	9.31
			06	Kupatilo	3.99
			07	Terasa	4.20
					61.19 m²
					229.32 m²
BRUTO - Lamela D					
Br	Naziv etaže	P (m2)			
Bruto					
Prizemlje	Lamela D	275.54			
Zauzetost					
Prizemlje	Lamela D	275.54			
		275.54 m²			

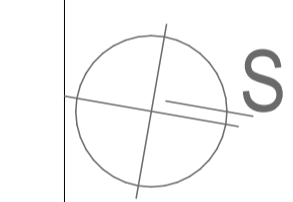


1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
 Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		"ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekti mješovite namjene - Lamela D		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Voditelj projekanta:		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Vlado Leković, dipl.ing.arh		ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	
Andrijana Laban, spec. sci. arh.		Broj priloga: Broj strana:	
Datum izdavanja: 1 HP		Datum revizije: 1 HP	
Jul 2024.			

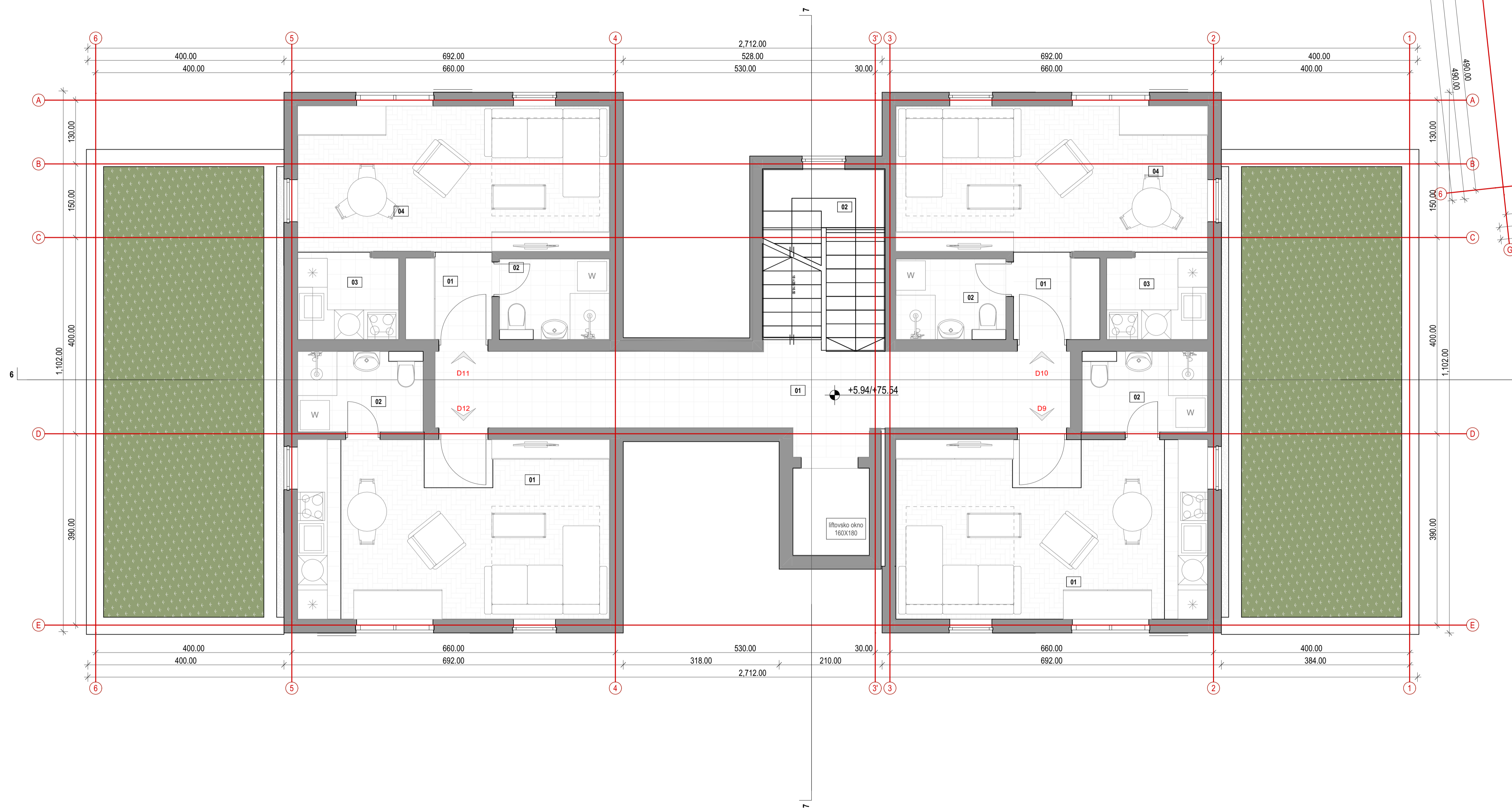


NETO - Lamela D / I sprat			
Br	Naziv etaže	P (m2)	
-Zajednički prostori			
01	Hodnik	21.43	
02	Stepenište	8.75	
		30.18 m²	
D5			
01	Hodnik	1.87	
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.99	
03	Hodnik	2.64	
04	Spavaća soba	13.38	
05	Spavaća soba	9.36	
06	Kupatilo	3.88	
07	Terasa	4.20	
		61.32 m²	
D7			
01	Hodnik	3.08	
02	Kupatilo	3.54	
03	Kuhinja	3.62	
04	Dnevni boravak	18.82	
		29.06 m²	
D8			
01	Hodnik	1.87	
02	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.99	
03	Hodnik	2.64	
04	Spavaća soba	13.38	
05	Spavaća soba	9.36	
06	Kupatilo	3.88	
07	Terasa	4.20	
		61.32 m²	
BRUTO - Lamela D			
		29.05 m²	
		210.93 m²	

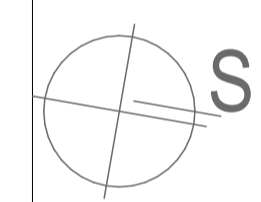
BRUTO - Lamela D		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
I sprat	Lamela D	257.25



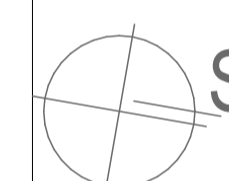
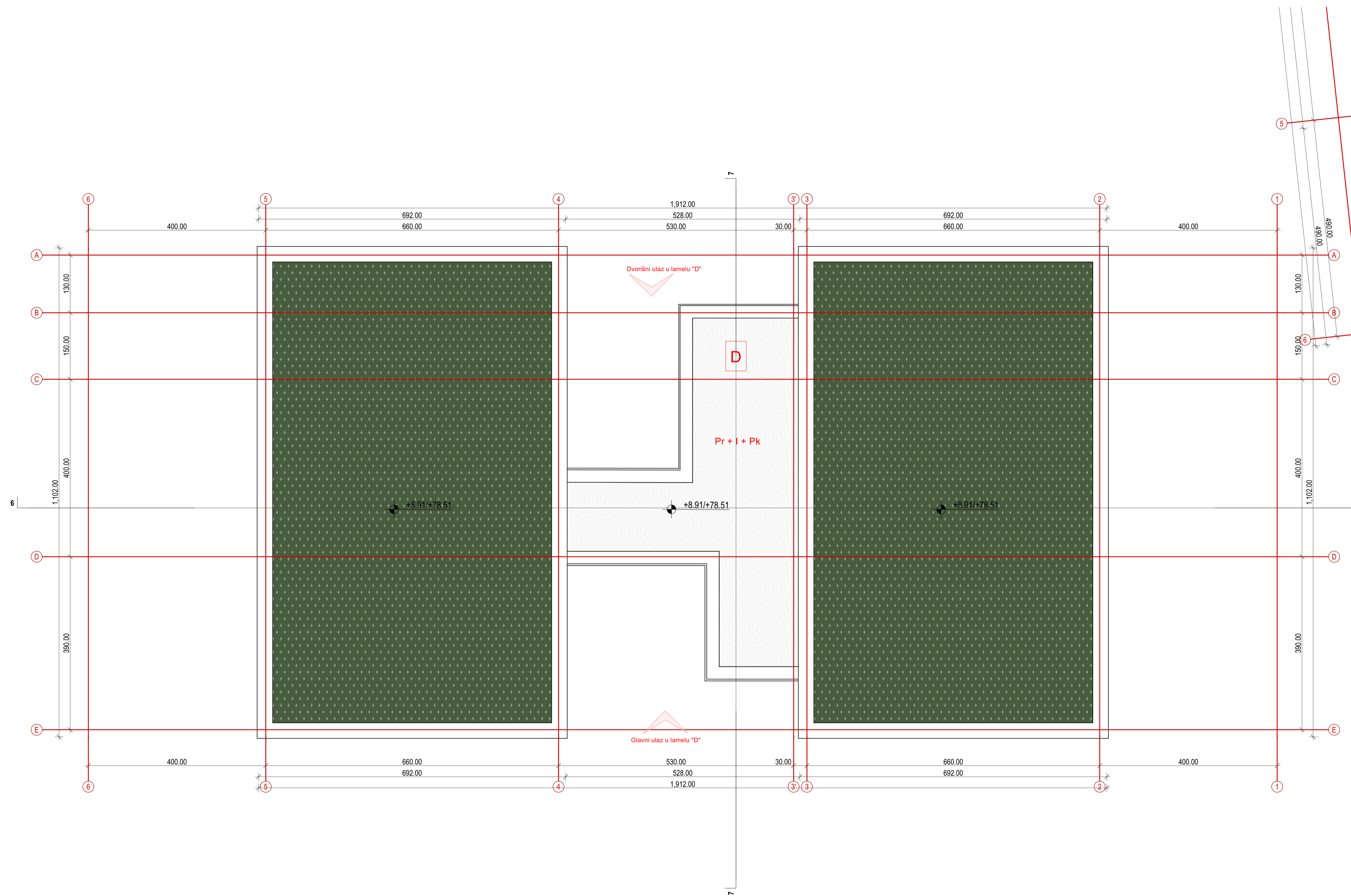
<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva</p>
<p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Lamela D</p>	<p>Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Voditelj projektanta: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA</p>
<p>Saradnik: Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p>	<p>Prilog: Osnova I sprata Lamela D</p>
<p>Datum izrade: 1. HP.</p>	<p>Datum revizije: 1. HP.</p>
<p>Jul 2024.</p>	<p>Razmjera: 1:50 Broj priloga: Broj strana:</p>




