

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
 Digitally signed by SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=A12 PROJECT, 2.5.4.97=VATME-03157504, sn=PETROVIĆ, givenName=SLOBODAN, serialNumber=1100207195, cn=SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) Date: 2025.05.27 09:31:40 +02'00'	

INVESTITOR:

RIBNICA COMMERCE DOO

OBJEKAT:

Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat

LOKACIJA:

Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu
Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna
Gora

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50, 81000
Podgorica

ODGOVORNO LICE

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

GLAVNI INŽENJER

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

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

INVESTITOR:

RIBNICA COMMERCE DOO

OBJEKAT:

Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat

LOKACIJA:

Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu
Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna
Gora

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

PROJEKTANT:

A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50, 81000
Podgorica

ODGOVORNO LICE:

Slobodan Petrović, spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

GLAVNI INŽENJER:

Slobodan Petrović, spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

SARADNICI NA
PROJEKTU:

Luka Papan, spec.sci.arh.
Drago Popović, Aps. arh.
Maja Marvučić, spec.sci.arh.
Lazar Betić, MSc. arh.
Andrej Riger, MSc arh.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

FOLDER 1/2

Opšta dokumentacija i projektni zadatak

Folder 1.1

DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

FOLDER 2/2

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

FOLDER 2.1

Arhitektura

Folder 2.1.1

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Ugovor između Investitora i "A12 project" d.o.o. Podgorica
- 1.2. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće "A12 project" d.o.o. Podgorica
- 1.3. Licenca preduzeća "A12 project" d.o.o. Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije
- 1.4. Licenca projektanta
- 1.5. Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
- 1.6. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.7. Urbanističko-tehnički uslovi

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 2.1. Projektni zadatak

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_ARHITEKTURA

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.1 Tehnički opis

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2.1	Geodetska podloga	1:250
2.2	Šira situacija	1:1000
2.3	Situacija sa osnovom krova	1:200
2.4	Situacija sa osnovom prizemlja	1:200
2.5	Situacija sa namjenom površina	1:200
2.6	Osnova prizemlja	1:100
2.7	Osnova 1. sprata	1:100
2.8	Osnova 2. sprata	1:100
2.9	Osnova krovne ravni	1:100
2.10	Presjek 1-1	1:100
2.11	Presjek 2-2	1:100
2.12	Fasada – Sjever	1:100
2.13	Fasada - Jug	1:100
2.14	Fasada - Istok	
2.15	Fasada - Zapad	
2.16	Trodimenzijski prikaz	
2.17	Trodimenzijski prikaz	
2.18	Trodimenzijski prikaz	
2.19	Trodimenzijski prikaz	
2.20	Trodimenzijski prikaz	
2.21	Trodimenzijski prikaz	
2.22	Trodimenzijski prikaz	

1.

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1.

Ugovor između investitora i “A12 project” d.o.o. Podgorica

UGOVOR O PRUŽANJU PROJEKTANTSKIH USLUGA

Zaključen dana 18.03.2025. godine u Podgorici između:

1. **„Ribnica Commerce“ d.o.o. Podgorica, PIB: 02046954** (firma - naziv i sjedište) koju zastupa **Miroslav Mališić** (dalje: *Naručilac*)
- i
2. **A12 Project d.o.o. Podgorica, PIB: 03157504** (firma - naziv i sjedište) koju zastupa **Slobodan Petrović spec.sci.arh.** (dalje: *Projektant*)

Član 1

Predmet ugovora

Predmet ovog Ugovora je pružanje Usluga iz člana 2. ovog Ugovora, od strane Projektanta Naručiocu u vezi sa izradom projektne dokumentacije za koje će Naručilac platiti Naknadu iz člana 5. ovog Ugovora.

Član 2

Obim Usluga

Projektant se obavezuje da za Naručioca izradi predmetnu projektno tehničku dokumentaciju kao što slijedi:

1. Idejno rješenje

Član 3

Rokovi izvršenja Usluga

Rokovi izvršenja Usluga koje su predmet ovog Ugovora su kao što slijedi:

1. Idejno rješenje

20 radnih dana

Rokovi počinju da teku datumom potpisivanja Ugovora i uplate avansa.
Rokovima nije obuhvaćen period usvajanja od strane Naručioca.

Član 4

Cijena Usluge

Naručilac se obavezuje da plati Projektantu ukupan iznos kako je definisano prijavljenim ponudama broj **1803/25-1** od dana **18.03.2025.** godine za izradu **idejnog rješenja** za Usluge navedene u ovom Ugovoru (*dalje: Naknada*).

Cijena obuhvata sve Usluge iz člana 2. ovog Ugovora.

Uplate izvršiti na žiro račun Projektanta, broj: **510-207031-38 CKB Banka**

Sve dodatne usluge koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom, a biće zahtijevane od strane Naručioca, biće predmet dodatne Ponude i Aneksa ovog Ugovora.

Član 5

Dinamika plaćanja Naknade

Naručilac se obavezuje da Projektantu plati Naknadu najkasnije u roku od 2 radna dana od dana prijema ispravne fakture izdate od strane Projektanta prema dinamikom plaćanja koja je definisana prihvaćenom ponudom **1803/25-1** od dana **18.03.2025.** godine.

Ukupan iznos projekata je definisan prihvaćenom ponudom broj **1803/25-1** od dana **18.03.2025.** godine, dok će se tačan obračun napraviti nakon završenog ugovorenog projekta.

Član 6

Obaveze Projektanta

Projektant garantuje Naručiocu da će putem stručnog i multidisciplinarnog rada licenciranog i stručno obučenog i ovlašćenog kadra, svojih zaposlenih i angažovanih lica, izvršiti sve Usluge i druge obaveze koje su predmet ovog Ugovora, i obezbijediti da se Usluge za potrebe Naručioca izvrše kvalitetno, stručno, u roku i na način kako je utvrđen odredbama ovog Ugovora.

Projektant je u obavezi da sastavi projektni tim, čiji članovi posjeduju odgovarajuće licence za projektovanje i garantuje za stručnost svakog pojedinog člana i da odredi minimum jedno odgovorno lice za komunikaciju sa Naručiocem.

Projektant se obavezuje da, u odgovarajućem roku izvrši svaku i sve eventualne izmjene i/ili dopune u tehničkoj dokumentaciji.

Projektant se obavezuje da Usluge navodene u članu 2. izvrši u svemu u skladu sa važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i svim pripadajućim podzakonskim aktima i drugim vežećim propisima Crne Gore i pravilima struke koji važe na dan zaključenja ovog Ugovora i aktima koji budu donijeti tokom perioda vršenja Usluga.

Projektant će izvršiti sve Usluge svojim materijalima i svojom radnom snagom sa pažnjom dobrog stručnjaka, licenciranog za pružanje konkretnih Usluga koje su predmet ovog Ugovora.

Projektant je u obavezi, da u skladu sa odobrenom ponudom pristupi izradi projekta Idejnog rješenja.

Projektant ima obavezu da pripremi tokom izrade Idejnog rješenja najviše 3 različite varijante funkcionalnog rješenja objekta na osnovu kojih se Naručilac može izjasniti. Naknadne izmjene idejnog rješenja nakon treće verzije posebno će se obračunati u dogovoru sa Naručiocem.

Član 7

Obaveze Naručioca

Naručilac je dužan da blagovremeno i jasno daje Projektantu uputstva u pisanom obliku, kao i svu raspoloživu dokumentaciju potrebnu za izvršenje Usluga iz člana 2.

Naručilac je dužan da dostavi Projektantu sledeću dokumentaciju:

- Projektni zadatak potpisan od strane Naručioca

- Urbanističko tehničke uslove*
- Ovjerenu geodetsku podlogu
- Geomehanički elaborat (ukoliko se utvrdi da je neophodan)

Naručilac je dužan da izvrši plaćanje Projektantu u skladu sa dinamikom plaćanja utvrđenom ovim Ugovorm.

Naručilac će po zaključenju ovog Ugovora imenovati i Projektanta upoznati sa indetitetom i kontakt informacijama odgovornih predstavnika Naručioca, kao i sa drugim konsultantima Naručioca sa kojima će Projektant direktno sarađivati.

Naručilac ima obavezu plaćanja svih taksi nadležnim institucijama u procesu izrade i usvajanja Projekta.

Naručilac je dužan da blagovremeno izvrši pregled tehničke dokumentacije i ukoliko je ista urađena u skladu sa zahtjevima Naručioca odobri je, pisanim putem. Ukoliko Naručilac ima primjedbe na tehničku dokumentaciju dužan je da u roku od 5 (pet) dana obavijesti Projektanta pisanim putem.

Naručilac će Projektantu prije početka rada na projektu dostaviti Projektni zadatak. Projektni zadatak će sadržati sve osnovne parametre u vezi sa projektom, a u toku razrade Idejnog rješenja moguće su, u dogovoru sa Projektantom, određene dopune ili korekcije osnovnih inputa iz Projektnog zadatka.

Naručilac ima obavezu da pravovremeno pregleda radnu dokumentaciju dobijenu od strane Projektanta tokom izrade Idejnog rjesenja, i na osnovu iste uputi komentare i sugestije.

Naručilac je u obavezi da sve primjedbe ili sugestije na projektnog rješenje dostavi Projektantu u pisanoj formi, što će se tretirati kao dopuna Projektnog zadatka.

Član 8

Trajanje i raskid Ugovora

Ovaj Ugovor se zaključuje za period dok Ugovorene strane ne izvrše obaveze iz ovog Ugovora.

Naručilac i Projektant mogu raskinuti ovaj Ugovor pisanim saopštenjem upućenim drugoj Ugovorenoj strani uz otkazni rok koji iznosi 10 dana. Naručilac će Projektantu nadoknaditi sve troškove za pružanje Usluge koje je imao do trenutka prijema obavještenja o raskidu.

U slučaju nepoštovanja Ugovorenih rokova i kvaliteta izrade projektne dokumentacije od strane Projektanta, Naručilac ima pravo na prijevremeni raskid ovog Ugovora.

Član 9

Završne odredbe

Ukoliko neke od odredba ovog Ugovora postanu nevažeće ili prestanu da budu na snazi usled izmjena i dopuna odredbi pozitivno-pravnih propisa Crne Gore i/ili odluka nadležnih organa, Ugovor ostaje na snazi, a umjesto nevažećih odredbi biće primijenjene zakonske odredbe najbliže ovdje određenoj svrsi i značenju.

Izmjene i dopune ovog Ugovora moguće su samo u pisanoj formi.

Ugovorene strane će nastojati da sve sukobe koji mogu nastati u realizaciji i po osnovu ovog Ugovora rješavaju sporazumno i u direktnim pregovorima. U slučaju neuspjeha pregovora, spor će biti upućen na rješavanje Privrednom sudu u Podgorici.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 istovjetnih primjeraka od kojih po 2 za svaku Ugovorenu stranu.

