Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Fatima Ing Doo Digitally signed by Fatima Ing Doo DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=FATIMA-ING DOO, 2.5.4.97=VATME-03584518, serialNumber=66608, cn=Fatima Ing Doo Date: 2025.11.17 13:48:56 +01'00'		

Jelena Radonjić
Digitally signed by Jelena Radonjić
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=82255, givenName=Jelena, sn=Radonjić, cn=Jelena Radonjić
Date: 2025.11.17 13:47:11 +01'00'

INVESTITOR[1] „Braća Magud -–Grbalj" „D.O.O. KOTOR

OBJEKAT[2] Objekti mješovite namjene spratnosti (G)+P+2

LOKACIJA[3] k.p. 170 KO Pobrdje , u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] **IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA[5] Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

PROJEKTANT[6] FATIMA-ING D.O.O.
Sava Čelebića br .12, Podgorica

ODGOVORNO LICE[7] Andrijana Šćepanović, izvršna direktorica

VODEĆI PROJEKTANT[8] Jelena Radonjić, spec.sci.arh.
UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019

ODGOVORNI PROJEKTANT[9] Jelena Radonjić, spec.sci.arh.
UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019

SADRŽAJ

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Naslovna strana sa opštim podacima- Obrazac 2
2. Spisak foldera
3. Sadržaj tehničke dokumentacije projekta
4. Ugovor između investitora i projektanta
5. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore
6. Polisa osiguranja od odgovornosti za projektanta
7. Licenca projektne organizacije -projektanta
8. Riješenje o imenovanju vodećeg projektanta
9. Podaci o projektantima za izradu tehničke dokumentacije – Obrazac 3
10. Licenca vodećeg i odgovornog projektanata
11. Potvrde o članstvu Inženjerske komore Crne Gore
12. Urbanističko-tehnički uslovi
13. Izjava odgovornog projektanata da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 4
14. Elaborat parcelacije
15. Izjava geodetske organizacije

B. PROJEKTNI ZADATAK

C. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis

D. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1. Bilans površina (IDR)
2. Rekapitulacija površina

E. **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

- Geodetska podloga R=1:250
- Šira situacija R=1:1000
- Situacioni plan sa prikazom pete fasade R=1:200
- Nivelacioni plan sa prikazom prizemlja R=1:200
- Osnova garaže R=1:100
- Osnova prizemlja R=1:100
- Osnova sprata R=1:100
- Osnova krovne ravni R=1:100
- Poprećni presjeci R=1:100
- Podužni presjeci“ R=1:100
- Jugozapadna fasade R=1:100
- Jugoistočna fasade R=1:100
- Sjeverozapadna fasade R=1:100
- Sjeveroistočna fasade R=1:100
- Vizuelizacija

SPISAK FOLDERA

Folder Idejno rješenje Objekata mješovite namjene potpisano – pdf

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR

o izradi projektne dokumentacije

Br:147 -06/25

sačinjen dana 08.06.2025. godine u Podgorici

Između ugovornih strana:

“BRAĆA MAGUD –GRBALJ” DOO KOTOR (u daljem tekstu naručilac -

Investitor) i

“FATIMA ING” d.o.o. sa sjedištem u Podgorici, ulica Sava Čelebića br.12 , PIB 03584518 kog zastupa Andrijana Radonjić (u daljem tekstu projektant).

Član 1.

PREDMET ovog ugovora je Izrada Idejnog rješenja I glavnog projekta OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE NA KP 170,171/2 i 172/2 KO POBRDJE U ZAHVATU PIP - A OPŠTINE KOTOR

Član 2.

PROJEKTANT se obavezuje da poslove koji su predmet ovog ugovora izvrši u skladu sa zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata("Službeni list Crne Gore", br. 19/25).

Član 3.

Investitor povjerava Projektantu a Projektant se obavezuje da izradi projektnu dokumentaciju koju čini::

1.**Idejno rješenje**.U okviru idejnog rjesenja projektant će dati sve priloge koji obuhvataju tehničku dokumentaciju idejnog riješenja

2. Glavni projekat:

- **Glavni projekat arhitekture sa uredjenjem**

terena - **Glavni projekat elektritehnike**

- **Glavni projekat Mašinskih instalacija**

- **Glavni projekat konstrukcije**

- **Glavni projekat instalacija vik**

- **Elaborat protivpožarnosti**

- **Elaborat energetske efikasnost**

- **Konzervatorski projekat**

Član 4.

CIJENA USLUGE I DINAMIKA PLAĆANJA

Cijena izrade projektne dokumentacije navedene u čplanu 1 . ovog ugovora je definisana ponudom u aneksu ugovora. Prije početka izrade idejnog riješenja Naručilac se obavezuje uplatiti 20% ugovorene cijene.

Investitor se obavezuje da plaćanje prema Projektantu I to::

60% ugovorene cijene izvrši nakon izrade idejnog rješenja I dobijanja saglasosti, a preostalih 20% % nakon izrade I predaje revidovanog glavnog projekta.

Član 7.

Projektant se obavezuje da projektnu dokumentaciju izradi u skladu sa važećim standardima i propisima Crne Gore, u skladu sa odgovarajućim zakonskim odredbama.

Član 8.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja, od strane obije Ugovorne strane. Radovi iz Člana 1. počinju posle dostavljanja Projektantu: ažurnog geodetsko-katastarskog snimka.

Član 9.

Za sve što nije definisano ovim ugovorom, primjenju se odredbe Zzakona o planiranju prostora i izgradnji objekata CG, Zzakona o obligacionim odnisima CG, te drugih zakonskih i podzakonskih akata kojima je regilisano pitanje izgradnje objekata .

Član 10.

Svi eventualni naknadni zahtjevi Investitora u fazi izrade Glavnog projekta biće predmet dopune ovog Ugovora ili predmet novog Ugovora.