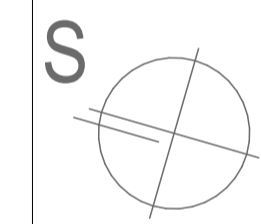
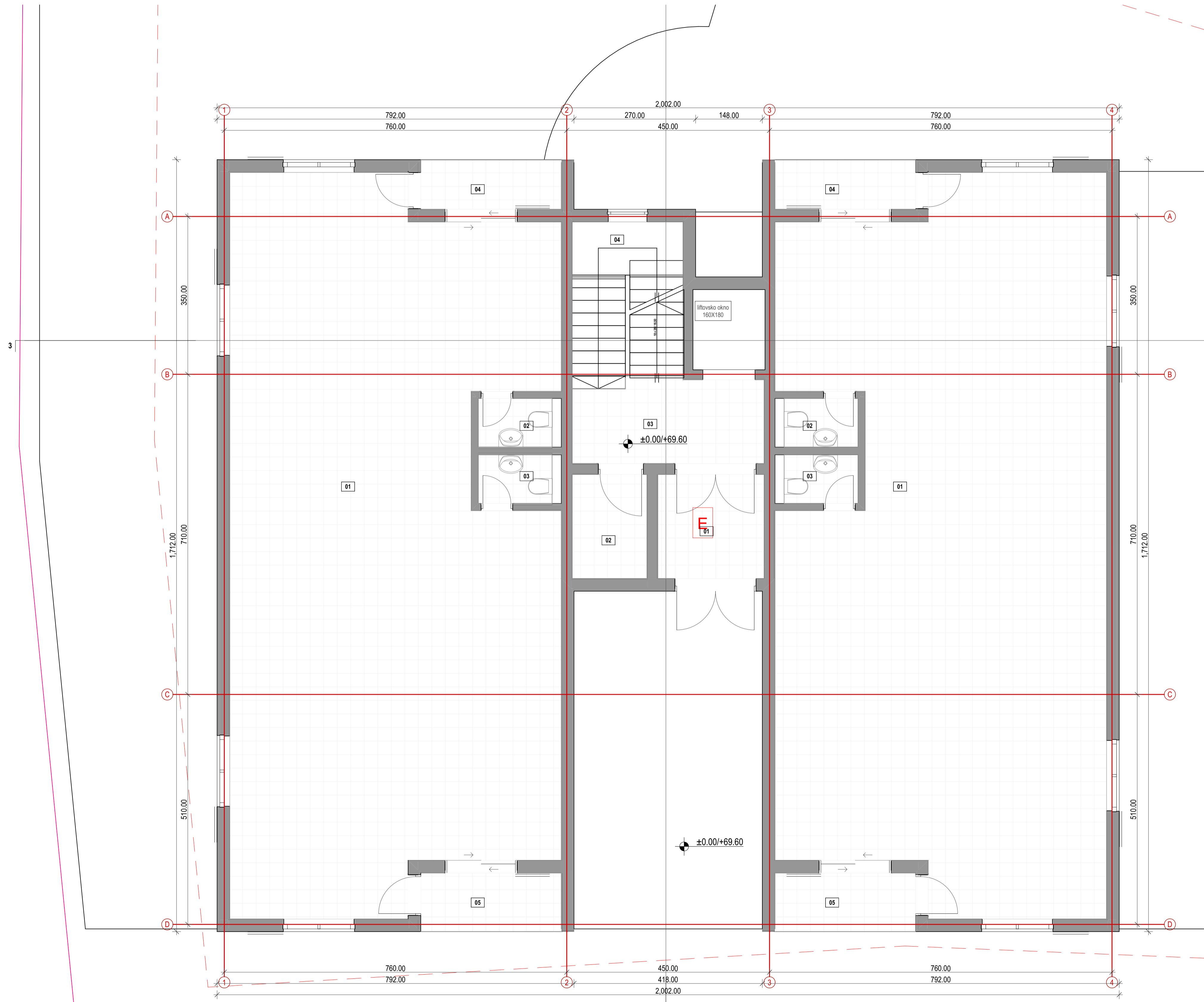
NETO - Lamela D / Povučena etaža		
Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori		
01	Hodnik	21.69
02	Stepenište	8.53
		30.22 m²
D9		
01	Dnevni boravak	23.26
02	Kupatilo	4.06
		27.32 m²
D10		
01	Hodnik	3.08
02	Kupatilo	3.54
03	Kuhinja	3.62
04	Dnevni boravak	18.81
		29.05 m²
D11		
01	Hodnik	3.08
02	Kupatilo	3.54
03	Kuhinja	3.63
04	Dnevni boravak	18.80
		29.05 m²
D12		
01	Dnevni boravak	23.26
02	Kupatilo	4.06
		27.32 m²
		142.96 m²
BRUTO - Lamela D		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
Povučena etaža	Lamela D	179.15



1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT:	Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me	INVESTITOR:	"ASISA MONTENEGRO" doo Budva
Objekat:	Objekti mješovite namjene - Lamela D	Lokacija:	k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor
Voditelj projekanta:	Vlado Leković, dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projekant:	Vlado Leković, dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnik:	Andrijana Laban, spec. sci. arh.	Prilog:	Broj priloga: Broj strana:
Datum izrade i HP:	Jul 2024.	Datum revizije i HP:	Osnova povučene etaže Lamela D