Naručilac:
„Ribnica Commerce“ d.o.o.
Miroslav Mališić



Izvršni direktor / Projektant:

„A12 project“ d.o.o.
Slobodan Petrović spec. sc. arh.





1.2.

Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće
“A12 project” d.o.o. Podgorica



**IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH
SUBJEKATA PORESKE UPRAVE**

Registarski broj 5 - 0807233 / 001
PIB: 03157504

Datum registracije: 09.10.2017.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "A12 PROJECT" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: A12 PROJECT
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 09.10.2017.
Datum donošenja Statuta: 09.10.2017.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:**SLOBODAN PETROVIĆ** 0610989212977

Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

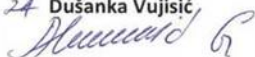
Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 23.01.2018 godine u 10:51h

**NAČELNICA**24 Dušanka Vujisić


1.3.

Licenca preduzeća “A12 project” d.o.o. Podgorica za izradu
dijela tehničke dokumentacije



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

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

Broj: UPI 14-332/23-127/2
Podgorica, 17.02.2023. godine

DOO "A12 PROJECT"

PODGORICA
Moskovska 111/50

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



OVLASČENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



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

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

Broj: UPI 14-332/23-127/2
Podgorica, 17.02.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "A12 PROJECT" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-127/1 od 06.02.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "A12 PROJECT" PODGORICA**, izdaje se

LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-127/1 od 06.02.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "A12 PROJECT" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 101/2175-46/2 od 16.01.2018. godine, kojim je **Petrović Slobodanu, dipl. inženjer arhitekture - stepen specijaliste: arhitektura**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Slobodanom Petrovićem, broj 01-2017 od 09.10.2017. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0807233 / 003, **izvršni direktor: Slobodan Petrović**.

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

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

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

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

1.4.

Licenca odgovornog projektanta



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 105/ 2175- 46/2
Podgorica, 18.01.2018. godine

PETROVIĆ SLOBODAN

UI. Moskovska 111/50
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382)20 446 279 (+382)20 446 316 (+382); Fax: (+382)20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 101/2175 - 46/2
Podgorica, 16.01.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu PETROVIĆ SLOBODANA, dipl. inženjera arhitekture – stepen specijaliste: arhitektura, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE PETROVIĆ SLOBODANU, dipl. inženjeru arhitekture – stepen specijaliste: arhitektura, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI101/2175-46/1 od 06.12.2017.godine, PETROVIĆ SLOBODAN, dipl. inženjer arhitekture – stepen specijaliste: arhitektura, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

Diplomu osnovnih akademskih studija, izdata od strane Univerziteta Crne Gore- Arhitektonski fakultet u Podgorici, broj B-178 od 30.08.2013.godine; Diplomu postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, izdata od strane Univerziteta Crne Gore- Arhitektonski fakultet: stepen specijaliste: arhitektura, broj 160 od 30.08.2013.godine; Potvrdu o učestvovanju projektanta na izradi tehničke dokumentacije, izdata od strane » Ing Invest » D.O.O.Danilovgrad, br. 849/17 od 20.09.2017.godine; Potvrdu, izdata od strane » Studio K » D.O.O.Podgorica; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-1481/3 od 29.11.2016.godine, kojim je Slobodanu Petroviću izdata licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-1481/4 od 29.11.2016.godine, kojim je Slobodanu Petroviću izdata licenca odgovornog inženjera za izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i radova na uređenju terena; Akt Ministarstva pravde, br.04/2-72-178/18/4 od 11.01.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci

o osuđivanosti za imenovanog; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



1.5.

Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

**INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE**

Broj:05-4557

Podgorica, 18.12.2024. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SLOBODAN Z. PETROVIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4118

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Lilijana Vulić, dipl.pravnica



1.6.

Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00226173	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-028929/24

POLISA - RAČUN POL-00264125

Zastupnik:	Dabetić Milić, 81-187		
Posrednik:	STATUS BROKER DRUŠTVO ZA POSREDOVANJE U OSIGURANJU, 29-007		
Ugovarač			
Naziv	A12 PROJECT DOO	MB	03157504
Adresa	MOSKOVSKA 111/50, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	03.08.2024 (24:00) - 03.08.2025 (24:00)	Period obračuna	03.08.2024 - 03.08.2025
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma: UPI 14-332/23-127/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. Vrsta projektovanja: Arhitektonska Planirani godišnji prihod: 60.000,00 EUR			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti		Šifra: 1310
Osiguranik			
Naziv	A12 PROJECT DOO	MB	03157504
Adresa	MOSKOVSKA 111/50, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Suma osiguranja			
Uloga	Način ugovaranja		Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja		100.000,00
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
Obračun za predmet			
Premija	270,00		
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00		
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87		
Komercijalni popust	-24,30		
Ukupna premija bez poreza	196,83		
Porez na premiju	17,71		
Ukupna premija sa porezom	214,54		
Osiguravajuće pokrivanje važi za područje Crne Gore Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju. Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja. Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24). Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti). Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)			

POLISA: POL-00264125

Datum štampe: 26.07.2024 20:31

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

Strana 1 od 2



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

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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


Osiguravač:


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

Odjeljenje za brokerski/zastupnički kanal prodaje, Odjeljenje za brokerski/zastupnički kanal prodaje, 26.07.2024

POLISA: POL-00264125

Datum štampe: 26.07.2024 20:31

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: Nlb 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

1.7.

Urbanističko-tehnički uslovi



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 084-332/23-2842/11

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica, 03.08.2023. godine

"RIBNICA COMMERCE" doo

PODGORICA
Zelenika bb

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 084-332/23-2842/11 od 03.08.2023. godine za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji kat.parcele broj 108/5 KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

-U spise predmeta

-Direkciji za inspekcijski nadzor

-a/a



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:084-332/23-2842/11 Podgorica, 03.08.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva “RIBNICA COMMERCE” doo iz Podgorice izdaje:	
URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji kat.parcele broj 108/5 KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.	
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	“RIBNICA COMMERCE” doo iz Podgorice
1 POSTOJEĆE STANJE	
Predmetna lokacija, kat.parcela broj 108/5 KO Privredna zona nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 24-prepis KO Privredna zona od 08.06.2023.godine evidentirana je kat.parcela br.108/5 kao pašnjak 2.klase, površine 5400m ² .	
2. PLANIRANO STANJE	
2.1. Namjena parcele odnosno lokacije	
Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, katastarska parcela broj 108/5 KO Privredna zona nalazi se u Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona4), a u okviru Planske Jedinice Dub. U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće:	

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

Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a.

U grafičkom prilogu 08b3 Plan područja Kotora-mjere zaštite predmetna lokacija je planirana u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa mjerama V- Privredno uslužna zona, za koju su propisane sljedeće mjere:

Očuvati kao trajno neizgradive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj - Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja - U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata progušćavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata

Uporedni prikaz planskih površina i bilansa između PPNOP i PUP Kotor po reonima južni reon

PLANSKA JEDINICA		UPOREDNI BILANSKI POVRŠINA			
25. Južni region-DUB		PLANIRANO PPN OP		PLANIRANO PUP	
R. br.	NAMJENA	Površina (ha)	Učešće u cjelini %	Površina (ha)	Učešće u cjelini %
1	Naselja	73.54	19.27	72	18.86
2	Površina za turizam	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Površine za industriju i proizvodnju	21.25	5.57	58.34	15.28
4	Sport i rekreacija	0.00	0.00	0	0.00
5	Poljoprivredne obradive površine	21.58	5.65	21.58	5.65
6	Druge poljoprivredne površine	60.87	15.95	69.01	18.08
7	Šume	123.36	32.32	109.00	28.55
8	Ostale prirodne površine	81.12	21.25	51.79	13.57
Ukupno		381.72	100.00	381.72	100.00

Planom Namjene površina kat.parcela br. 108/5 KO Privredna zona je u površinama naselja.

U grafičkom prilogu 07c Plan predjela predmetna parcela je označena kao površina naselja. 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 Kotor 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 Kotor, 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.

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 Kotor.

Pravila građenja i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za namjenu centralne djelatnosti

Planom određene zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0.5ha), poslovnoskladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to:

administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.)

Opšti uslovi za izgradnju i uređenje zona centralnih djelatnosti na području opštine

Kotor: -planirati uređenje zone na temelju kriterijuma očuvanja prirodnih vrijednosti pejzaža;

- planirati komercijalne sadržaje i centralne institucije privrede, uprave i kulture, koje položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatečene prostorne vrijednosti i obilježja;

- dozvoljeni su poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje i ugostiteljski objekti, kao i drugi objekti koji ne predstavljaju smjetnju za okolinu, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti;

- U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela “Urbanistički pokazatelji” sa iskazanim urbanističkim parametrima za namjenu centralne djelatnosti u skladu sa prostornim ograničenjima

- rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata min. 6m, a za izgradnju ostalih poslovnih objekata min. 3,0m;

- minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6m; sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine 5,0 m;

	- svim urbanističkim parcelama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvođenje, PTT). Slobodni dio parcele unutar zone centralnih djelatnosti treba urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija sprovesti po smjernicama iz Planskog dokumenta Na površinama <u>mješovite namjene</u> 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 <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18), Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).
--	--

2.2. **Pravila parcelacije**

Uslovi parcelacije i regulacije

U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.