Član 11.

U slučaju potencijalnog spora između ugovornih strana, obe ugovorne strane se slažu da pokušaju da pitanja razreše dogovorom. U slučaju da to nije moguće nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovetna primjerka, od kojih po 2 (dva) primjerka zadržava svaka ugovorna strana.

Investitori:

"Braća Magud" d.o.o. Kotor

Projektant:

"FATIMA-ING"

RIJEŠENJA I LICENCE

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1163874 / 001 Datum registracije: 26.07.2023.
PIB/Carinski broj: 03584518

DOO "FATIMA-ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv:	FATIMA-ING DOO
Telefon:	+38267543555
eMail:	office.fatimaing@gmail.com
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	24.07.2023.
Datum donošenja Statuta:	25.07.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Adresa sjedišta:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA
Oblik svojine:	Privatna
Porijeklo kapitala:	Domaći
Upisani kapital:	1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ANDRIJANA RADONJIĆ 1107978217993 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

ANDRIJANA RADONJIĆ 1107978217993 CRNA GORA

Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 28.07.2023 godine u 11:28h

Crna Gora UPRAVA PRIHODA I CARINA Podgorica 32

MP

Načelnica

Sanja Bojanić

CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
Broj: 30-01-39725-6
Područna jedinica Podgorica
PODGORICA, 27.07.2023. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10 ... 145/21), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 145/21) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Uprava prihoda i carina, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: D.O.O. "FATIMA - ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

PODGORICA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 0 3 5 8 4 5 1 8 (Matični broj) 3 0 2 (Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 27.07.2023. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija i socijalnog staranja CG, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161017-60 - Administrativna taksa – Uprava prihoda i carina.

Crna Gora UPRAVA PRIHODA I CARINA Podgorica 31

M.P.

NAČELNIK

Srđan Rubežić

CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1163874 / 001
U Podgorici, dana 26.07.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DOO "FATIMA-ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA, broj 379187 podnijetoj dana 25.07.2023. u 10:53:10, preko

Ime i prezime: ANDRIJANA RADONJIĆ
JMBG ili br.pasoša: 1107978217993 CRNA GORA
Adresa: BLOK IX, VLADA ĆETKOVIĆA III PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DOO "FATIMA-ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	FATIMA-ING DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Registarski broj:	51163874
PIB/Carinski broj:	03584518
Datum statuta:	25.07.2023.
Datum ugovora:	24.07.2023.
Adresa uprave - sjedište:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38267543555 E-mail: office.fatimaing@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA
Osnivač:	ANDRIJANA RADONJIĆ MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 1107978217993 CRNA GORA Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA Udio: 100%
Izvršni direktor:	ANDRIJANA RADONJIĆ JMBG/BR. PASOŠA: 1107978217993 CRNA GORA Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA Ovlašćenja u prometu: Neograničeno Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 25.07.2023 u 10:53:10 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću FATIMA-ING DOO.

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

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

M.P.

Sam. savjetnik II

Ivana Obradović

Pravna pouka:

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

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00268599	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-042220/25

POLISA - RAČUN POL-00312974

Zastupnik:	Zečević Miloš, 81-182		
Ugovarač			
Naziv	FATIMA-ING DOO	**MB**	03584518
Adresa	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	0038267543555
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	20.09.2025 (24:00) - 20.09.2026 (24:00)	**Period obračuna**	20.09.2025 - 20.09.2026

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, broj: UPI 14-332/23-1232/2, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja: Arhitektonsko
Planirani godišnji prihod:20.000,00€

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

Osiguranik

Naziv	FATIMA-ING DOO	**MB**	03584518
Adresa	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	0038267543555

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

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

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti 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 kljucnim informacija na sajtu drustva (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)

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

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

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

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)

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 17.09.2025

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

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj UPI 09-332/25-3428/2
Podgorica, 14.08.2025. godine

DOO „FATIMA-ING“ PODGORICA

PODGORICA
Sava Čelebića 12, III/26

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILI:

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

Petar Vučinić, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

OBRADILA:

Zvezdana Drašković

MINISTAR

Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3428/2

Podgorica, 14.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „FATIMA-ING" PODGORICA, broj UPI 09-332/25-3428/1 od 31.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO „FATIMA-ING" PODGORICA,** izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3428/1 od 31.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „FATIMA-ING" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-3430/2 od 14.08.2025. godine, kojim je **Jeleni Radonjić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture,** izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2) ugovor o radu sa Jelenom Radonjić od 01.10.2024. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1163874 / 001.

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

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

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.
Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

U skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata (Sl. list CG br.19/2025 od 14.03.2025.), člana 76. i 78. donosim:

RJEŠENJE

o imenovanju vodećeg projektanta

Za vodećeg projektanta na izradi Idejnog rješenja objekta mješovite namjene, sp.G+ P+2, na kat.parc.br. 170.171/2 I 172/2 KO POBRDJE u zahavatu PUP-a Opštine Kotor, Investitora "BRAĆA MAGUD-GRBALJ " DOO Kotor , određuje se:

Jelena Radonjić, spec.sci.arh.
UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019.

Imenovana je u stalnom radnom odnosu u preduzeću "Fatima-ing" d.o.o., Podgorica i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovati izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 76. i 78., Zakona o izgradnji objekta (Sl. list CG br.19/2025 od 14.03.2025.)

Imenovana je dužna da se pri izradi predmetne investiciono-tehničke dokumentacije pridržava važećih zakonskih odredbi, tehničkih propisa, normativa i standarda, kojima je regulisana predmetna oblast.

Podgorica, 07.07.2025.god.