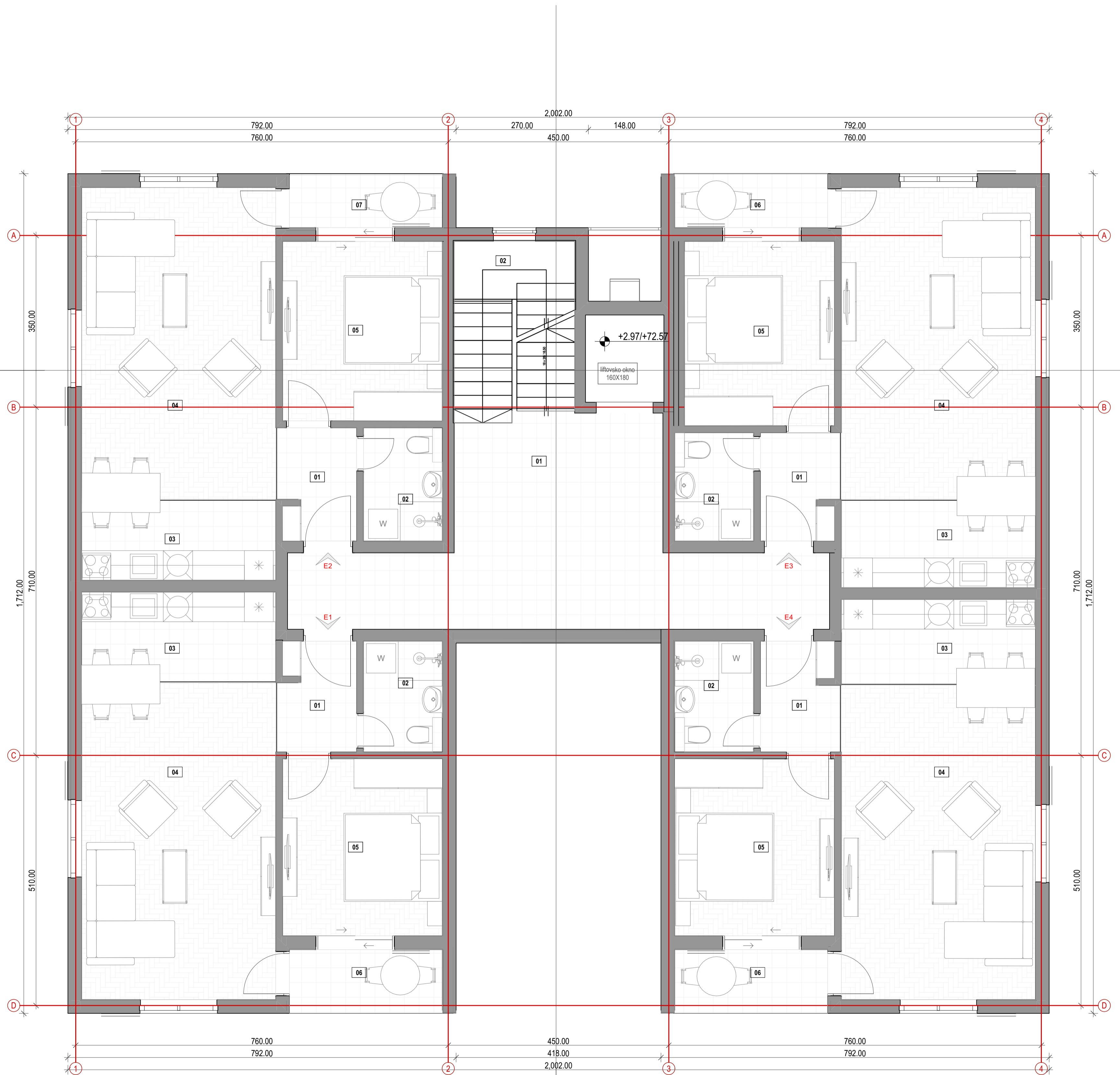


1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva			
Obyekat: Objekti mješovite namjene - Lamela D				Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor			
Vođeci projektanta: Vlado Leković, dipl.ing.arh				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Razmjera: 1:100	
Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.				Prilog:		Broj priloga: Broj strana:	
Datum izrade i KP: Jul 2024.				Datum revizije i KP:			



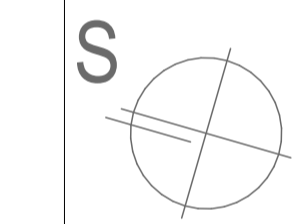
NETO - Lamela E / Prizemlje		
Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori		
01	Vjetrobran	5.44
02	Tehnička ostava	3.83
03	Zajednički hodnik	7.73
04	Stepenište	8.79
		25.79 m²
P1		
01	Poslovni prostor P1	108.39
02	Toalet	1.77
03	Toalet	1.77
04	Terasa	3.43
05	Terasa	4.05
		119.41 m²
		264.61 m²
BRUTO - Lamela E		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
Prizemlje	Lamela E	304.37
Zauzetost		
Prizemlje	Lamela E	304.37
		304.37 m²

1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT:	Linear d.o.o.	INVESTITOR:	
	13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me	"ASISA MONTENEGRO" doo Budva	
Objekat:	Objekti mješovite namjene - Lamela E	Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Voditelj projekanta:	Vlado Leković, dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Vlado Leković, dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Saradnici:	Andrijana Laban, spec. sci. arh.	ARHITEKTURA	Prilog: Broj priloga: Broj strana:
Datum izrade: 1 HP:	Jul 2024.	Osnova prizemlja Lamela E Datum revizije: 1 HP:	



NETO - Lamela E / I sprat		
Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori		
01	Zajednički hodnik	29.18
02	Stepenište	8.79
		37.97 m²
E1		
01	Hodnik	3.55
02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	7.33
04	Dnevni boravak / trpezarija	25.57
05	Spavaća soba	11.75
06	Terasa	4.05
		55.74 m²
E3		
01	Hodnik	3.47
02	Kupatilo	3.55
03	Kuhinja	7.13
04	Dnevni boravak / trpezarija	25.16
05	Spavaća soba	11.49
06	Terasa	3.43
		54.23 m²
E2		
01	Hodnik	3.63
02	Kupatilo	3.57
03	Kuhinja	6.53
04	Dnevni boravak / trpezarija	25.15
05	Spavaća soba	11.92
07	Terasa	3.33
		54.13 m²
E4		
01	Hodnik	3.54
02	Kupatilo	3.49
03	Kuhinja	6.93
04	Dnevni boravak / trpezarija	25.36
05	Spavaća soba	12.08
06	Terasa	4.06
		55.46 m²
		257.53 m²

BRUTO - Lamela E		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
I sprat	Lamela E	304.37

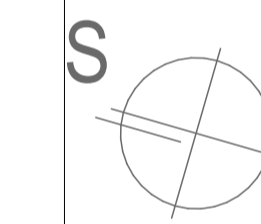


PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me	INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor
Objekti mješovite namjene - Lamela E	Vrsta tehničke dokumentacije:
Voditelj projektanta: Vlado Leković, dipl.ing.arh	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije:
Saradnici:	ARHITEKTURA
Andrijana Laban, spec. sci. arh.	Prilog: Broj priloga: Broj strana:
Datum izrade: 1 HP.	Osnova I sprata Lamela E Datum revizije: 1 HP.
Jul 2024.	

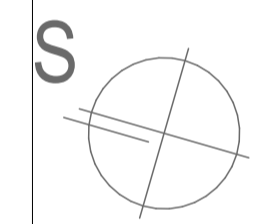
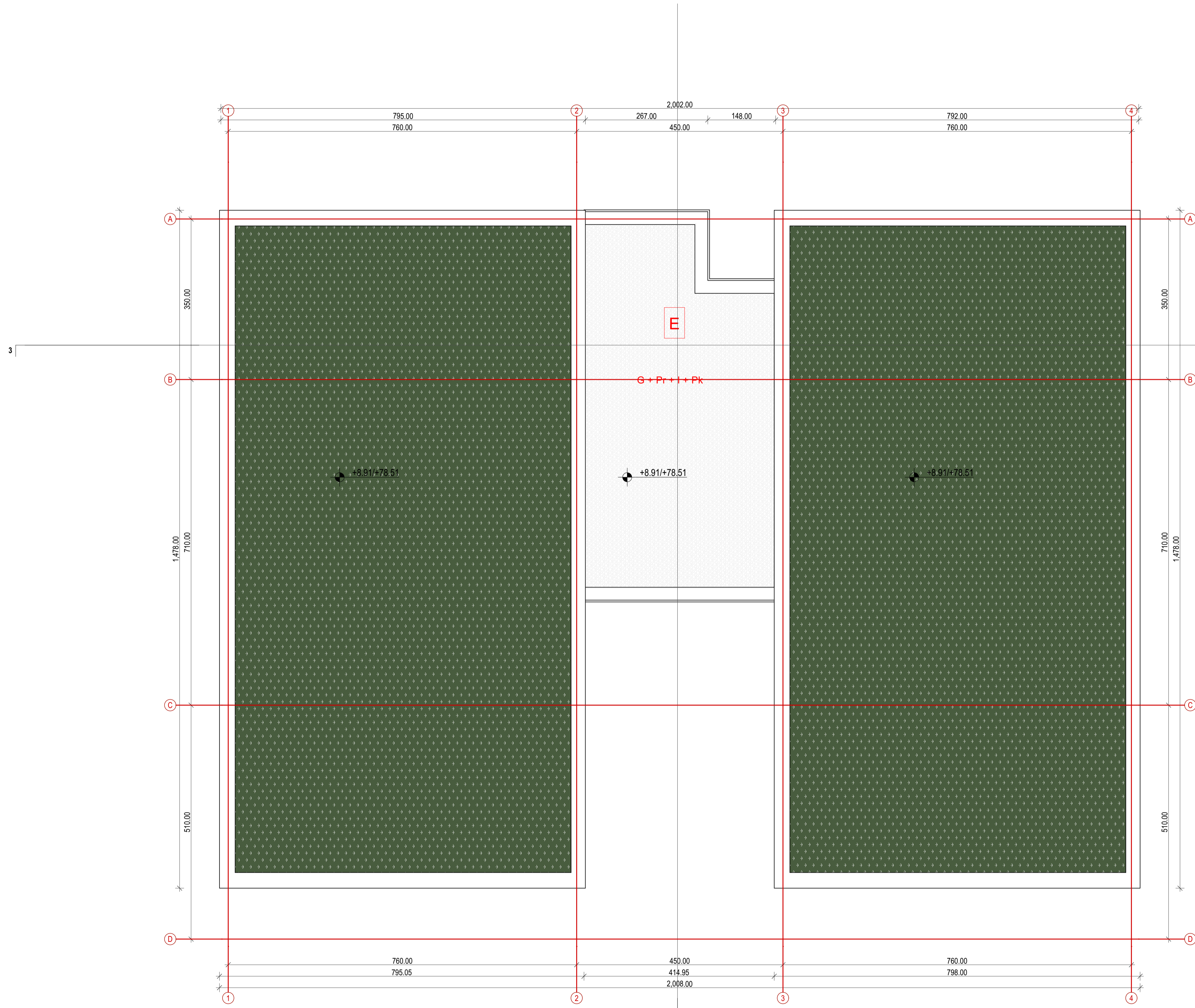