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

Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

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

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

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

Pravila parcelacije i regulacije

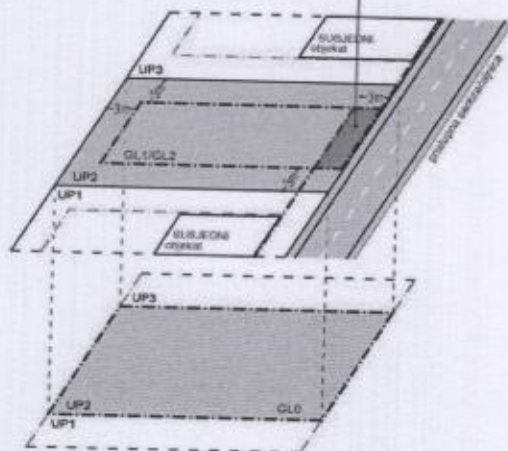
Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

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

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

	Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore, 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od dijela kat.parcele 108/5 KO Privredna zona čija površina iznosi 5400m². Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cenzure,namjene naselja. Urbanistički indeksi za centralne djelatnosti CD/ mješovitu namjenu MN su: Indeks zauzetosti 0,4... P=2160,00m² Indeks izgrađenosti 1,0.. P=5400m² -maksimalna spratnost - P+2 Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 20% za CD, a za MN 25-30% NAPOMENA: Ukoliko je na jednoj lokaciji prikazano više namjena, primjenjuju se objedinjeni parametri – BRGP, u skladu sa definisanim namjenama.
2.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama 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 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. 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 djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

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

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.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

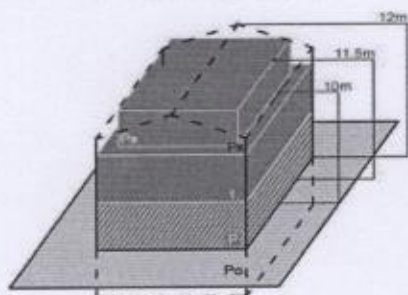
Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

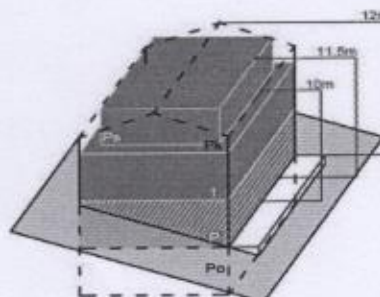
Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod 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

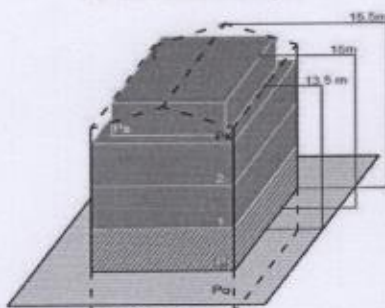


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

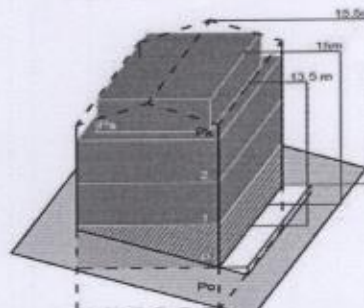


P+2+Pk

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



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



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih 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 poluetazama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

3.

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

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije 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 postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
- 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).
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:
Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. 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 („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br.54/01),
- Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita vazduha

Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.

Zaštita i unapređenje zemljišta

Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.

- 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.

Zaštita voda

U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.

Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje. Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.

U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.

Zaštita od buke

Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.

Zaštita i očuvanje kvaliteta mora

Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore 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. 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2345/2 od 13.06.2023.godine
5.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina. Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja: - zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); - zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i - zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.). Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine. Slobodni dio parcele unutar zone centralnih djelatnosti treba urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija sprovesti po smjernicama iz Planskog dokumenta. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je:

	<table><tr><td>Kategorija zelenila</td><td>minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele</td></tr><tr><td>Zelenilo stambenih objekata i blokova</td><td>25 - 30%</td></tr><tr><td>Zelenilo individualnih stambenih objekata</td><td>40%</td></tr><tr><td>Zelenilo administrativnih objekata</td><td>20%</td></tr><tr><td>Zelenilo poslovnih objekata</td><td>20%</td></tr><tr><td>Zelenilo vjerskih objekata</td><td>25-30%</td></tr><tr><td>Sportsko rekreativne površine</td><td>35-50%</td></tr><tr><td>Zelenilo objekata prosvjete (škole, vrtići)</td><td>30-40% (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima)</td></tr><tr><td>Zelenilo objekata zdravstva (doma zdravlja i drugih zdravstvenih ustanova)</td><td>30-40%</td></tr><tr><td>Zelenilo za turizam (hoteli)</td><td>30-40%</td></tr><tr><td>Zelenilo turističkih naselja</td><td>30-40%</td></tr><tr><td>Zelenilo oko objekata nautičkog turizma</td><td>10%</td></tr></table>	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%
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%																								
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor. 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-05-598/2023-3 od 25.07.2023.godine																								
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM 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. 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 „Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	- Na parcelama gdje se grade stambeni objekti moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata kojisegrade uz glavni objekat (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je P-prizemlje, a visina 3,om. Pomoćni objekat ne smije prelaziti građevinske linije. Max.pov.je do 30m2.
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore broj 02/1-348/23-1168/2 od 23.06.2023.godine
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,). Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.1604-319/23-1350 od 13.06.2023.godine izdati od Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	- Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.12 - <i>Plan elektroenergetike</i> i prema uslovima nadležnog organa. 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
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

	Projektno-tehnički uslovi broj 3135 od 21.06.2023.godine izdati od "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske sabračajnice 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 UP/I Br.16-341/23-1351/1 od 14.06.2023.godine izdat od Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor
12.4.	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 ("Sl 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 ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Takođe koristiti sledeće: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/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. Površine za skladištenje 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.
13	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 likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, 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 ravnicina 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 (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim piježometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje boćatna (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 ljetnjoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj 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 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed 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 članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	108/5 KO Privredna zona
	Površina urbanističke parcele	5400 m2
	Maksimalna zauzetost pod objektom	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0..

Max BGP	5400 m ²
Maksimalna spratnost	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. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm); Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta. Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	
Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.	
Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije	

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 energetskog sistema.

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

Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

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

Fotonaponski sistemi

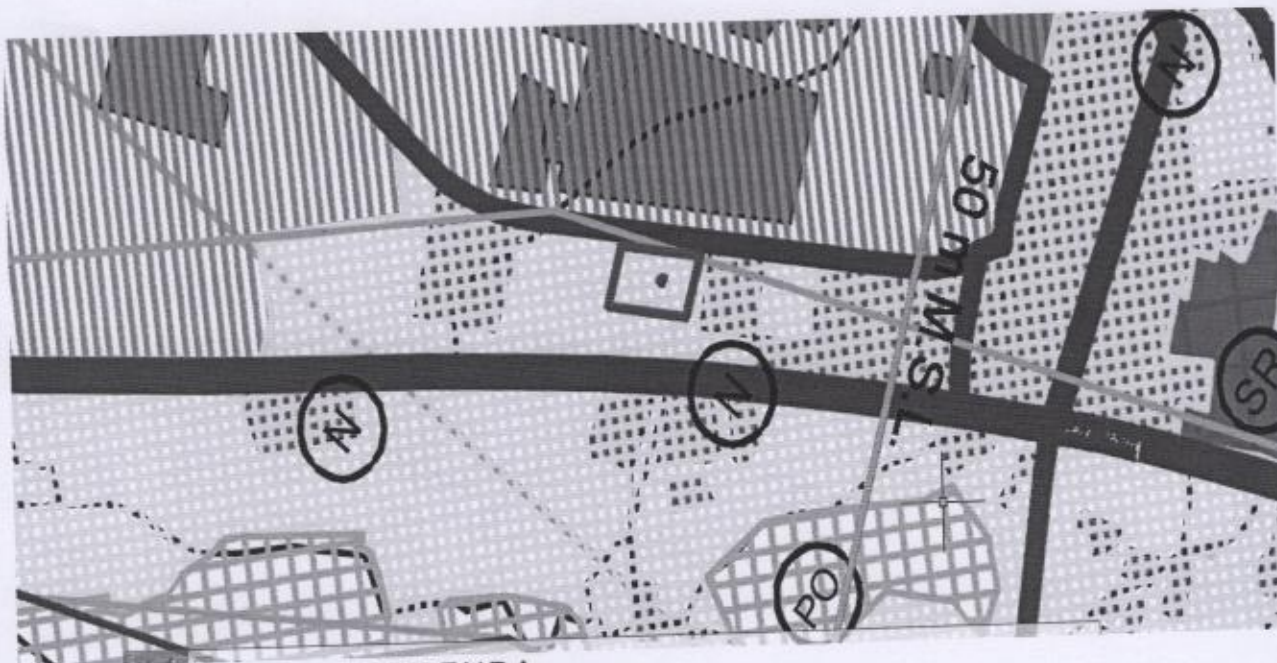
Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti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

Savremene tehnologije - Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine 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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
DOSTAVLJENO:	
- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a	
OBRADIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:	URBANISTIČKO- Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
	<i>[Signature]</i>
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	-Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2345/2 od 13.06.2023.godine; - Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-598/2023-3 od 25.07.2023.godine; - Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore broj 02/1-348/23-1168/2 od 23.06.2023.godine - Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.1604-319/23-1350 od 13.06.2023.godine izdati od Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj opštine Kotor;

		Projektno-tehnički uslovi broj 3135 od 21.06.2023.godine izdati od "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo; Akt UP/I Br.16-341/23-1351/1 od 14.06.2023.godine izdat od Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor
--	--	--

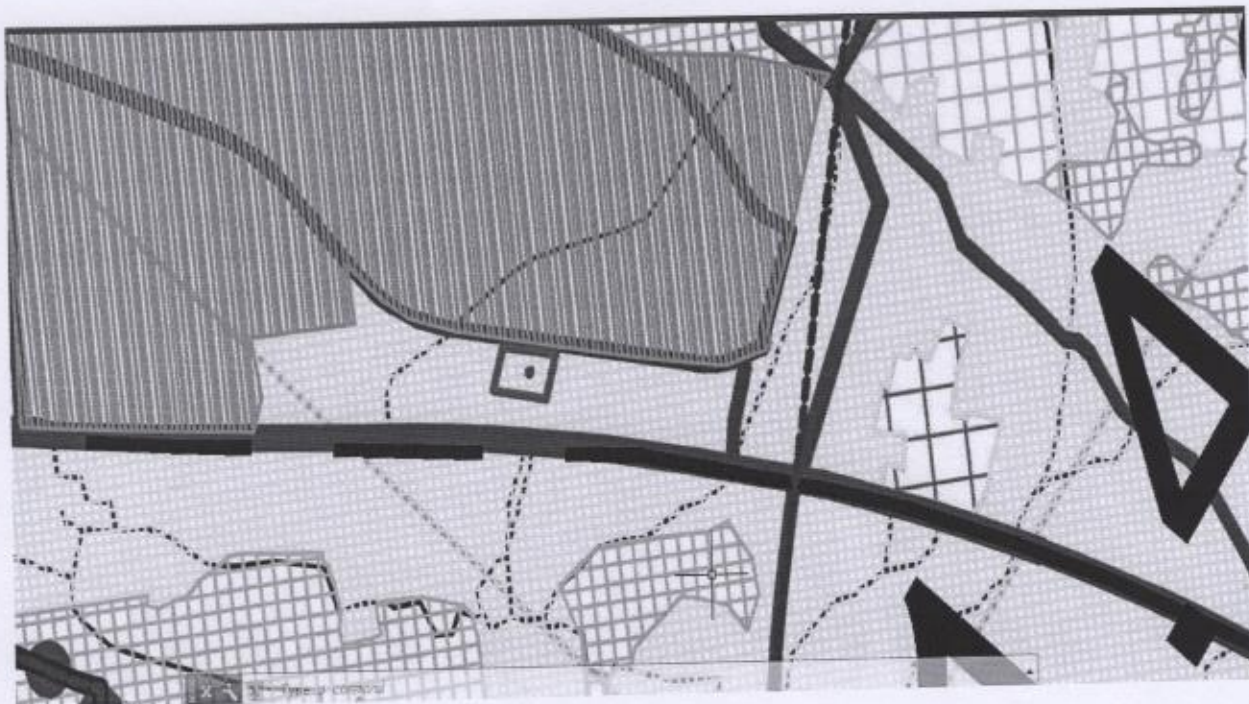


LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA UNIJA
- (N) NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 - (T1) HOTELI
 - (T2) TURISTIČKA NASELJA
 - (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 - (T4) ETNO SELA
 - (U) UGOSTITELJSTVO
- (P1) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (P2) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (P3) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (P4) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (S) ŠUME
- (ZP) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (ZD) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (SR) SPORT I REKREACIJA