Direktor

"FATIMA-ING"

____ Andrijana Šćepanović

PODACI O PROJEKTANTIMA		
NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT[1]	VODEĆI PROJEKTANT[2]
Objekti mješovite namjene	"FATIMA ING", d.o.o., PODGORICA licenca br. UPI 14-332/23-1232/2	**Jelena Radonjić, spec.sci.arh. UPI 09-332/25-3430/1 od 31.07.2025. godine**
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT[3]	PROJEKTANT[4]	ODGOVORNI PROJEKTANT[5]
Idejno rješenje – PROJEKAT ARHITEKTURE	"FATIMA ING", d.o.o., PODGORICA licenca br. UPI 14-332/23-1232/2	**Jelena Radonjić, spec.sci.arh. UPI 09-332/25-3430/1 od 31.07.2025. godine**

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj UPI 09-332/25-3430/2
Podgorica, 14.08.2025. godine

JELENA RADONJIĆ

PODGORICA
Veljka Vlahovića, br. 30

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

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILI:
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Petar Vučinić, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

OBRADILA:
Zvezdana Drašković

MINISTAR
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3430/2

Podgorica, 14.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Jelene Radonjić, broj UPI 09-332/25-3430/1 od 31.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Jeleni Radonjić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3430/1 od 31.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Jelena Radonjić, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: ovjerena kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019. godine, kojim se Jeleni Radonjić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-196 od 12.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Crna Gora * Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine * PODGORICA

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-196

Podgorica, 12.01.2025. 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

JELENA B. RADONJIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4387

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

Lj Vulić

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE • PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-11151/8

Podgorica, 20.01.2025. godine

"Braća Magud-Grbalj" d.o.o.

KOTOR
Radanovići bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-11151/8 od 20.01.2025. g. za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.

MINISTAR
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

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

Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović,v.d.generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Obradila:
Branka Nikić, samostalna savjetnica I

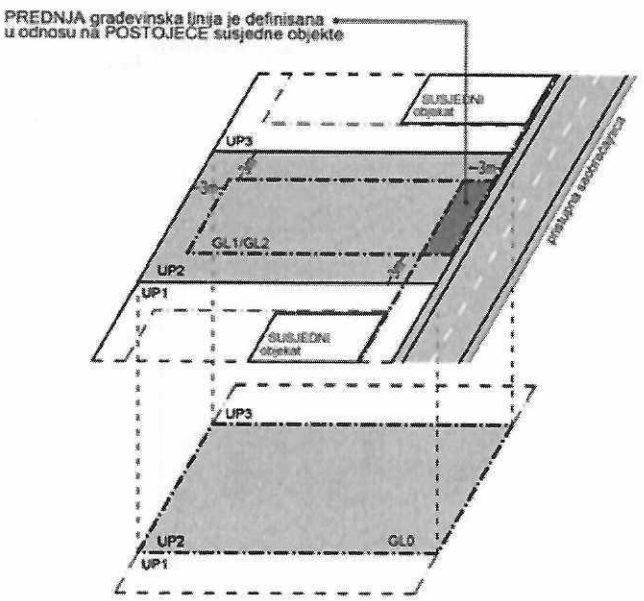
URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 06-333/24-11151/8** **Podgorica, 20.01.2025. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **"Braća Magud-Grbalj" d.o.o. iz Kotora,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**"Braća Magud-Grbalj" d.o.o. iz Kotora**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna lokacija, kat.parcele broj 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u Listu nepokretnosti 198-izvod KO Pobrđe od 19.12.2024.godine evidentirano je: - katastarska parcela br.170 KO Pobrđe je njiva 2.klase površine 1164m², - katastarska parcela br.171/2 KO Pobrđe je pašnjak 2.klase površine 2889m², - katastarska parcela br.172/2 KO Pobrđe je šume 3.klase površine 397m²,	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Prema karti *Podjele Opštine na prostorno-funkcionalna područja* katastarske parcele br. 170,171/2 I 172/2 KO Pobrđe se nalaze u Južnom regionu, u planskoj cjelini - zona 4, u okviru Planske jedinice Pobrđe. **Južni reon** predstavlja buduću razvojnu zonu opštine Kotor kroz privredne djelatnosti, sa novim zonama stanovanja za lokalno stanovništvo u centralnoj zoni tog reona. Južni dio reona uz samu obalu je prepoznat kao potencijal za razvoj turizma i poljoprivrede. **Planska cjelina – Zona 4**	

	- Trgovine i usluga, centar razvoja privrede; - Razvoj poslovnih zona i slobodnih zona; - Žičara povezuje Prijestonicu Crne Gore sa predmetnom zonom; - Industrija i rudarstvo, eksploataciona polja mineralnih sirovina; - Etno i gastroturizam, poljoprivreda kao pokretač razvoja i revitalizacije ruralnih zona; - Sport i rekreacija; - Razvoj zdravstva; - Razvoj društvenih djelatnosti; - Razvoj novih urbanih naselja; Shodno grafičkom prilogu br. 7a – *Plan namjene površina* iz PUP-a Opštine Kotor, predmetna katastarska parcela nalazi se u zoni **naselja** u odmaku od 1000+m, van cezure. U tekstualnom dijelu plana navedeno je sljedeće: Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata.., a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture. Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komnalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice , objekte za potrebe odbrane. Ostale namjene iz kategorije detaljnih namjena su planom prikazane kao izdvojene cjeline koje se nalaze van ili na obodu površina naselja/industrija i proizvodnja, eksploatacija mineralnih sirovina. U okviru PUP-a Kotora, za centar naselja je urađen GUR / Generalna urbanistička razrada/ sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost. U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/. **Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR-a** **Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.** **<u>Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene</u>** U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih,

	administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatabilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Katastarske parcele br. 170,171/2 i 172/2 KO Pobrđe nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. **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. Lokacija mora da zadovoljava pravila definisana planskim dokumentom, odnosno definisanih preduslova i pravila parcelacije. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to: 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarkih parcela. **Oblik i veličina parcele** 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. Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. **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 energetsku 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", br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a/ pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta. **Predmetna lokacija za građenje sastoji se od katastarskih parcela br. 170,171/2 I 172/2 KO Pobrđe čija ukupna površina iznosi 4450m².** Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cenzure, namjene naselja. **Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu (MN) su:** Indeks zauzetosti **0.4** P= 1780 m² Indeks izgrađenosti **1.0** P= 4450m² Maksimalna spratnost **P+2**
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase. **Građevinska linija** Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditit samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.