NETO - Lamela E / Povučena etaža		
Br	Naziv etaže	P (m2)
-Zajednički prostori		
01	Stepenište	8.79
02	Zajednički hodnik	28.22
		37.01 m²
E7		
01	Hodnik	2.87
02	Kupatilo	3.55
04	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	25.16
05	Spavaća soba	11.11
05	Terasa	3.92
		46.61 m²
E8		
01	Hodnik	2.94
02	Kupatilo	3.63
04	Dnevni boravak / kuhinja / trpezarija	24.76
05	Spavaća soba	11.39
05	Terasa	3.92
		46.64 m²
BRUTO - Lamela E		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
Povučena etaža	Lamela E	266.35

BRUTO - Lamela E		
Br	Naziv etaže	P (m2)
Bruto		
Povučena etaža	Lamela E	266.35

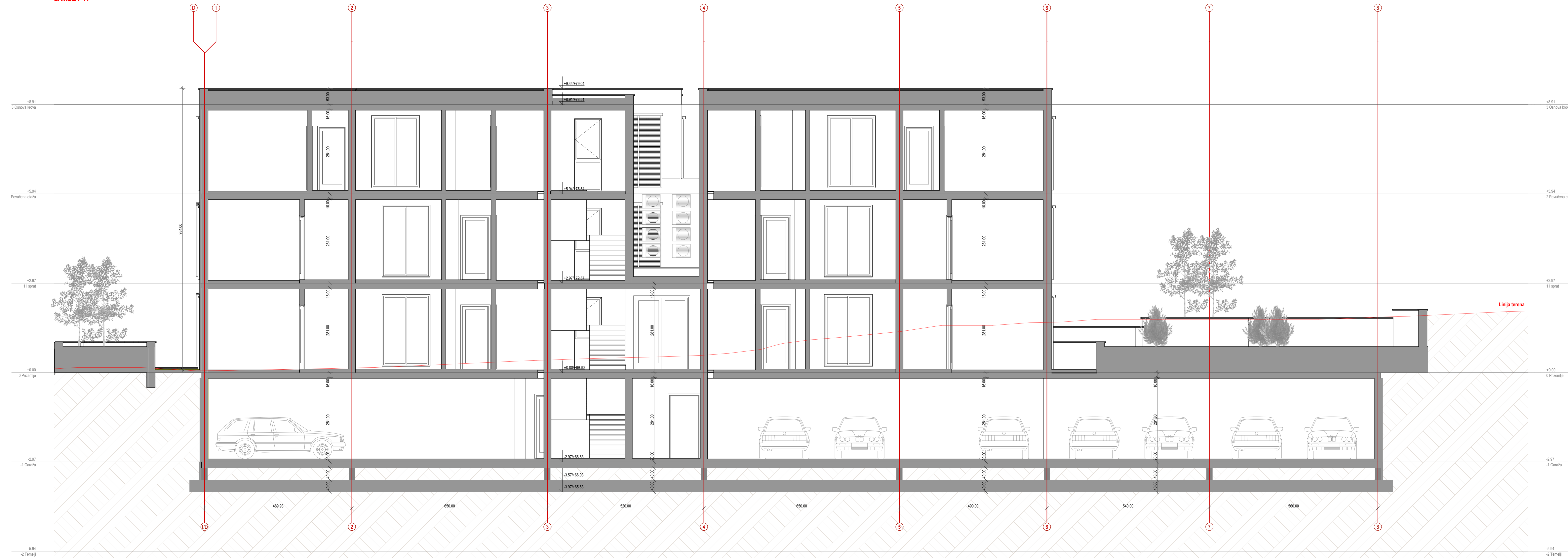


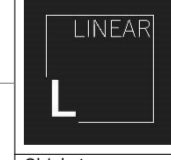
1m	2.5m	5m	9m
PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekti mješovite namjene - Lamela E Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1. RP.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Broj priloga: Broj strana: Osnova povučene etaže Lamela E Datum revizije: 1. RP.	
Jul 2024.			



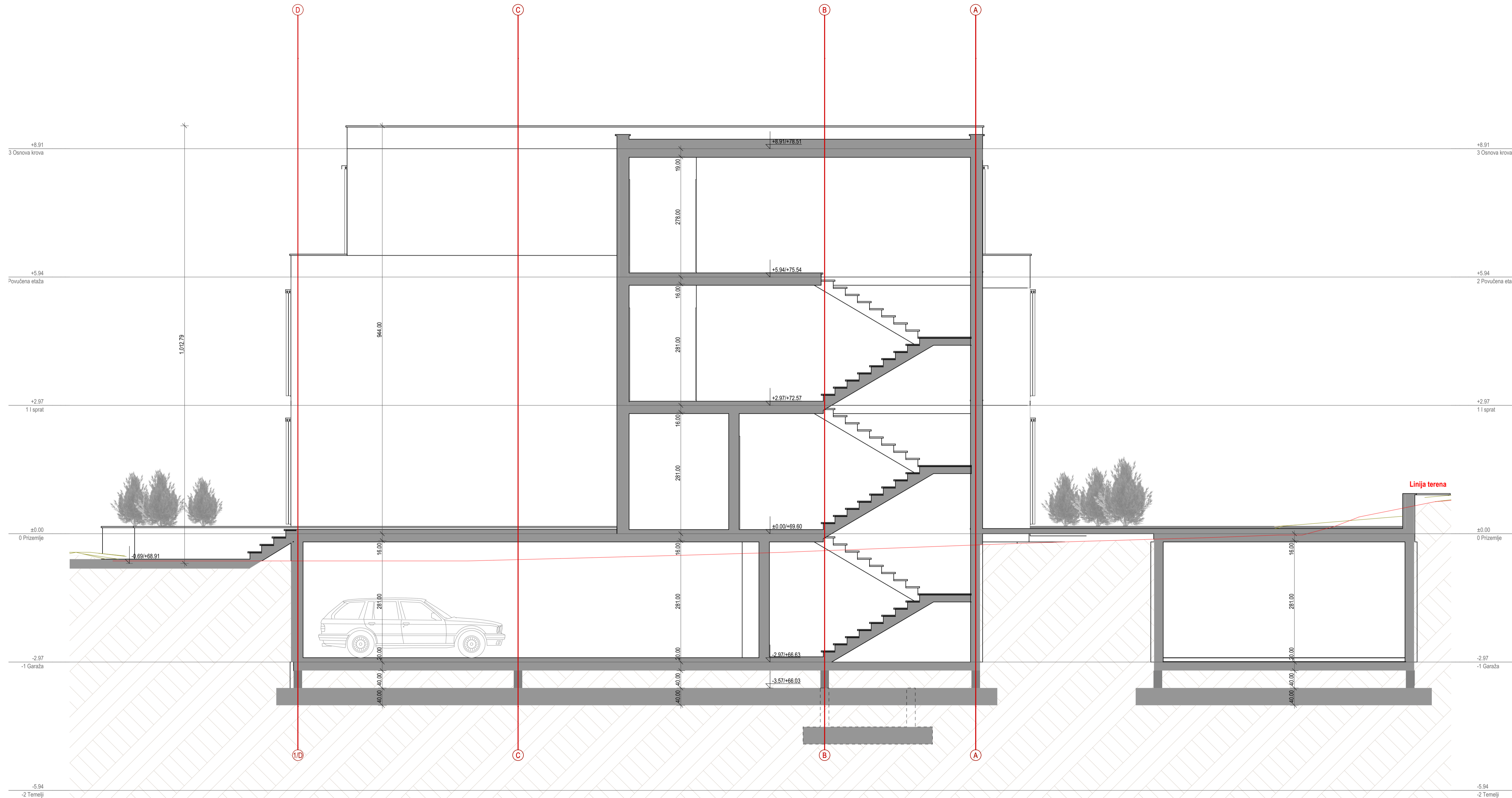
1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor			
Objekti mješovite namjene - Lamela E Vođeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum revizije: 1 NP.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Osnova krovne ravni Lamela E Datum revizije: 1 NP.			
Razmjera: 1:100 Broj priloga: Broj strana:				Jul 2024.			