INSTRUKC	UPOZNAVAC
VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE 21/ Podgorica, br. 11, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLUG“ br. 82/18 Odluka broj 07-6081 Čov.Dokt.Arsh. Mladen Vrekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMENE POVRŠINA	St. list CG, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju, br. 07-4012 od 13.08.2020.
	Skizma: 1:25000





OPŠTA NAMJENA PROSTORA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBIRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBAJNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU

Naručilac:

VLADA CRNE GORE

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:
„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081
Čav.Dott.Arch: Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

Prilog:

PLAN PREDJELA

Uradilac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE
IV Proletarske brigade 25, 81000 Podgorica, Crna Gora

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020.
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera 1:25000

Brigada 07c





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

VJERE - 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

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1194/23

Datum: 12.06.2023.



Katastarska opština: PRIVREDNA ZONA

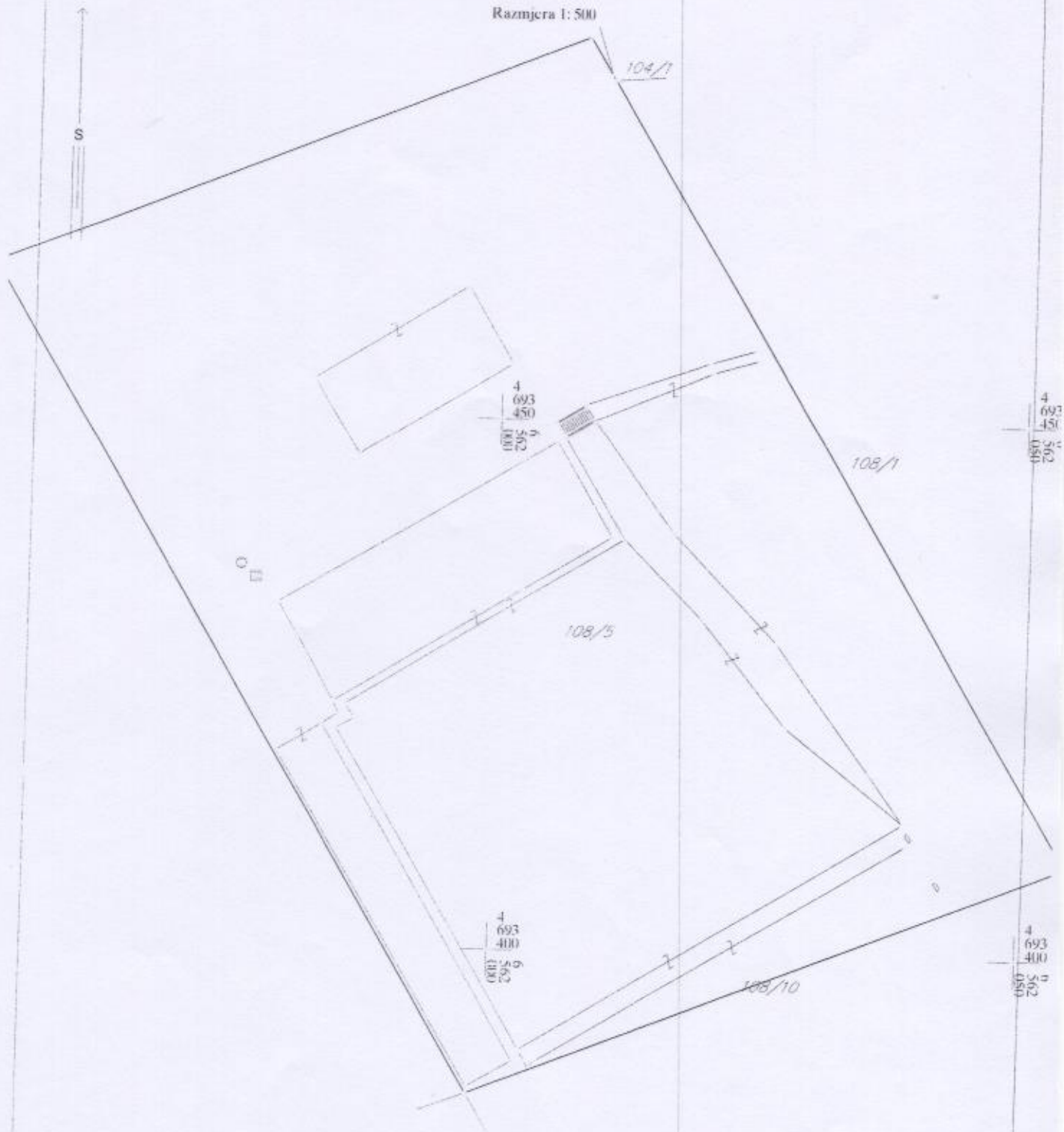
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 25

Parcela: 108/5

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



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

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

Br. 1604-319/23-1350

Kotor, 13.06.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije i prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme u ime **Ribnica Commerce DOO** za gradnju objekta na kat par **108/5 K.O.privredna zona**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **108/5 K.O.Privredna zona** 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 postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1350** od 12.06.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **108/5 K.O.Privredna zona** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.
Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva ekologije i prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme** u ime **Ribnica Commerce DOO** **UP/I 084-332/23-2842/4** od 09.06.2023. godine.

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

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



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

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno: 20.06.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/23-	2842/5		

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: 16-341/23-1351/1

Kotor, 14.06.2023.godine

Za: Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, IV proletherske brigade broj 19, Podgorica

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 084-332/23-2842/5 od 09.06.2023. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/23-1351 od 12.06.2023. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji kat. parc. broj 108/5 KO Privredna zona u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ – broj 95/20) obavještavamo Vas da je prije izdavanja traženih UT saobraćajnih uslova neophodno da investitor obezbjedi navedenim parcelama kolski pristup javnom putu. Nakon obezbjeđenja kolskog pristupa javnom putu i evidentiranja navedenog u Vašim UTU ovaj Sekretarijat će biti u mogućnosti da izda tražene Saobraćajne uslove.

VD SEKRETARA

Dostavljeno:

Suzana Radulović dipl. ecc.

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2345/2

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno: 21.06.2023				
Org. jed.	Jed. izd. i sag.	Reg. broj	Pol. broj	Vrijednost
08-332	23-2842	2		

Podgorica, 13.06.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2345/1 od 12.06.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 084-332/23-2842/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene, na lokaciji dijela kat.parcele broj 108/5 KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 095/120), 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, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18, obrati Agenciji za zaštitu životne sredine zahtjevom za izjašnjenje o potrebi postupka procjene uticaja na životnu sredinu.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor, Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-598/2023-3

Primljeno:	02.08.2023.
Org. jed.	08-332/23-2842/10
Redni broj	
Prilog	
Vrijednost	

25. jul 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 084-332/23-2842/6 od 09.06.2023. godine, dostavljenog 13.06.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-598/2023-I, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji dijela katastarske parcele broj 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana 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:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji dijela katastarske parcele broj 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor

I

1. Arhitektonski izraz planiranog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika;
2. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez brendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
3. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije visokog autohtonog zelenila.

II

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 084-332/23-2842/6 od 09.06.2023. godine, dostavljenog 13.06.2023. godine

Urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji dijela katastarske parcele broj 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Privredna zona i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Savremena urbanizacija*.

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

MJERE V - PRIVREDNO-USLUŽNA ZONA

- *Očuvati kao trajno neizgrađive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj;*
- *Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja;*
- *U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata pogođavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novog objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene na lokaciji dijela katastarske parcele broj 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmetnih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

V.D.DIREKTORA

Balša Perović



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 02/1-348/23-1168/2
Podgorica, 23-06-2023

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno	27.06.2023.
Drg. jld.	10.10.2023.
Recepcija	10.10.2023.
Priloga	10.10.2023.
Upravitelj	10.10.2023.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Gospođa Branka Nikić, ovlašćeno lice

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta KO Privredna zona

Veza: Vaš dopis broj 084-332/23-2842/7 od 09.06.2023. godine

Poštovana gospođo Nikić,

Dopisom broj 084-332/23-2842/7 od 09.06.2023. godine (zavedenim u arhivi Agencije za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/23-1168/1 od 13.06.2023. godine), obratili ste se Agenciji po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih (UT) uslova, za potrebe izgradnje objekta centralnih djelatnosti na kat. parceli br. 108/5 KO Privredna zona, Opština Kotor.

Analizom predmetne lokacije od strane stručnih službi Agencije, utvrđeno je da se opredjeljena lokacija za predmetni objekat nalazi u zoni zaštitnih površina potrebnih za sigurno izvođenje operacija vazduhoplova na Aerodromu Tivat, pa shodno navedenom dostavljamo posebne uslove, koji moraju biti zadovoljeni prilikom izrade tehničke dokumentacije za navedeni objekat, kako bi se zadržao odgovarajući nivo sigurnosti obavljanja vazdušnih operacija:

1. Objekat sa pratećom infrastrukturom i zelenilom ne smije biti postavljen na način da probija prilaznu površinu za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat. Konkretno, za lokaciju kat. parcele broj 108/5 KO Privredna zona, ograničenje visine najviše tačke objekta iznosi 40 m nadmorske visine;
2. Objekat sa pratećom infrastrukturom ne smije biti opremljen svijetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova ili velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova;
3. Obavezna je saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju za objekat sa pratećom infrastrukturom.