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

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

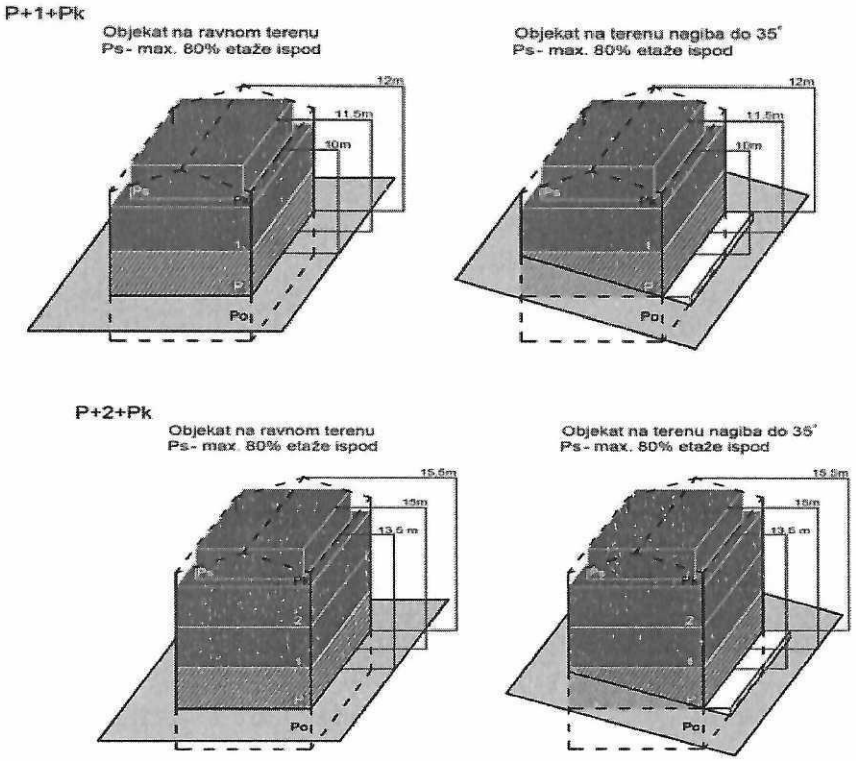
Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju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

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

Vertikalni gabarit
Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.
Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.
Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maximalna 80% površine etaže ispod.
U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra
Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža
Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.
Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 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.



Interpolacija
U centralnim gradskim zonama i izgrađenim naseljima (evidentirani postojeći susjed/i) gdje se planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu propisan je i treći parametar visinske regulacije – visina vijenca objekta.
Novoplanirani objekti ne mogu preći planom zadatu maksimalnu spratnost osim u slučaju planirane interpolacije.
Odnosno, interpolacija je moguća u ovom planu samo u izuzetnim slučajevima i to kod već realizovanih objekata visokogradnje na susjednim parcelama spratnosti pet nadzemnih etaža i više. U konkretnom slučaju moguće je interpolirati objekat spratnosti maksimalno četri nadzemne etaže.

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

Visina etaže
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

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

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

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;

	- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu uamnje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje; <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18), - Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19), - Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. - Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumnetacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore br.66/23 i 113/23) Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Seizmičke i seizmotektonske karakteristike Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opšine do današnjeg dana. Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale1. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i

	izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata). Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranja,projektovanje I izvođenje objekata I građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. 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, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG", br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG", br.26/10 i 48/15). 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); Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. **Mjere zaštite na radu** 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 („Službeni list CG", br.34/14 i 044/18),
9.	**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 podatka 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 intetzitet 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-4601/2 od 11.12.2024.godine**
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelenilo hotela i turisitčkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor,šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategoria

turisitčki objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turisitčkih naselja , pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urb.parcelama gdje postoje mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koji se mora obezbjediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.
Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je:

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

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

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

Opšte mjere

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

	5. Očuvati i obnoviti obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište 6. Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja i očuvanja biološke raznovrsnosti, očuvanja prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema 7. Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog, ruralnog, sportskog, i dr. 8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica. Prema grafičkom prilogu br. 08b3 – *Područje: Grbalj, Kavač, Mirac – mjere zaštite – preklop sa planiranim građevinskim površinama* predmetna lokacija se nalazi u okviru površina **građevinskog zemljišta, Mjere III – *Prirodni pejzaž*** **Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac** **Posebne mjere** *Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom* - Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju - Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.) - Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta. - Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale - Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima(ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.) - Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika I materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata. - Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010). **Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji kat.parc.br.170,171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, broj UP/I-05-101244/2024-3 od 18.12.2024.g. Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore,Područna jedinica Kotor.**
12.	**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 („Službeni list CG", broj 48/13 i 44/15).
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	☐ 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU) - **Akt Agencije za civilno vazduhoplovtsvo broj 03/1-348/24-2937/2 od 20.12.2024.god.**
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. **Akt Projektno-tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija Kotor" d.o.o. Broj: 5061/1 od 19.12.2024. godine.**
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske sabraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Prema uslovima nadležnog organa. **Rješenje opštih saobraćajno tehničkih uslova UP/I br.1606-341/24-3515 od 13.12.2024.godine izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor.**
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure 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 infrastructure 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) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. **Uslovi za odlaganje komunalnog otpada** Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o. Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištnje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalivski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.
18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Geološka građa Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena. **Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave** Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih

	procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifakcija. Erozija je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozija se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom. Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavno radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima. **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 karstifikovanjih 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 pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena). Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje"), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore. **Površinske vode** Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u 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 predviđeneih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvode sa površina koje plave.