LAMELA "A"

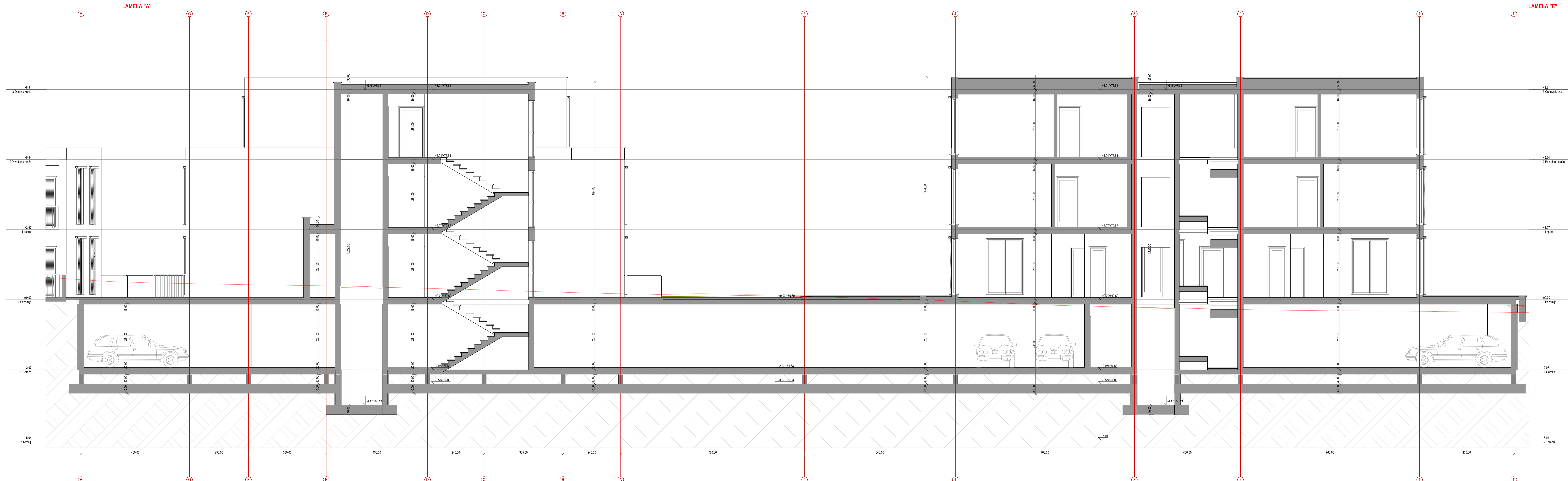



1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br-9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:			
Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci Voditelj projekta: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnik: Andrijana Laban, spec. sci. arh.				Datum izrade i MP: Jul 2024.			
Datum revizije i MP:				Razmjera: 1:50, 1:1 Broj priloga: Broj stranica:			
Presjek 1-1 / Lamela "A"				Datum revizije i MP:			

LAMELA "A"

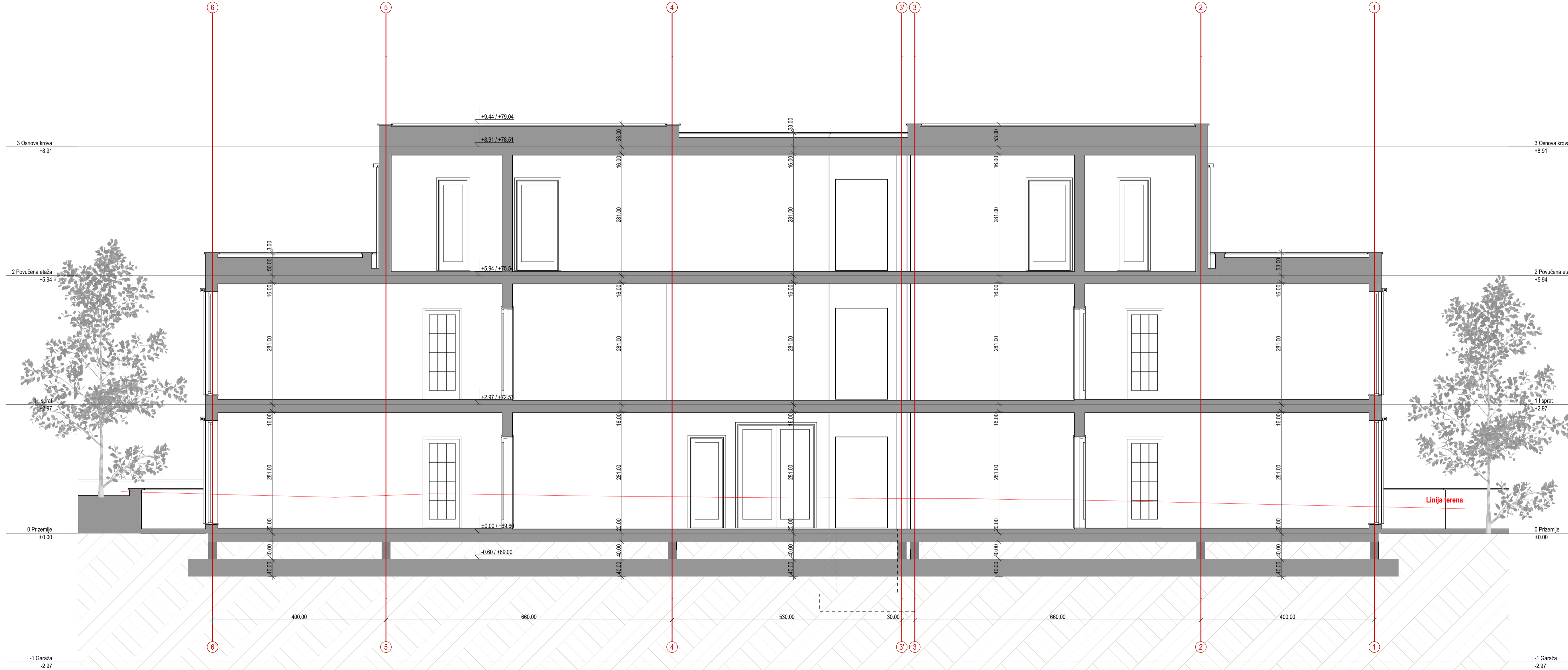


<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>		<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>	
<p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci</p>		<p>Lokacija: IDEJNO RJEŠENJE</p>	
<p>Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p>		<p>Vrsta tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA</p>	
<p>Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p>		<p>Prilog: Presjek 2-2 / Lamela "E"</p>	
<p>Datum izrade i MP: Jul 2024.</p>		<p>Broj priloga: 1:50, 1:1 Broj strane:</p>	