S poštovanjem,

Direktor
Zoran Maksimović



“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: 3635/1

Kotor: 21. 06. 2023

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 084-332/23-2842/3 od 09.06.2023. godine, (zavedenih u ovom Društvu pod brojem 2990 od 12.06.2023. god.) izdatih od strane Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – centralnih djelatnosti i mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat. parcela 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja u zimskom periodu vrši se sa izvorišta Simiš, a u ljetnjem periodu snabdijevanje iz regionalnog vodovoda. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu. Maksimalni prečnik priključka koji se može obezbijediti na postojeći cjevovod je OD63 (2”).
3. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebna za gašenje požara. Zbog toga, ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru. Rezervoar i uređaj za povećanje pritiska predstavljaju dio internih instalacija.
U toku je izrada projekta stavljanja u funkciju rezervoara Stara fortica pa je potrebno prilikom izgradnje objekta obratiti se ovom Društvu za informaciju da li je rezervoar stavljen u funkciju, jer u tom slučaju neće biti potreban rezervoar sa uređajem za podizanje vode.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht, odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu 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”. Za sanitarne vodomjere sa priрубnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan - ne smije biti zaključan.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti i odgovarajući rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja na ulični vod do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
9. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.



“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: vodo vod.kotor@t-com.me web: vodo vodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Društvo.

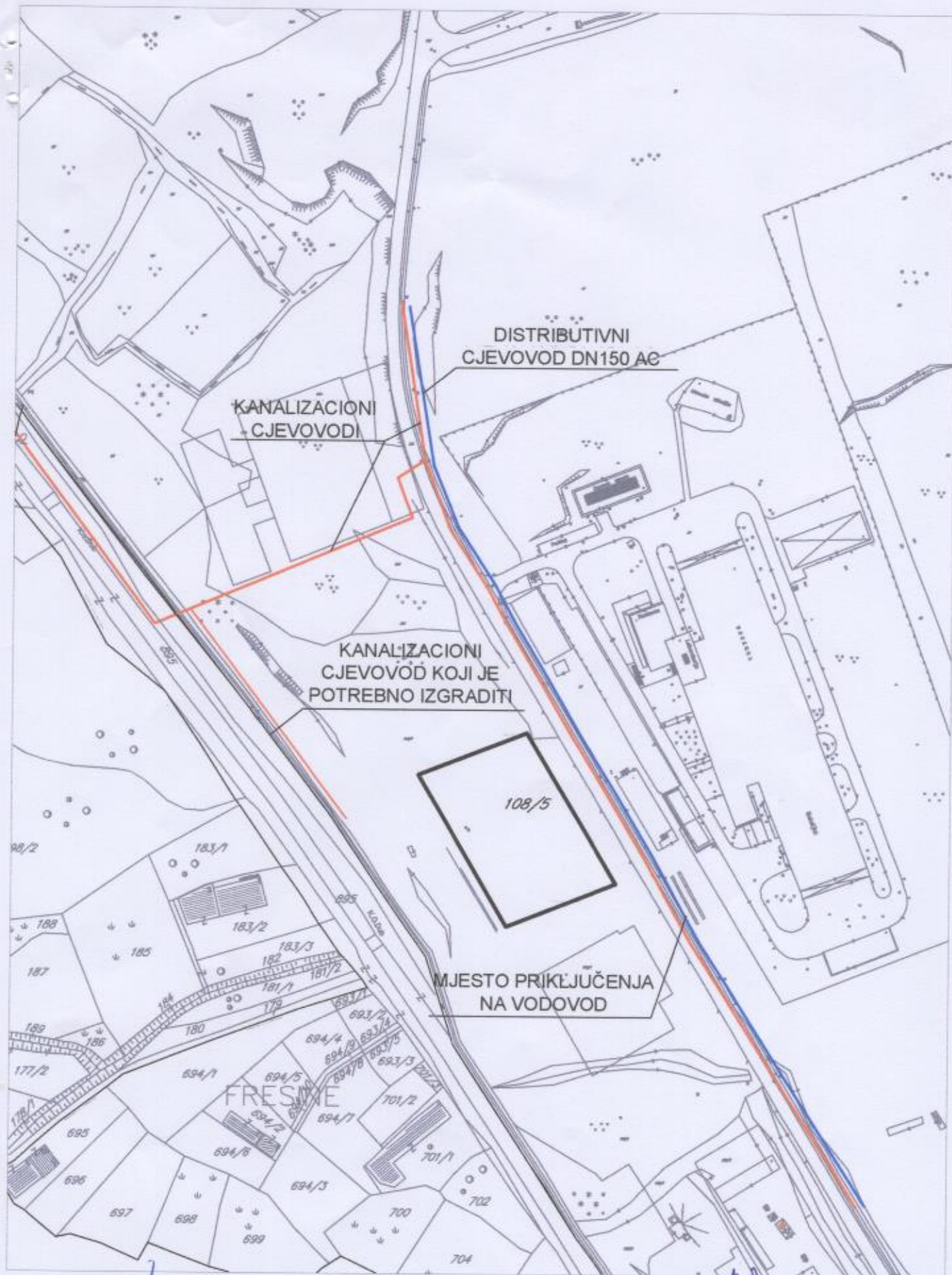
KANALIZACIJA

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfenske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Kanalizacioni cjevovodi fekalne kanalizacije prikazani su na priloženoj skici. Da bi se objekat mogao gravitaciono priključiti na kanalizacioni sistem potrebno je izgraditi cca 180 m. Izgradnja novih objekata vodovodnog i kanalizacionog sistema je u nadležnosti Opštine Kotor – Sekretarijata za investicije.
13. Ukoliko su u objektu predviđene garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori gdje se ispušta voda sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. predvidjeti ugradnju separatora masti.
14. Za objekte priključene na kanalizacioni sistem, zabranjena je upotreba septičkih jama. To se odnosi i na priključenja pomoću pumpe, gdje je zabranjeno postavljanje kanalizacione pumpe u preliv jame.
15. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Društva, u skladu sa opštinskom Odlukom o vodosnabdijevanju i odvođenju otpadnih voda na području Opštine Kotor.
16. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosfenske propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.
17. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.

OPŠTE

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

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



Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Velemir Dragić

Izvršni direktor

Đuro Marković



DOSTAVLJENO

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.03.2025 10:04

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 20.03.2025 10:04
KO: PRIVREDNA ZONA

LIST NEPOKRETNOSTI 24 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
108/5			25.11.2022	PRIVREDNA ZONA	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	5400	3.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	RIBNICA COMMERCE DOO PODGORICA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

2.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

2.1.

Projektni zadatak

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – Objekat centralne djelatnosti – poslovni objekat na katastarskoj parceli 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora

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 izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 084-332/23-2842/11 od 03.08.2023. godine, za KP 108/5;

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa PUP-om Opštine Kotor i odnose se na izgradnju objekta centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat je planiran na katastarskoj parceli 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora.

Na predmetnoj lokaciji Planom su predviđeni objekti centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Projektan je dužan da sačini Idejno arhitektonsko rješenje u okviru koga će dati sve potrebne tekstualne, grafičke i numeričke priloge, zakonom propisane za ovu vrstu dokumentacije, kojim se definišu arhitektonsko-građevinske, tehničke, tehnološke i eksploatacione karakteristike objekata.

Za definisanje pojedinih elemenata projekta, za koje nisu propisani normativi u našim tehničkim propisima i standardima, niti su projektnim zadatkom date opšte ili preciznije smjernice, preporučuje se korišćenje tehničkih uslova i normativa datih u inostranim propisima, uz prethodnu saglasnost Investitora.

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade tehničke dokumentacije je priprema tehničke dokumentacije (idejno rješenje i glavni projekat) za projekat objekta centralnih djelatnosti – poslovni objekat u KO Privrednoj zoni, Opština Kotor, Crna Gora.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti od strane Glavnog državnog arhitekta na Idejno rješenje, kao i obezbjeđivanje tehničke dokumentacije neophodne za prijavu građenja, a sve u skladu sa izdatim UT Uslovima.

Projektna dokumentacija treba da sadrži funkcionalnu koncepciju i tehničko-tehnološke karakteristike planiranih sadržaja i mora biti urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova, planske dokumentacije, kao i u skladu sa važećim zakonskim propisima.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat, koji se nalazi u KO Privredna Zona, Opština Kotor, katastarska parcela 108/5, KO Privredna zona 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; 044/18; 063/18; 011/19; 082/20) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19).

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat projektovati na način da ispoštuje ograničavajuće 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

Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat potrebno je prilagoditi geometriji planirane katastarske parcele, na način da se formira reprezentativni slobodnostojeći objekat poslovne namjene sa pratećim sadržajima.

Spratnost objekata treba uskladiti sa planskim dokumentom (P+2). Na prizemlju objekta potrebno je formirati poslovne i centralni hol sa eskalatorima.

Objekat projektovati u stilu savremene arhitekture, jasnih kubičnih formi i karakterističnog arhitektonskog izraza. Imajući u vidu neposredno okruženje i raznoliku formu i poziciju susjednih objekata preporučuje se formiranje slobodnostojećeg objekta koji će imati za cilj racionalnu iskorišćenost katastarske parcele.

3.2. LOKACIJA

Predmetna lokacija longitudinalnog oblika u pravcu sjeverozapad-jugoistok. Predmetnoj lokaciji odnosno planiranom objektu obezbjeđue se prilaz sa glavne magistrale Kotor-Budva, preko katastarske parcele 108/1, upisana u LN 60 KO Privredna zona u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, u državnoj svojini. Preko navedene parcele obezbijeđeni su prilazi pješke ili motornim vozilom.

Teren je uglavnom ravan bez značajnijih nagiba koji mogu uticati na projektno rješenje. Objekat pozicionirati na parceli odnosno lokaciji na osnovu jasno postavljenih građevinskih linija, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Parkiranje vozila predvidjeti parterno, u skladu sa UTU za ovu namjenu objekta.

Prilikom razrade urbanističkog rješenja posebnu pažnju potrebno je posvetiti pravilnoj orijentaciji objekata, insolaciji i rastojanju između objekata, kako bi se omogućio prostorni komfor kako zatvorenog, tako i otvorenog prostora.

3.3. NAMJENA

Objekat je potrebno projektovati kao objekat centralnih djelatnosti i mješovite namjene, u skladu sa UTU i smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina katastarska parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor je 5,400.00m². Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

Maksimalna dozvoljena zauzetost parcele je 2,160.00 m² na nivou cijele lokacije, dok maksimalna dozvoljena BRGP objekata iznosi 5,400.00 m².

Spratnost objekata je P+2.

Saobraćajne prilaze na predmetnu katastarsku parcelu 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor predvidjeti sa glavne magistrale Kotor-Budva, preko saobraćajnice na katastarskoj parceli 108/1 KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Na lokaciji je predvidjeti prostor za parkiranje vozila.

Pješačke prilaze kompleksu treba predvidjeti sa istočne strane, uz projektovane pristupne saobraćajnice.