Bujični kanali

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

Pedološke karakteristike

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.

Pogodnost za urbanizaciju

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

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

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/

20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe
	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	4450m^2
	Indeks zauzetosti (max)	0,4
	Indeks izgrađenosti (max)	1,0

	BRGP	4450m²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Stanovanje (na 1000 m2) .....11 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Poslovanje (na 1000 m2) .....21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

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

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

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.,

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

Za područje uže zone UNESCO preporučuju se slijedeći parametri za fasadno oblikovanje:

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

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlim monohromatskim tonalitetima

Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

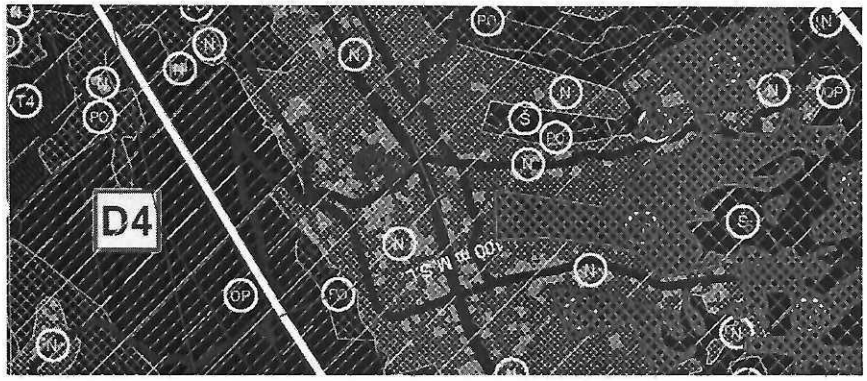
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Energetska efikasnost

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

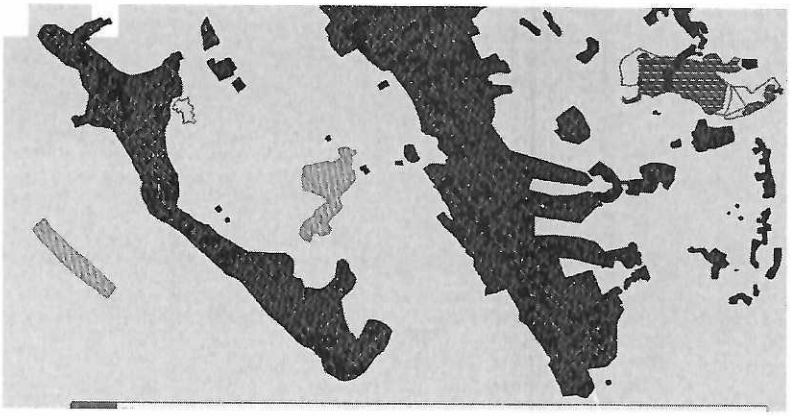
	bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. **Obnovljivi izvori energije** U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja. **Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:** - Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora; - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o: -Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici; -Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta. -Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima -Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora; -Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima; -Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišcenje sunčeve energije i dr. -Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema -Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konsktrukciju objekta Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla.

	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 - neobradivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja. **Savremene tehnologije - Solarni krovovi** Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotora i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	**Branka Nikić** **Nataša Đuknić**
	DRŽAVNA SEKRETARKA	**Marina Izgarević Pavićević**
	PRILOZI	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	**Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4601/2 od 11.12.2024.godine;** **Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-101244/2024-3 od 18.12.2024.g. Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore,Područna jedinica Kotor;** **Akt Agencije za civilno vazduhoplovtsvo broj 03/1-348/24-2937/2 od 20.12.2024.god.** **Akt Projektno-tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija Kotor" d.o.o. Broj: 5061/1 od 19.12.2024. godine.** **Rješenje opštih saobraćajno tehničkih uslova UP/I br.1606-341/24-3515 od 13.12.2024.godine izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor.**



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

Crna Gora * Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine * PODGORICA



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

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

LEGENDA

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

MJERE - LEGENDA

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

Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterska brigada 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG" br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog. Područje: Grbalj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklop 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 * Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine * PODGORICA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-2219/24
Datum: 19.12.2024.

Katastarska opština: POBRDJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1
Parcele: 170, 171/2, 172/2

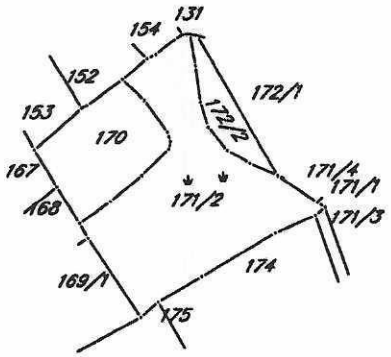
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

S

4 691 000 6 562 750

4 691 000 6 563 000



4 690 750 6 562 750

4 690 750 6 563 000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 32 PODGORICA

Ovjerava
Službeno lice:

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 16.12.2024				
Org. jed.	Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-11151/2				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj 03-D-4601//2

Podgorica, 11.12.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4601/1 od 10.12.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-11151/2 od 06.12. 2024 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata mješovite namjene na lokaciji kat. parcela broj 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore-br.095/20), Opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko tehničkih uslova „ Braća Magud-Grbalj" iz Kotora 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 bude definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Dostavljeno,
- naslovu,
- 03
- a/a

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

Crna Gora
Agencija za civilno vazduhoplovstvo

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 14. 01. 2025				
Org. jed	Jed. za upr. poslove	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24		11151/6		

Broj: 03/1-348/24-2937/2
Podgorica, 20-12-2024

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: **Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na kat. parcelama br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, Opština Kotor**

Veza: **Vaš dopis broj 06-333/24-11151/6 od 06.12.2024. godine**

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 06-333/24-11151/6 od 06.12.2024. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/24-2937/1 od 12.12.2024. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na kat. parcelama br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, Opština Kotor, obavještavamo Vas da se navedeni prostor nalazi u zoni prilazne površine za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat, koja je uspostavljena radi kontrole postavljanja/izgradnje objekata.