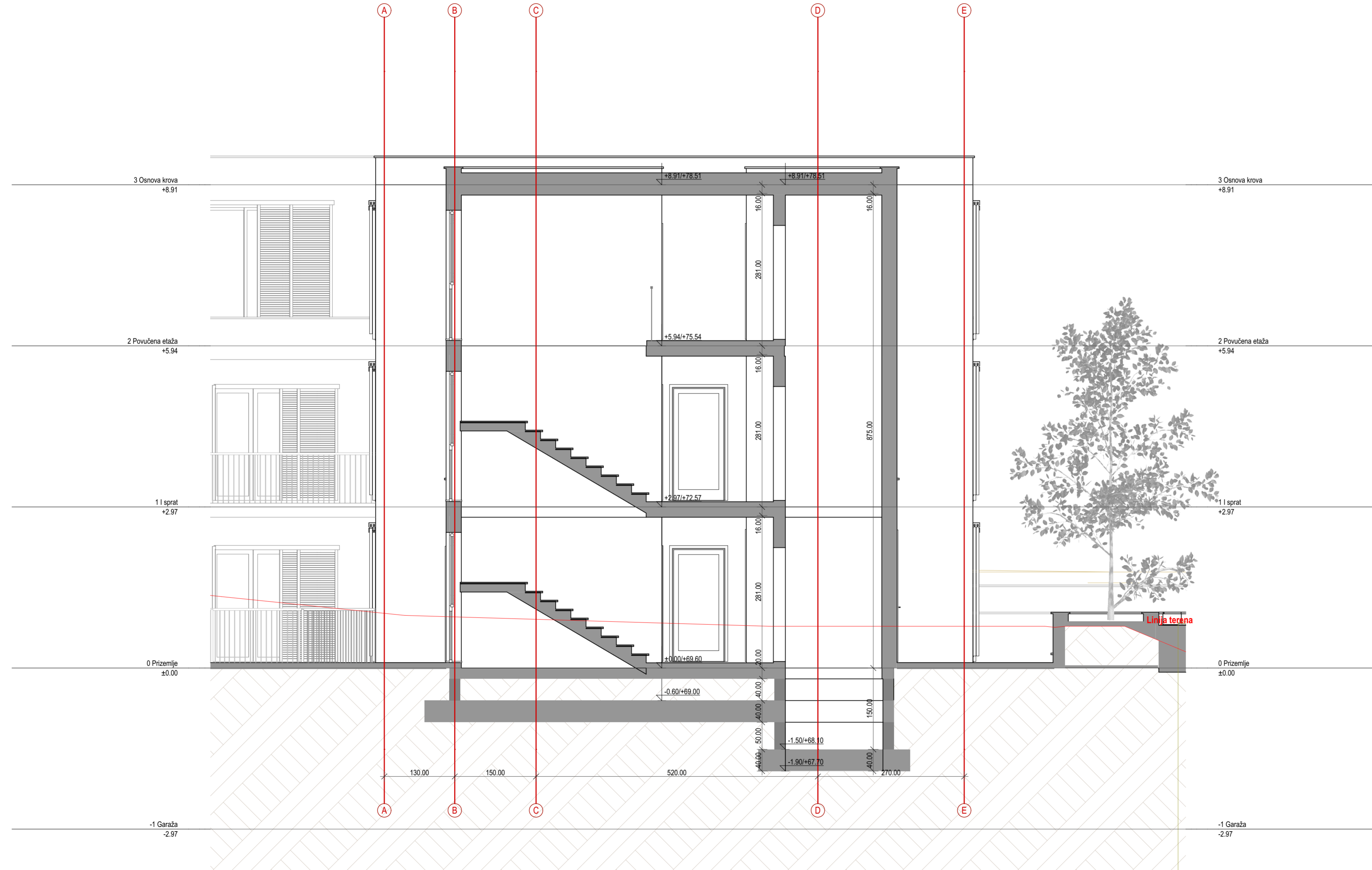
<p>1m 2.5m 5m 9m</p>	
<p>PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 6, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +382(0)61 481110 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 I 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor</p>
<p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci Vodio projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Ostalim projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnik: Andriana Laban, spec. sci. arh.</p>	<p>Visina tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE ARHITEKTURA Broj priloga: Presjek 3-3 / Lamele "A" i "E"</p>
<p>Datum izrade i MP: Jul 2024.</p>	<p>Razmjer: 1:50, 1:1 Broj strana: Datum revizije i MP:</p>


LAMELA "C"



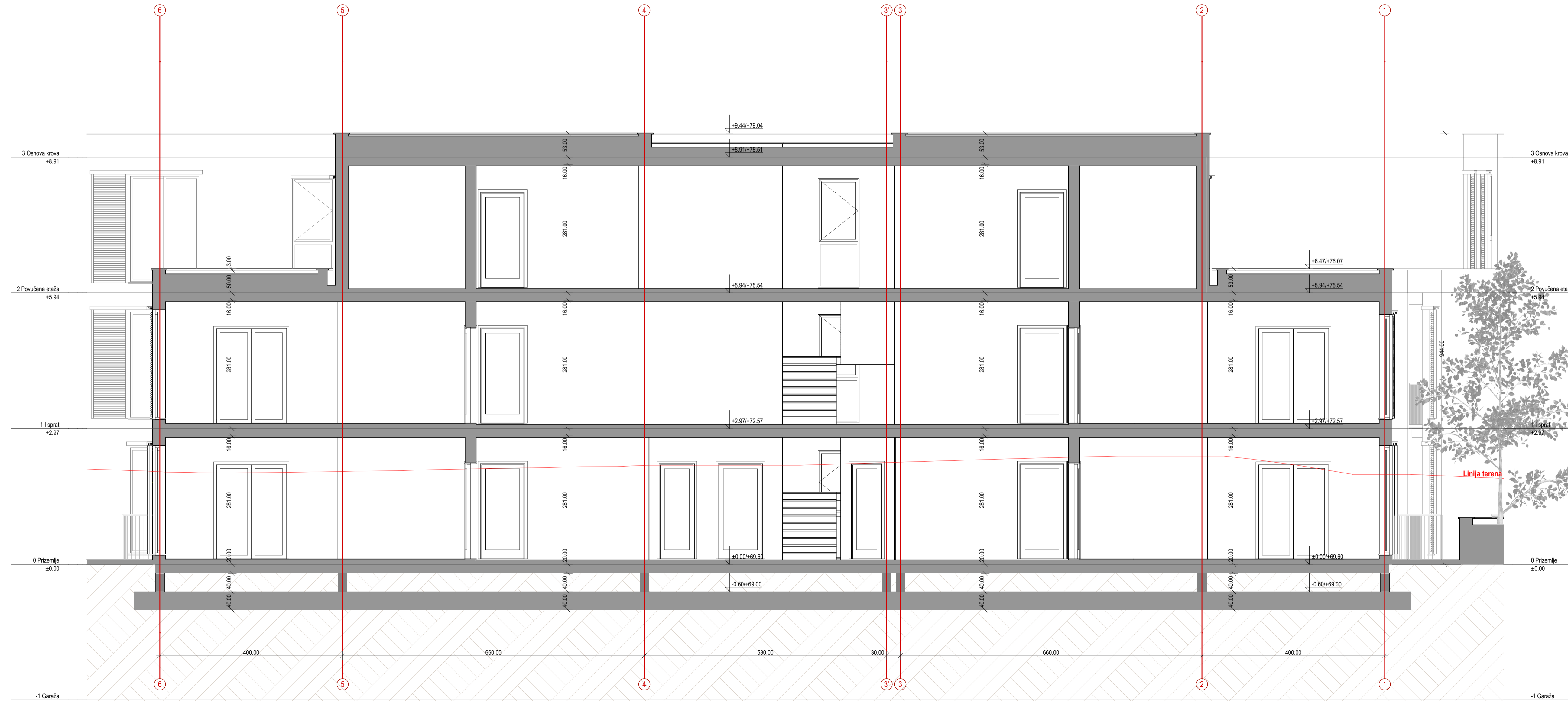
1m 2.5m 5m 9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me	INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci Vodeni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade i MP: Jul 2024.	IDEJNO RJEŠENJE Razmjera: 1:50, 1:1 Prilog: Presjek 4-4 / Lamela "C" Broj priloga: Broj strane:


LAMELA "C"