3.5. FAZNOST GRADNJE

Kompleks je potrebno projektovati kao jedinstvenu arhitektonsku cjelinu koja se izvodi u jednoj fazi. Tokom izrade tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja.

3.6. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Imajući u vidu raznorodan urbanistički i arhitektonski karakter neposrednog okruženja lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju, sa ciljem da predmetni prostor postane prostorni reper šire okoline. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekata, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i sa specifičnim arhitektonskim izrazom kako bi se istakla u okruženju koji je prilično neuredno i neplanski izgrađeno.

Prilikom projektovanja kompleksa potrebno je voditi računa o pronalaženju arhitektonskih i likovnih vrijednosti pojedinačnih objekata i kompleksa u cjelini, radi unapređenja slike kompletnog naselja koje gravitira predmetnoj lokaciji.

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 objekata 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.

Objekat projektovati sa spoljnim zidovima od HPL ploča ili termopanela, dok unutrašnje odnosno pregradne zidove između prostorija u objektu raditi od opekarskih proizvoda, koji se mogu izvoditi i kao gips-kartonski pregradni zidovi po potrebi.

Unutrašnju obradu zidova predvidjeti, u zavisnosti od namjene prostorija, disperzivnom bojom i/ili keramičkim pločicama. Za oblogu podova predvidjeti parket ili keramičke pločice prve klase, u svemu prema odabiru Projektanta i Investitora.

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 aluminijumskih profila sa termoprekidom i zastakljeni termoizolacionim staklom.

Završna fasadna obrada objekta treba da bude predviđena od materijala otpornih na ekstremne temperaturne amplitude, dejstvo snijega i mraza i visoku vlažnost vazduha.

Projekti instalacija i priključci na infrastrukturu

U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetna lokacija) 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. Takođe, sugeriše se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala.

Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. 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 izdati od Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Opština Kotor. 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 planiranih objekata, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima. 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. Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

Geodetska podloga

Geodetska podloga R 1:250 za katastarsku parcelu 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor od marta 2024. godine urađena je od strane „GEO-METAR“ d.o.o. iz Podgorice.

List nepokretnosti

List nepokretnosti 24 – Prepis, za kat.parcelu 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. (preuzeto sa www.e-katastar.me).

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Tokom izrade Tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja. Projektant se obavezuje da će Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obrade površina i zapremine objekata (Sl.list.CG br.47/13), Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 34/19) i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 064/17; 044/18 i 063/18; 011/19; 082/20) i ovim Projektnim zadatkom.

Na sva ostale teme od značaja za izradu tehničke dokumentacije, a koja nisu bliže definisana ovim Projektnim zadatkom, primjenjivaće se Urbanističko-tehnički uslovi i druga važeća planska dokumentacija, zakoni, podzakonska akta, tehnički propisi i standardi kojima se uređuje oblast projektovanja predmetnih objekata.

Kompletno Idejno rješenje i Glavni projekat treba upakovati u format A4 u 1 (jedan) primjerak projektne dokumentacije u analognom obliku i 3 (tri) u digitalnom obliku. Digitalni oblik dokumentacije mora da sadrži sve grafičke i tekstualne priloge koji moraju da odgovaraju prilogima dokumentacije predate u analognoj formi.

U Podgorici,
Mart, 2025. godine

Naručilac:
„Ribnica Commerce“ d.o.o.
Miroslav Mališić





OBRAZAC 1

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

INVESTITOR:

RIBNICA COMMERCE DOO

OBJEKAT:

Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat

LOKACIJA:

Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu
Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna
Gora

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50, 81000
Podgorica

ODGOVORNO LICE

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

GLAVNI INŽENJER

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

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

INVESTITOR:

RIBNICA COMMERCE DOO

OBJEKAT:

Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat

LOKACIJA:

Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu
Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna
Gora

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PROJEKTANT:

A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50, 81000
Podgorica

ODGOVORNO LICE:

Slobodan Petrović, spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

GLAVNI INŽENJER:

Slobodan Petrović, spec.sci.arh.
br.licence UPI 14-332/23-127/2

SARADNICI NA
PROJEKTU:

Luka Papan, spec.sci.arh.
Drago Popović, Aps. arh.
Maja Marvučić, spec.sci.arh.
Lazar Betić, MSc. arh.
Andrej Riger, MSc arh.

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_ARHITEKTURA

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 1.1 Izjava projektanta
- 1.2 Tehnički opis

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2.1	Geodetska podloga	1:250
2.2	Šira situacija	1:1000
2.3	Situacija sa osnovom krova	1:200
2.4	Situacija sa osnovom prizemlja	1:200
2.5	Situacija sa namjenom površina	1:200
2.6	Osnova prizemlja	1:100
2.7	Osnova 1. sprata	1:100
2.8	Osnova 2. sprata	1:100
2.9	Osnova krovne ravni	1:100
2.10	Presjek 1-1	1:100
2.11	Presjek 2-2	1:100
2.12	Fasada – Sjever	1:100
2.13	Fasada – Jug	1:100
2.14	Fasada - Istok	
2.15	Fasada - Zapad	
2.16	Trodimenzionalni prikaz	
2.17	Trodimenzionalni prikaz	
2.18	Trodimenzionalni prikaz	
2.19	Trodimenzionalni prikaz	
2.20	Trodimenzionalni prikaz	
2.21	Trodimenzionalni prikaz	
2.22	Trodimenzionalni prikaz	

1.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.1.

Izjava projektanta

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

OBJEKAT Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat

LOKACIJA Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora

VRSTA I DIO
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

ODGOVORNI INŽENJER Slobodan Petrović spec.sci.arh.

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata prema kojem su ispoštovani svi urbanistički parametri ((indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju.
- 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.


(potpis glavnog inženjera)

Podgorica, Mart 2025.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)

IZJAVA Projektanta

Predmetni objekat centralnih djelatnosti se nalazi na lokaciji koju čini katastarska parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora, a koja je u Vlasništvu Investitora.

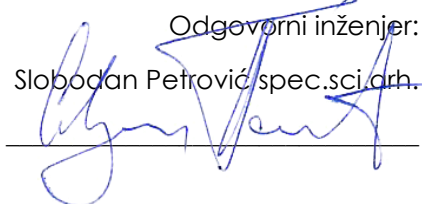
TABELARNI PRIKAZ O LOKACIJI KOJU ČINI KATASTARSKA PARCELA 108/5, KO Privredna zona u zahvatu PUP Kotor:

OPŠTI PODACI O K.P. 19/1	
Objekat:	Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat
Lokacija:	Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora
Investitor:	RIBNICA COMMERCE DOO
Površina KP prema UT uslovima:	5.400,00 m ²
Max zauzetost objekta:	2.160,00m ²
Max BRGP (izgrađenost):	5.400,00 m ²
Max spratnost:	P+2
OSTVARENI PARAMETRI	
Ukupna bruto površina objekta:	5.360.08 m ²
Ukupna neto površina objekta:	5.013.28 m ²
Ostvareni indeks zauzetosti:	0.35 (1.883,58 m ²)
Ostvareni indeks izgrađenosti:	0.99 (5.360,08 m ²)
Spratnost objekta:	P+2
Broj parking mjesta:	106

Objekat je postavljen unutar građevinskih linija koje su definisane koordinatama datim u Urbanističko - tehničkim uslovima broj: 084-332/23-2842/11 (dana 03.08.2023.) od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Opština Kotor.

Predmetnoj lokaciji odnosno planiranom objektu obezbjeđuje se prilaz preko katastarske parcele 108/1, upisana u LN 60 KO Privredna zona u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, u državnoj svojini. Preko navedene parcele obezbijeđeni su prilazi pješke ili motornim vozilom.

Odgovorni inženjer:
Slobodan Petrović spec.sci.arh.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Slobodan Petrović", is written over a horizontal line.

Podgorica, 19.03.2025

1.2.

Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS

Uz idejno rješenje arhitekture za objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat, na lokaciji koju čini katastarska parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora

1.1. OPŠTI PODACI – PARAMETRI PREMA UT USLOVIMA

Objekat:	Objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat
Lokacija:	Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora
Investitor:	RIBNICA COMMERCE DOO
Površina KP prema UT uslovima:	5.400,00 m ²
Max zauzetost objekta:	0.40 (2.160,00m ²)
Max BRGP (izgrađenost):	1 (5.400,00 m ²)
Max spratnost:	P+2

1.2. OSTVARENI PARAMETRI

Ukupna bruto površina objekta:	5.360.08 m²
Ukupna neto površina objekta:	5.013.28 m²
Ostvareni indeks zauzetosti:	0.35 (1.883,58 m ²)
Ostvareni indeks izgrađenosti:	0.99 (5.360,08 m ²)
Spratnost objekta:	P+2
Broj parking mjesta:	106

1.3. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Predmetni objekat centralnih djelatnosti – poslovni objekat, koja se planira na katastarskoj parceli 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Za predmetni objekat izdati su Urbanističko-tehnički uslovi broj 084-332/23-2842/11 (dana 03.08.2023.), od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Opština Kotor.

Detaljna namjena lokacije predmetne parcele rađena je prema UT uslovima, **objekat centralne djelatnosti i mješovite namjene**. Saobraćajni pristup parceli omogućen je sa glavne magistrale Kotor-Budva, preko saobraćajnice na katastarskoj parceli 108/1 KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Na lokaciji je predviđen prostor za parkiranje vozila, sa 106 parking mjesta.

1.4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim Urbanističko-tehničkim uslovima
- Projektnim zadatkom
- Funkcionalnoj organizaciji objekata

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetno područje definišu sledeće uslove gradnje:

- Namjena parcele: centralne djelatnosti i mješovite namjene.
- Maksimalna visina i spratnost gradnje individualnog stambenog objekata je P+2.
- Maksimalna zauzetost koeficijenta 0.40.
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 5.400,00 m².
- Parkiranje je predviđeno u okviru parcele.
- Broj parking mjesta se definiše kao 21 parking mjesto na 1000 m² (namjena-poslovanje).

1.5. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

Na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova zaključena je ukupna površina kat. parcele parcela: 5.400,00 m².

Prateći funkcionalne potrebe i druge regulative zadate u UTU-ima, planirana je izgradnja objekta koji čini jednu funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu.

Objektu centralnih djelatnosti – poslovnom objektu pristupa se sa glavne magistrale Kotor-Budva, preko katastarske parcele 108/1, KO Privredna zona u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, u državnoj svojini. Preko parcele 108/1 projektovana su 2 prilaza objektu, javni i ekonomski. Uz javni prilaz objektu sa južne strane, projektovana su 85 PM, dok su uz ekonomski prilaz objektu sa sjeverne strane, projektovana 21 PM. Ukupan broj parking mjesta iznosi 106, čime je obezbjeđen dovolan kapacitet za korisnike i osoblje objekta.