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

S poštovanjem,

DIREKTOR
Ivan Šćekić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Agencija za civilno vazduhoplovstvo
Josipa Broza Tita bb
81000 Podgorica, Crna Gora
www.caa.me

Tel: +382 20 625 504
Fax: +382 20 625 517
E-mail: acv@caa.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 26-12-2024
Org. jed. | Broj akta | Redni broj | Prilog | Vrijednost
06-333/24-11187/5

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

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

UP/I Br: 1606-341/24-3515

Kotor, 13.12.2024.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl.list CG"- cpštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-3515 od 11.12.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-11151/4 od 06.12.2024. godine.

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

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

NAPOMENA: Navedeni UT – Saobraćajni uslovi važe pod uslovom da navedena kat. parc. ima obezbjeđen kolski pristup. Neophodno je da ukoliko postoji kolski pristup navedenoj parceli isti bude evidentiran ili u slučaju da ne postoji kolski pristup navedenoj parceli neophodno je da investitor obezbjedi kolski pristup.

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno: 15.01.2025.

Org jed	Ued klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	06-333/24	-11151	/7	

Broj: UP/I-05-1244/2024-3

18.12.2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/24-11151/5 od 06.12.2024. godine, dostavljenog 12.12.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-1244/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji kat. parc. br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore", br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E Nj E
o konzervatorskim uslovima za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji kat. parc. br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti **autentičnih ruralnih cjelina** u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. **Predvidjeti postavljanje *više objekata tradicionalnih gabarita* umjesto jednog**, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora.
3. Položaje objekata, međusobne odnose, proporcije, volumene, rješenja krovova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
4. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko savremene konstrukcije), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
5. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
6. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu 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 i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/24-11151/5 od 06.12.2024. godine, dostavljenog 12.12.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-1244/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji kat. parc. br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se sjevero-istočnom dijelu katastarske opštine Pobrđe i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova na lokaciji kat. parc. br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor površine 4.450 m2, planiran je indeks zauzetosti 0.4 i indeks izgrađenosti 1.0, maksimalne spratnosti P+2.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat dijelom kao *autentične ruralne cjeline*.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere, za koji važe sljedeće mjere:

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

  - *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
  - *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
  - *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
  - *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
  - *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
  - *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
  - *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
  - *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).*
  - *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*

- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji kat. parc. br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini zaštićenu okolinu 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, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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.

Obradili:
Maja Radulović, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik

Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta.

"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: 5061/4 Kotor: 19.12.24

Na osnovu priloženog nacrta urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-11151/3 od 06.12.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 4936 od 11.12.2024. god.) izdat od strane "Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine" Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG", broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja je sa izvorišta Simiš.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije). Zbog toga je neophodno predvidjeti interni rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Navedeni rezervoari i uređaji za povećanje pritiska predstavljaju interne instalacije. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internim rezervoarima.
3. Zbog nedovoljnih količina vode u izvorištu u ljetnjem periodu za sada je moguće obezbijediti priključak do OD25(3/4").
   Ukoliko ovaj priključni vod ne zadovoljava porebe, kao i u slučaju restrikcije, dodatne količine vode investitor, odnosno korisnik objekta je dužan nabaviti o svom trošku i to treba da bude navedeno u projektu.
4. Ukoliko je projektom predviđena potreba za većim vodovodnim priključkom, isti će se moći obezbijediti nakon izgradnje vodovodnog sistema na ovom području i povezivanja na regionalni vodovod, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanju i održavanju ovom Preduzeću. Projektni prečnik dovoda je potrebno izgraditi, a redukcija će se izvršiti na samom vodomjeru ugradnjom vodomjera DN25 (3/4"), kako bi troškovi prelaska na konačno rješenje bili minimalni.
5. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na 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". Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
6. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
7. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
8. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

"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

9. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
10. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću treba da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
11. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