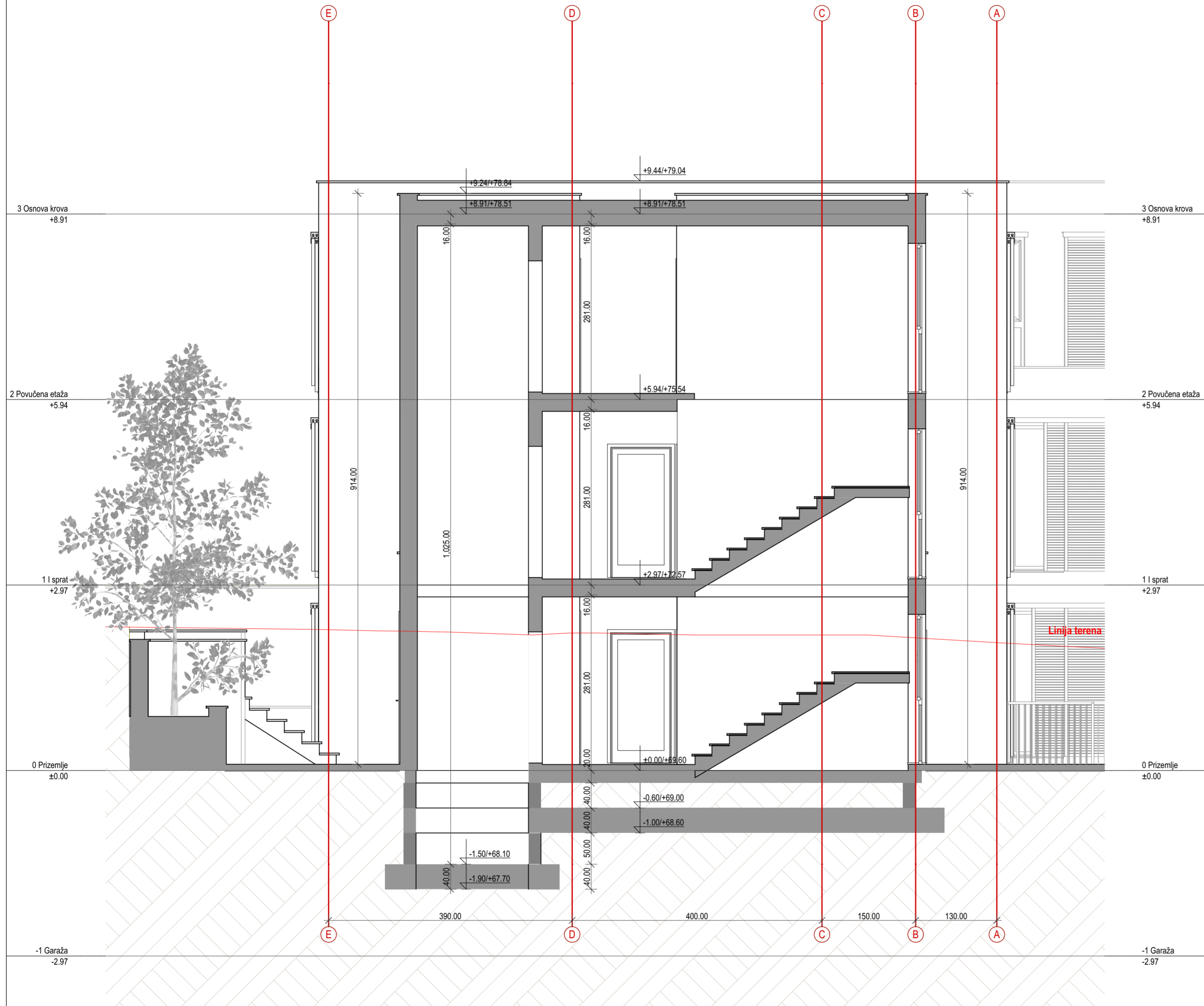
1m		2.5m		5m		9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me				INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:			
Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci Vodeći projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici:				Datum izrade i MP: Datum revizije i MP:			
Andrijana Laban, spec. sci. arh.				Presjek 5-5 / Lamela "C"			
Jul 2024.				Broj priloga: Broj strane:			

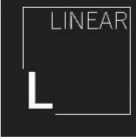
LAMELA "D"

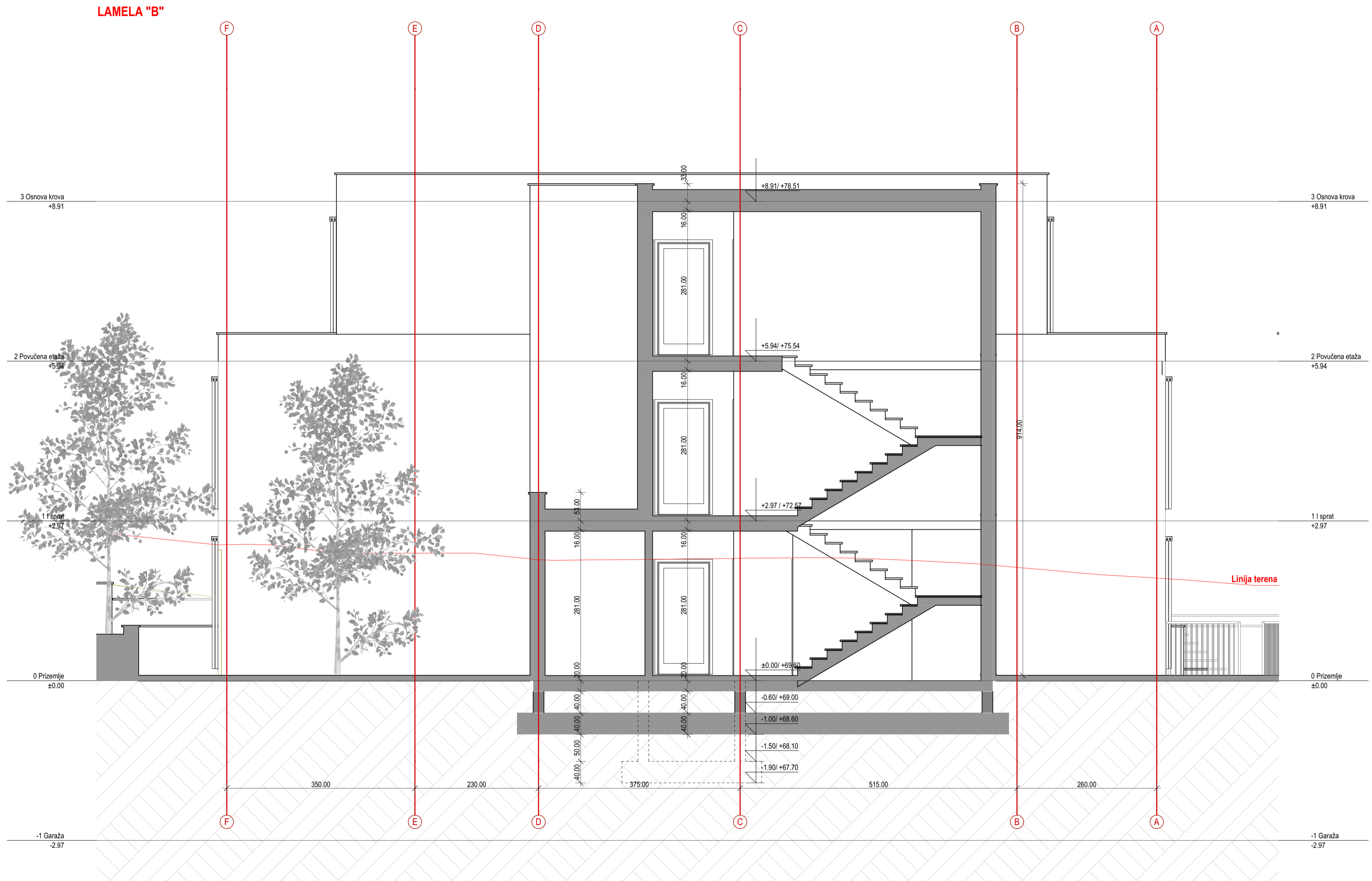


<p>1m 2.5m 5m 9m</p>	
<p>PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br-9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:</p>
<p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci Vodeći projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade i MP:</p>	<p>IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA Prilog: Broj priloga: Broj strana: Datum revizije i MP:</p>
<p>Jul 2024.</p>	<p>1:50, 1:1</p>

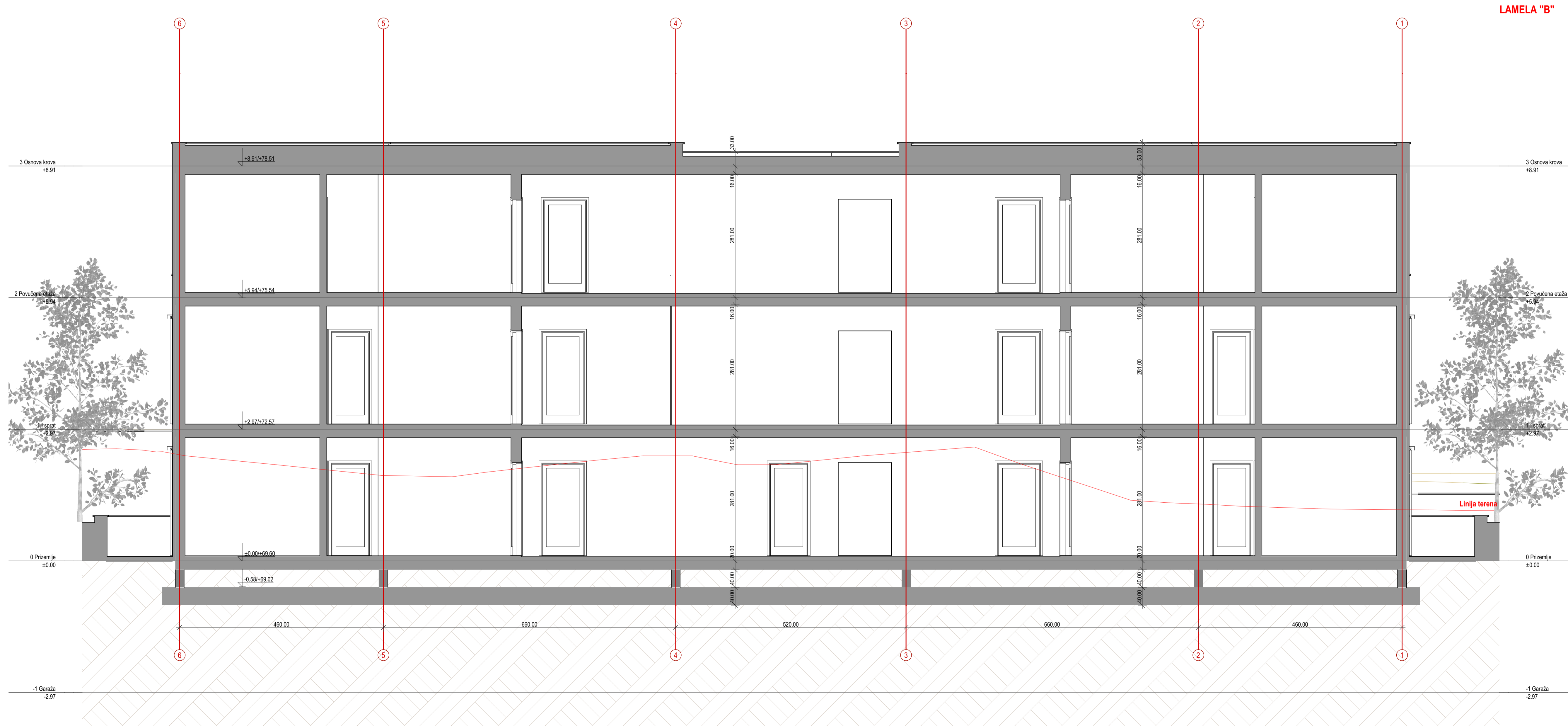
"D"