Pored objekta, u okviru uređenja terena objekta projektovane su površine sa zelenilom, na kojima se planira sadnja karakterističnih primorskih biljaka, radi unapređenja estetskog izgleda, kvaliteta vazduha i mikroklimatskih uslova.

Oblikovanje i materijalizacija objekta projektovani su ne namećući se u odnosu na okolinu, u neutralnim tonovima fasade HPL ploča – Titanium Silver i Graphite Gray. Sva bravarija projektovana je u antracit po dimenzijama prema zahtjevima investitora. Cilj materijalizacije objekta je da doprinese estetici, ali i dugotrajnosti, otpornosti i energetskej efikasnosti zgrade.

Objekat je spratnosti P+2, i u prizemlju posjeduje tri funkcionalno podjeljena ulaza:

- Glavni ulaz sa južne strane objekta uz direktan pristup sa glavnog parking prostora
- Ekonomski ulaz sa sjeverne strane objekta koji služi za prijem robe
- Ulaz sa istočne strane objekta projektovan sa recepcijom, namjenjen korisnicima poslovnih apartmana

Na prizemlju i 1. spratu je pored centralnog hola, eskalatora, protivpožarnog stepeništa i liftova, projektovano 6 poslovnih prostora, dok se na 2. spratu nalaze administrativne prostorije, kancelarije i sale za sastanke, poslovni apartmani i restoran sa barom.

Konstrukcija objekta projektovana je kao sistem prednapregnutih betonskih elemenata, koji predstavlja tehnički naprednu metodu izrade betonskih elemenata, u svrsi postizanja većih raspona, smanjenja deformacija i povećanja nosivosti. Ova vrsta konstrukcije osigurava visok nivo sigurnosti, trajnosti i ekonomičnosti objekta.

Na krovu objekta planirana je instalacija fotonaponskih solarnih panela radi proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora. Solarni sistem je projektovan sa ciljem povećanja energetske efikasnosti objekta, smanjenja potrošnje iz javne mreže i dugoročnim uštedama u potrošnji električne energije.



3D prikaz objekta

Pejzažna arhitektura

Koncept pejzažnog uređenja se zasniva na prirodnim odlikama lokacije, arhitektonsko-urbanističkom rješenju stambenog kompleksa, i urbanističko-tehničkim uslovima. Pejzažno arhitektonsko rješenje uvažava potrebu da se obezbijedi pozitivno korisničko iskustvo na javnom prostoru, kao i povezivanju čovjeka sa prirodom u urbanoj sredini, poštujući prirodne procese i funkcionalne potrebe.

Da bi se postigao rezultat predviđen konceptom pejzažnog uređenja odabrane su sadnice različite spratnosti: drvenaste i žbunaste vrste, puzavice i perene. Planirane su rasadnički školovane sadnice, sa formiranim habitusom.



Specifikacija sadnog materijala

1.5.1. Planirano stanje

Prizemlje:

Kota prizemlja ± 0.00 . Spratna visina ove etaže je 4,50m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka	Površina (m²)	
Poslovni apartmani			
	01	Vjetrobran	4.76
	02	Ostava	6.9
	03	Recepcija	23.64
	04	Toalet	3.83
	05	Lift	6.13

Poslovni objekat

	01	Vjetrobran	22.4
	02	Komunikacije	124.16
	03	Lift	3.78
	04	Hodnik	7.31
	05	Prijem robe	21.83
	06	Disprečer	8.98
	07	Lift	3.6
	08	Komunikacije	16.5
	09	Poslovni prostor 01	718.3
	10	Poslovni prostor 02	690.4
Ukupno NETO			1,662.52 m²
Ukupno BRUTO			1,765.92 m²

Prvi sprat:

Kota prvog sprata je +4.50. Spratna visina ove etaže je 4,50m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka	Površina (m²)	
Poslovni objekat			
	11	Poslovni prostor 03	424.35
	12	Poslovni prostor 04	409.31
	13	Poslovni prostor 05	332.48
	14	Poslovni prostor 06	373.97
	15	Komunikacije	114.42

16	Lift	3.78
17	Hodnik	7.31
18	Lift	3.6
19	Komunikacije	16.5
Ukupno NETO		1,685.72 m²
Ukupno BRUTO		1,750.99 m²

Drugi sprat:

Kota prvog sprata je +9.00. Spratna visina ove etaže je 4,50m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka	Površina (m ²)
Poslovni apartman 001		
	01	Hodnik 4.29
	02	Kupatilo 4.99
	03	Spavaća soba 24.4
		Apartman 001 : 33.68 m²
Poslovni apartman 002		
	01	Hodnik 4.21
	02	Kupatilo 3.9
	03	Spavaća soba 22.05
		Apartman 002 : 30.16 m²
Poslovni apartman 003		
	01	Hodnik 4.21
	02	Kupatilo 3.9
	03	Spavaća soba 22.05
		Apartman 003 : 30.16 m²
Poslovni apartman 004		
	01	Hodnik 4.21
	02	Kupatilo 3.9
	03	Spavaća soba 22.05
		Apartman 004 : 30.16 m²

Poslovni apartman 005

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.05
		Apartman 005 : 30.16 m²

Poslovni apartman 006

01	Hodnik	4.59
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.88
		Apartman 006 : 31.37 m²

Poslovni apartman 007

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.05
		Apartman 007 : 30.16 m²

Poslovni apartman 008

01	Hodnik	4.59
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.88
		Apartman 008 : 31.37 m²

Poslovni apartman 009

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.05
		Apartman 009 : 30.16 m²

Poslovni apartman 010

01	Hodnik	7.89
02	Kupatilo	5.33
03	Spavaća soba	40.95
		Apartman 010 : 54.17 m²

Poslovni apartman 011

01	Hodnik	7.89
02	Kupatilo	5.33
03	Spavaća soba	40.95

Apartman 011 : 54.17 m²

Poslovni apartman 012

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	26.27

Apartman 012 : 34.38 m²

Poslovni apartman 013

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.14

Apartman 013 : 30.25 m²

Poslovni apartman 014

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	25.95

Apartman 014 : 34.06 m²

Poslovni apartman 015

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	25.95

Apartman 015 : 34.06 m²

Poslovni apartman 016

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	26.07

Apartman 016 : 34.18 m²

**Poslovni apartman
017**

01	Hodnik	4.59
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.45
		Apartman 017 : 30.94 m²

**Poslovni apartman
018**

01	Hodnik	5.34
02	Kupatilo	3.9
03	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.74
04	Kuhinja	2.51
05	Spavaća soba	22.37
		Apartman 018 : 55.86 m²

**Poslovni apartman
019**

01	Hodnik	4.21
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	21.68
		Apartman 019 : 29.79 m²

**Poslovni apartman
020**

01	Hodnik	4.59
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	22.5
		Apartman 020 : 30.99 m²

**Poslovni apartman
021**

01	Hodnik	5.76
02	Kupatilo	3.9
03	Spavaća soba	25.56
		Apartman 021 : 35.22 m²

**Poslovni apartman
022**

01	Hodnik	5.3
02	Kupatilo	4.57
03	Spavaća soba	20.68
		Apartman 022 : 30.55 m²

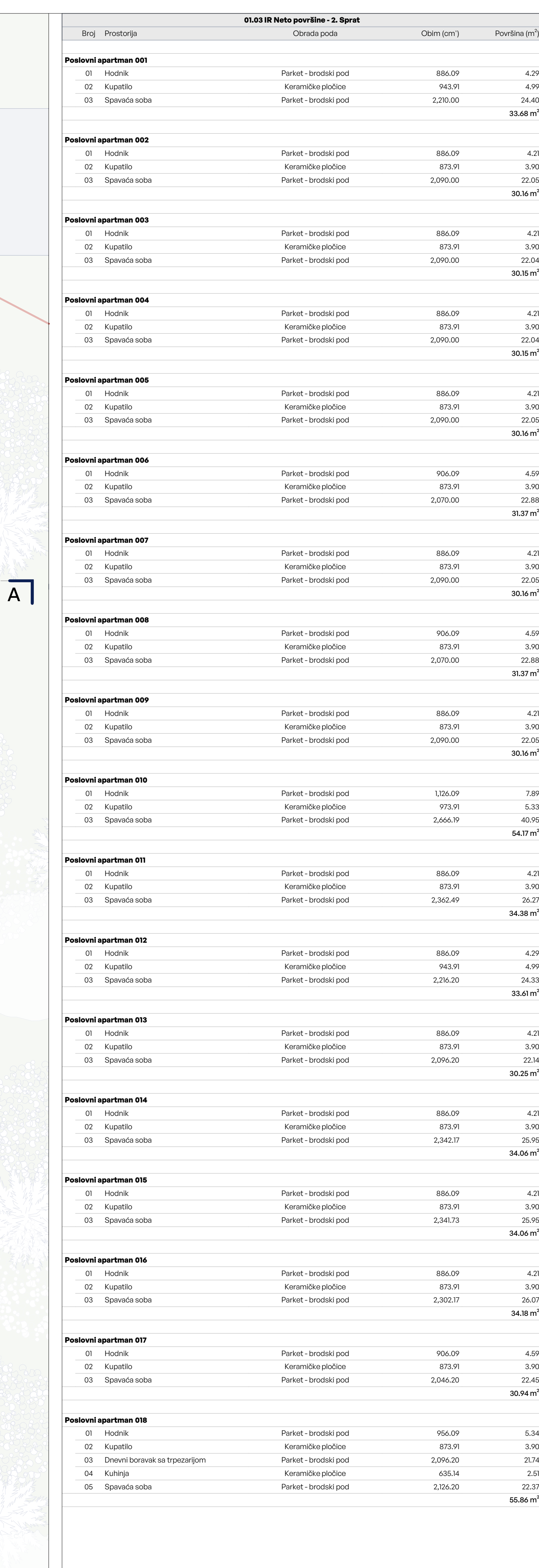
Poslovni objekat			
	01	Lift	6.19
	02	Hodnik	222.18
	03	CoWorking space	79.61
	04	Kancelarija	20.46
	05	Kancelarija	27.15
	06	Restoran	360.24
	07	Kuhinja	119.7
	08	Toalet	5
	09	Toalet	24.2
	10	Toalet	23.7
	11	Lift	3.78
	12	Hodnik	7.31
	13	Lift	3.6
	14	Komunikacije	16.5
Ukupno NETO			1,665.04 m²
Ukupno BRUTO			1,843.17 m²

Odgovorni inženjer:
Slobodan Petrović spec. so. arh.