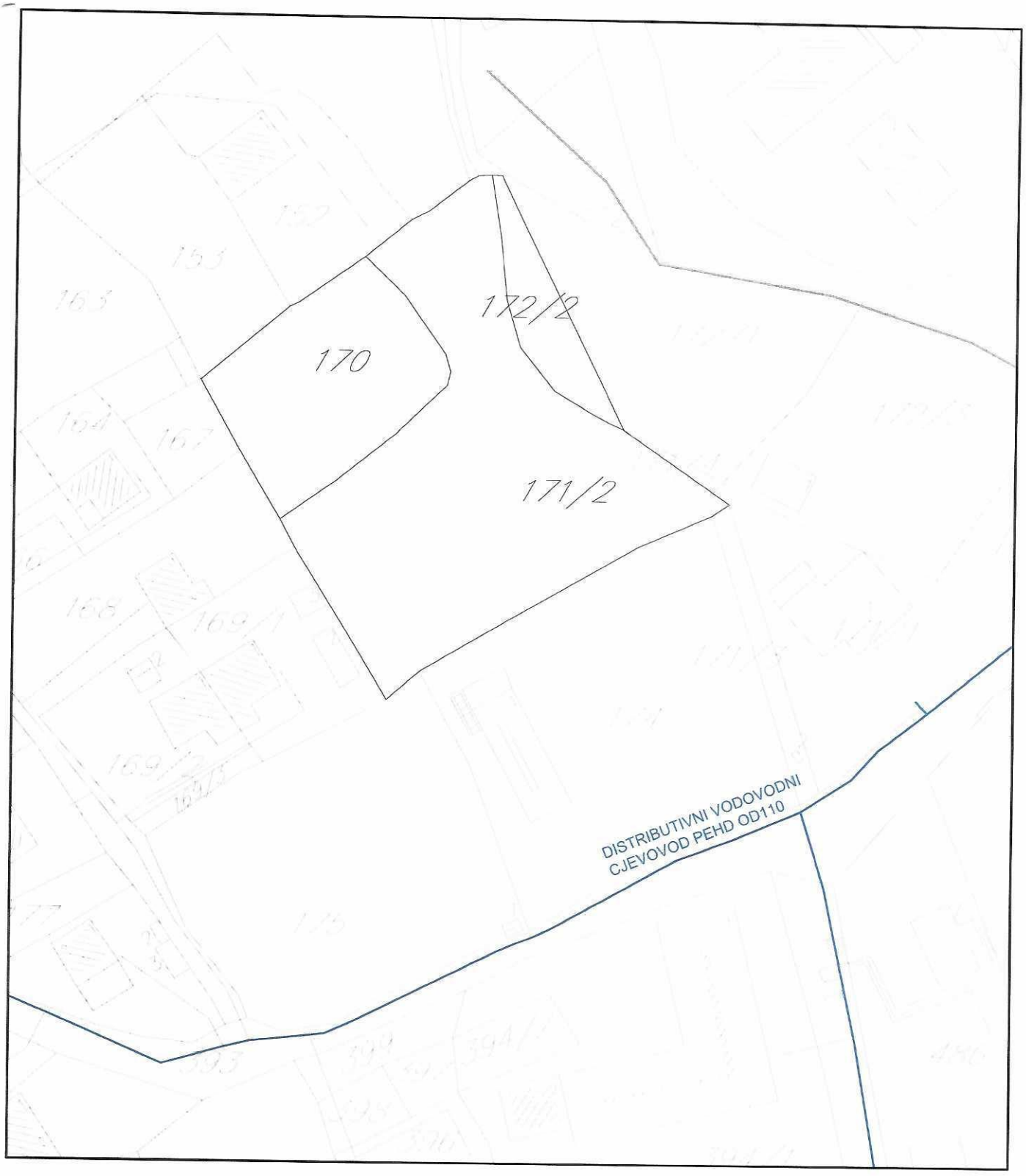
KANALIZACIJA

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

OPŠTE

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



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir

Izvršni Direktor

Marković Đuro

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

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.09.2025 11:37

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 21.09.2025 11:37
KO: POBRDJE

LIST NEPOKRETNOSTI 198 - 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
170		1 2	28.09.2023	RADANOVIĆI	Njiva 2. klase KUPOVINA	1164	15.13
171/2		1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	2889	1.73
171/3	2	1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Zgrade u energetici KUPOVINA	3	0.00
171/3		1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	205	0.12
172/2		1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Šume 3. klase KUPOVINA	397	0.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BRAĆA MAGUD - GRBALJ DOO KOTOR *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
171/3	2	Zgrade u energetici GRAĐENJE	0	PRIZEMNA ZGRADA 3	Svojina 1/1 "ELEKTROPRIVREDA"CG AD NIKŠIĆ * *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
171/2	0		1	Pašnjak 2. klase	24.07.2023	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I MOTORNIM VOZILOM PREKO KAT. PARC 171/2,171/3 KAO POSLUZNOG DOBRA U KORIST KAT. PARC. 172/1 KAO POVLASNOG DOBRA
171/3	0		1	Pašnjak 2. klase	24.07.2023	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I MOTORNIM VOZILOM PREKO KAT. PARC 171/2,171/3 KAO POSLUZNOG DOBRA U KORIST KAT. PARC. 172/1 KAO POVLASNOG DOBRA
171/3	2		2	Zgrade u energetici	05.04.2012	Predbilježba OBJEKAT SAGRADJEN NA TUDJEM ZEMLJIŠTU

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	170	0	0		919	3158	2025	BRAĆA MAGUD-GRBALJ DOO	ZABILJEZBA UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA KP 170 171/3 KO POBRDJE
	170	0	0		919	2623	2025		OVJERA I PROVOĐENJE ELABORATA KP 170 171/2 172/2 KO POBRĐE-PARCELACIJA
	171	2	0		919	2623	2025		OVJERA I PROVOĐENJE ELABORATA KP 170 171/2 172/2 KO POBRĐE-PARCELACIJA
	171	3	0		919	3158	2025	BRAĆA MAGUD-GRBALJ DOO	ZABILJEZBA UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA KP 170 171/3 KO POBRDJE
	171	3	2		919	3158	2025	BRAĆA MAGUD-GRBALJ DOO	ZABILJEZBA UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA KP 170 171/3 KO POBRDJE
	172	2	0		919	2623	2025		OVJERA I PROVOĐENJE ELABORATA KP 170 171/2 172/2 KO POBRĐE-PARCELACIJA
198					919	3158	2025	BRAĆA MAGUD-GRBALJ DOO	ZABILJEZBA UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA KP 170 171/3 KO POBRDJE
198					919	2623	2025		OVJERA I PROVOĐENJE ELABORATA KP 170 171/2 172/2 KO POBRĐE-PARCELACIJA

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
Sjedište
Tabačina b.b Kotor 85330

TEL/FAX: +382 32 334 134
MOB: 067 284 153;069 153 257
email: verica.knezevic@t-com.me

OTPRAVAK IZVORNIKA

OZNAKA SPISA
UZZ 536/2025
PREDMET:
Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti prolaza
STRANKE:
Vlasnik poslužnog dobra: Društvo za promet i usluge "Braća Magud - Grbalj"
Kotorkoga zastupa Izvršni direktor Magud Stanko
Vlasnik povlasnog dobra: Društvo za promet i usluge "Braća Magud - Grbalj"
Kotorkoga zastupa Izvršni direktor Magud Stanko

Datum arhiviranja: 04.08.2025 g.