1m 2.5m 5m 9m	
PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me	INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva
Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci	Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor
Vodeći projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.	Prilog: Presjek 7-7 / Lamela "D"
Datum izrade i MP: Jul 2024.	Broj priloga: Broj strane: Razmjera: 1:50, 1:1

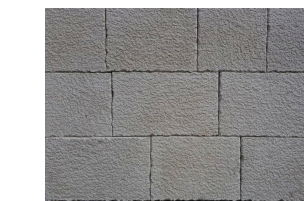


<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>	<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci</p> <p>Voditelj projekta: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh</p> <p>Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.</p> <p>Datum izrade i MP: Jul 2024.</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA</p> <p>Prilog: Presjek 8-8 / Lamela "B"</p> <p>Datum revizije i MP:</p>
<p>Razmjera: 1:50, 1:1 Broj priloga: 1 Broj strana: 1</p>	

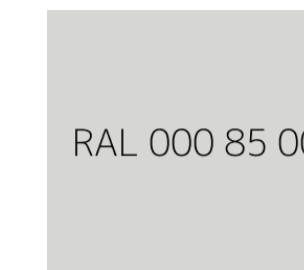


LAMELA "B"

<p>PROJEKTANT: Linear d.o.o. 13. Jul br-9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me</p>		<p>INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:</p>	
<p>Objekat: Objekti mješovite namjene - Presjeci Voditelj projekta: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade i MP: Jul 2024.</p>		<p>IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Presjek 9-9 / Lamela "B" Datum revizije i MP:</p>	
<p>1m 2.5m 5m 9m</p>		<p>Razmjera: 1:50, 1:1 Broj priloga: Broj strana:</p>	

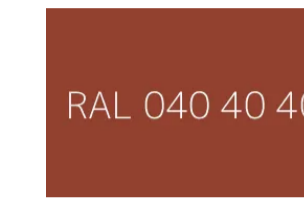


Štokovani kamen



RAL 000 85 00

Demit fasada



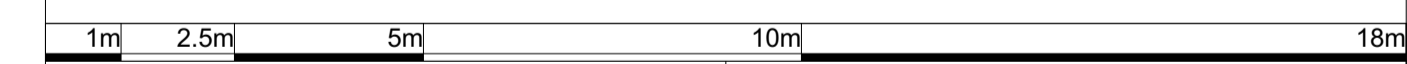
RAL 040 40 40

Demit fasada



RAL 340 20 05

Demit fasada



PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br-9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekat: Objekti mješovite namjene - Fasade		Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrde, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Voditelj projekta: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.		Prilog: Sjeverna fasada	
Datum izrade i MP: Jul 2024.		Datum revizije i MP:	
		Razmjera: 1:100	
		Broj priloga: Broj strane:	

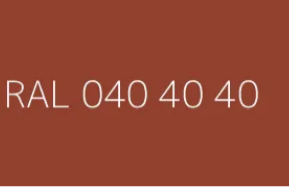


Štokovani kamen



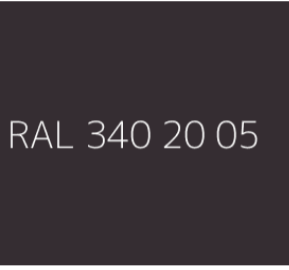
RAL 000 85 00

Demit fasada



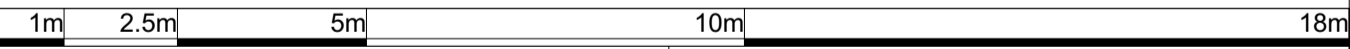
RAL 040 40 40


Demit fasada



RAL 340 20 05

Demit fasada



PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br-9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Objekat: Objekti mješovite namjene - Fasade		Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Voditelj projekta: Vlado Leković, dipl.ing.arh		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh		ARHITEKTURA	
Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.		Južna fasada	
Datum izrade i MP: Jul 2024.		Datum revizije i MP:	
		Razmjera: 1:100	
		Prilog: Broj priloga: Broj strane:	



Štokovani kamen



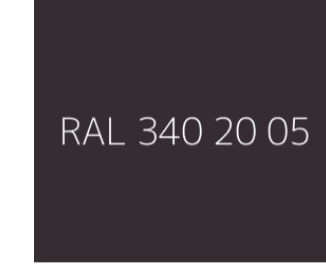
RAL 000 85 00

Demit fasada



RAL 040 40 40

Demit fasada



RAL 340 20 05

Demit fasada

LAMELA "E"

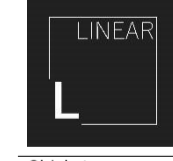
LAMELA "A"

LAMELA "C"

LAMELA "B"



1m 2.5m 5m 10m 18m

PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 email: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:	
Objekti mješovite namjene - Fasade Voditelj projekatant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici:		IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: Broj priloga: Broj strane:	
Andrijana Laban, spec. sci. arh. Datum izrade: 1 HP.		Zapadna fasada Datum revizije: HP.	
Jul 2024.		Razmjera: 1:100	

Štokovani kamen

RAL 000 85 00 Demit fasada

RAL 040 40 40 Demit fasada

RAL 340 20 05 Demit fasada

ELA "B"

LAMELA "D"

LAMELA "A"

LAMELA "E"



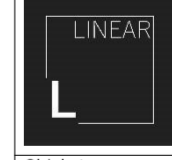
+8.91
3. Osnovna krovna

+5.94
2. Povučena etaža


+2.97
1. sprat

±0.00
0. Prizemlje

1m 2.5m 5m 10m 18m

PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:	
Objekat: Objekti mješovite namjene - Fasade		IDEJNO RJEŠENJE Broj priloga: 1:100 Broj strana:	
Voditelj projekta: Vlado Leković, dipl.ing.arh		ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Istočna fasada Datum izrade i RP:	
Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.		Datum revizije i RP:	
Jul 2024.			




PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br. 9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva	
Objekat: Objekti mješovite namjene - 3D		Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Vodeci projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnici: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Datum izrade i MP: Jul 2024.		Razmjera: 3D Datum revizije i MP:	
		Prilog: Broj priloga: Broj strane:	



PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor Vrsta tehničke dokumentacije:	
Objekat: Objekti mješovite namjene - 3D Vodeći projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh Saradnici:		IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog:	
Datum izrade i MP: Andrijana Laban, spec. sci. arh. Jul 2024.		Broj priloga: 3D Broj strane:	



PROJEKTANT:  Linear d.o.o. 13. Jul br.9, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +38269814810 eMail: info@lineararch.me		INVESTITOR: "ASISA MONTENEGRO" doo Budva	
Objekat: Objekti mješovite namjene - 3D		Lokacija: k.p. 480 i 481, KO Pobrđe, u zahvatu PUP Kotor, Opština Kotor	
Vodeći projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Vlado Leković, dipl.ing.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Andrijana Laban, spec. sci. arh.		Prilog: 3D	Broj priloga: Broj strane:
Datum izrade i MP: Jul 2024.		Datum revizije i MP:	