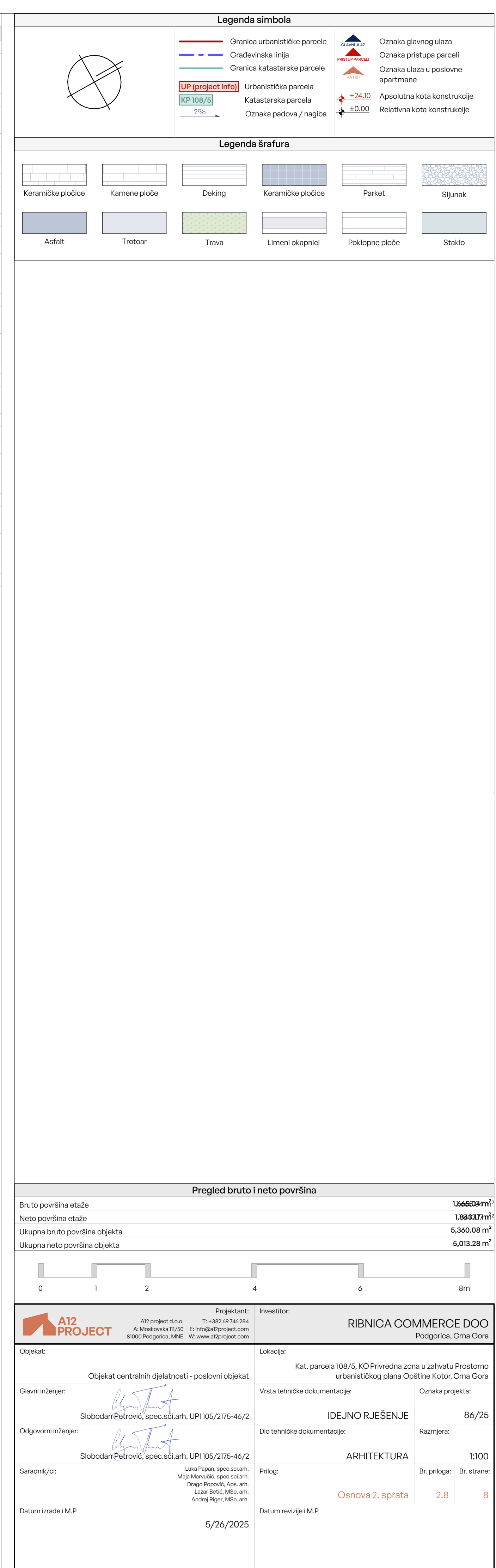


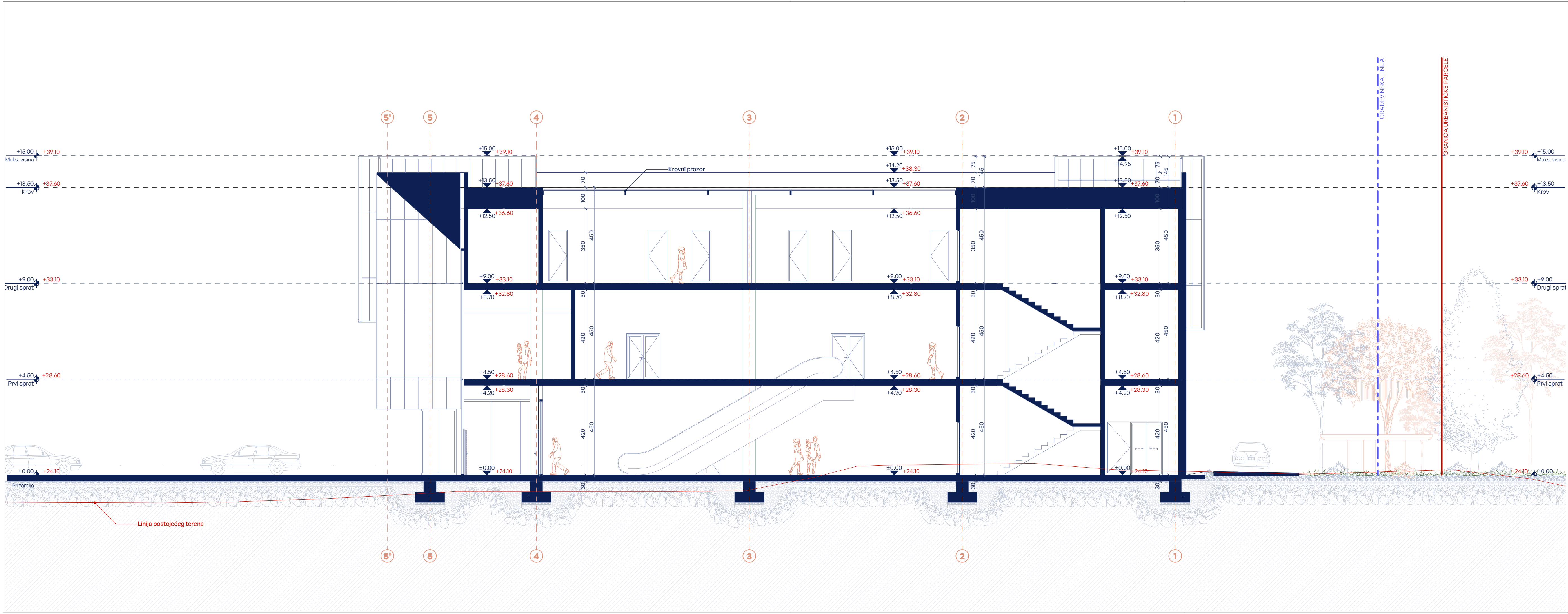
2.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



Broj	Prostorija	Obrada poda	Ocim (cm²)	Površina (m²)
Poslovni apartman 019				
01	Hodnik	Parquet - brodski pod	886.09	4.21
02	Kupatilo	Keramčka pločice	873.91	3.90
03	Spavaća soba	Parquet - brodski pod	2,066.20	21.68
				29.79 m²
Poslovni apartman 020				
01	Hodnik	Parquet - brodski pod	906.09	4.59
02	Kupatilo	Keramčka pločice	873.91	3.90
03	Spavaća soba	Parquet - brodski pod	2,046.20	22.50
				30.99 m²
Poslovni apartman 021				
01	Hodnik	Parquet - brodski pod	996.09	5.76
02	Kupatilo	Keramčka pločice	873.91	3.90
03	Spavaća soba	Parquet - brodski pod	2,136.20	25.55
				35.22 m²
Poslovni apartman 022				
01	Hodnik	Parquet - brodski pod	945.54	5.30
02	Kupatilo	Keramčka pločice	913.91	4.57
03	Spavaća soba	Parquet - brodski pod	1,848.30	20.68
				30.55 m²
Poslovni apartmani				
08	Lift	/	1,009.49	6.19
09	Hodnik	Keramčka pločice	24,672.83	223.18
10	CoWorking space	Keramčka pločice	3,010.00	79.61
10	Kancelarija	Parquet - brodski pod	1,900.00	20.46
10	Kancelarija	Parquet - brodski pod	2,290.00	27.15
10	Restoran	Keramčka pločice	7,720.00	360.24
11	Kuhinja	Keramčka pločice	5,335.80	119.70
11	Toalet	Keramčka pločice	900.00	5.00
11	Toalet	Keramčka pločice	2,230.00	24.20
11	Toalet	Keramčka pločice	2,230.00	23.70
16	Lift	/	820.00	3.78
17	Hodnik	Keramčka pločice	1,200.00	7.31
18	Lift	/	760.00	3.60
19	Komunikacije	Keramčka pločice	1,820.00	16.50
				999.62 m²
				1,645.04 m²





Granica urbanističke parcele

Gradjevinska linija

+41.75

↓

±0.00

Apsolutna kota konstrukcije

Relativna kota konstrukcije

±0.00

↓

Relativna kota završne obrade

Legenda šrafura

Dekorativni završni malter (RAL 9016)

Zemlja

Nabijeni šljunak

Šljunak

Iskop

Limeni okapnici

A12 PROJECT

AI2 project d.o.o.

A: Moskovska 111/50

81000 Podgorica, MNE

T: +382 69 746 284

E: info@a12project.com

W: www.a12project.com

Projektant:

Investitor:

Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Luka Papan, spec.sci.arh.

Meja Mervudić, spec.sci.arh.

Drago Popović, Aps. arh.

Lazar Betić, MSc. arh.

Andrej Riger, MSc. arh.

Objekat:

Glavni inženjer:

Odgovorni inženjer:

Saradnik/ci:

Datum izrade i M.P

Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat

5/26/2025

Lokacija:

Vrsta tehničke dokumentacije:

Dio tehničke dokumentacije:

Prilog:

Datum revizije i M.P

Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora

IDEJNO RJEŠENJE

ARHITEKTURA

Presjek 1-1

Oznaka projekta:

Razmjera:

Br. priloga:

Br. strane:

86/25

1:100

2.10

10



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Projektant: Investitor: RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Lokacija: Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 86/25
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.16 Br. strane: 16
Datum izrade i M.P 5/26/2025		Datum revizije i M.P	



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com	Investitor: RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat	Lokacija: Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 86/25
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.	Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.17
Datum izrade i M.P 5/26/2025	Datum revizije i M.P	
	Br. strane: 17	



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor:		RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat:		Lokacija:			
Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora			
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		Oznaka projekta:	
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		IDEJNO RJEŠENJE		86/25	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:	
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		ARHITEKTURA			
Saradnik/ci:		Prilog:		Br. priloga:	Br. strane:
Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.		3D Prikaz		2.18	18
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P			
5/26/2025					



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Lokacija: Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 86/25	
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:	
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.	Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.19	Br. strane: 19
Datum izrade i M.P 5/26/2025		Datum revizije i M.P	



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor:		RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat:		Lokacija:			
Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora			
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		Oznaka projekta:	
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		IDEJNO RJEŠENJE		86/25	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:	
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		ARHITEKTURA			
Saradnik/ci:		Prilog:		Br. priloga:	Br. strane:
Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.		3D Prikaz		2.20	20
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P			
5/26/2025					



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Lokacija: Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 86/25
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.21 Br. strane: 21
Datum izrade i M.P 5/26/2025		Datum revizije i M.P	



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Lokacija: Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 86/25
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.22 Br. strane: 22
Datum izrade i M.P 5/26/2025		Datum revizije i M.P	



A12PROJECT A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE Projektant: T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: RIBNICA COMMERCE DOO Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Objekat centralnih djelatnosti - poslovni objekat		Lokacija: Kat. parcela 108/5, KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Crna Gora	
Glavni inženjer:  Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 86/25
Odgovorni inženjer:  Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Maja Marvučić, spec.sci.arh. Drago Popović, Aps. arh. Lazar Betić, MSc. arh. Andrej Riger, MSc. arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.23 Br. strane: 23
Datum izrade i M.P 5/26/2025		Datum revizije i M.P	