Rok čuvanja: 04.08.2045 g.

UZZ br.536/2025

CRNA GORA
NOTAR
Verica Knežević
Kotor, Ul. Tabačina bb

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
KOTOR

OTPRAVAK IZVORNIKA

Dana 04.08.2025. (četvrtog avgusta dvije hiljade dvadesetpete) godine u 11:00h (jedanaestčasova), preda mnom, dolje potpisanim notarom, Vericom Knežević, sa službenim sjedištem u Kotoru, ul. Tabačina bb, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis **UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA**, neposredno i istovremeno su pristupila sljedeća lica:----------

---

1. DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR, sa sjedištem u Kotoru, na adresi Radanovići bb, registarski broj subjekta upisa kod Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave 5-0240473/013, matični broj/PIB: 02424312, čiji je osnivač i izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik MAGUD STANKO, od oca Đura, rođen dana 07.11.1966. (sedmog novembra hiljadu devetsto šesdesetšeste) godine, u Kotoru, **JMBG 0711966230014,** državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br.I2632268M, izdat od strane FL Kotor, dana 27.09.2024. (dvadesetsedmog septembra dvije hiljade dvadesetčetvrte) godine, sa rokom važenja 27.09.2034. (dvadesetsedmog septembra dvije hiljade tridesetčetvrte) godine sa prebivalištem u Kotoru i adresom stanovanja Radanovići bb, po zanimanju preduzetnik, oženjen (u daljem tekstu: **VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA)**----------

---

2. DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR, sa sjedištem u Kotoru, na adresi Radanovići bb, registarski broj subjekta upisa kod Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave 5-0240473/013, matični broj/PIB: 02424312, čiji je osnivač i izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik MAGUD STANKO, čiji identitet je utvrđen kod opisa identiteta izvršnog direktora vlasnika poslužnog dobra (u daljem tekstu: **VLASNIK POVLASNOG DOBRA)**----------

Notar je izvršila uvid u **Izvod iz CRPS Poreske uprave u Podgorici od 10.07.2025. godine koji se prilaže uz ovaj izvornik,** iz koga je ovaj notar utvrdio da je **DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR, sa sjedištem u Kotoru, na adresi Radanovići bb, registarski broj subjekta upisa kod Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave 5-0240473/013, matični broj/PIB: 02424312,** pa je ovaj notar utvrdio da je **VLASNIK POSLUŽNOG/POVLASNOG DOBRA** ovlašćen kao Osnivač **i izvršni direktor i** ovlašćeni zastupnik za zaključenje predmetnog pravnog posla.----------

---

Notar je **stranku poučio** o mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u CRPS Podgorica, te ga **upozorila** na eventualne posljedice i rizike, u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu od

vremena izdavanja predmetnog izvoda, došlo do promjene podataka u CRPS Podgorica. Nakon toga stranka izjavljuje da je to razumjela, da ne traži neposredni uvid notara u CRPS Podgorica i da prihvata sve eventualne posljedice i rizike u vezi sa tim.----------

---

Osnivač i izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik ugovorih strana ističe da nema promjena u CRPS u pogledu osnivača i lica ovlašćenog za zastupanje u odnosu na podatke iz dostavljenog izvoda iz CRPS.----------

PRETHODNE NAPOMENE----------

Ovim pravnim poslom ustanovljava se stvarna službenost - pravo prolaza pješaka i motornim vozilima, kamionima i građevinskim mašinama kao teret na poslužnom dobru i TO KAO TERET NA PARCELI 171/3 KO POBRĐE U POVRŠINI OD 208M2, na priloženoj skici obilježen det.tačkama od 1 do 6, čije koordinate su date u tabeli, sa prosječnom širinom 4.00m, i dužinom od 54.52metara ,predviđena je u cjelosti, SVE U KORIST POVLASNOG DOBRA označenog kao kat. parcela 170 KO POBRĐE a sve u cilju nesmetanog prilaza i povezivanja navedene parcele javnom putu te radi nesmetanog prilaza građevinskoj lokaciji a sa čime je saglasan vlasnik poslužnog dobra.----- ----------

Stranke predaju notaru sljedeće isprave:----------

---

1. Izvod iz CRPS-a izdat dana 10.07.2025. godine za društvo sa ograničenom odgovornošću „BRAĆA MAGUD – GRBALJ" DOO KOTOR, PIB 024243121----------

---

2. SKICA LICA MJESTA sa prikazom priložene trase pristupnog puta/službenosti prolaza do građevinske lokacije preko kat.parcele 171/3 KO POBRĐE u korist kat.parcele 170 KO POBRĐE izrađena od strane Ras Company DOO Budva, od 02.08.2025.godine .----------

---

3. Prikaz Lista nepokretnosti 198 KO POBRĐE, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine dana 04.08.2025. godine iz kojeg je ovaj notar ustanovio da je u „A" listu upisana kat. parcela br. 171/3, potes Radanovići, po načinu korišćenja pašnjak 2.klase, površine 205m2, na istoj pareli zemljište isood objekta 2, zgrade u energetici, površlne od 3m2, /koja predstavlja POSLUŽNO DOBRO/ i kat. parcela br. 170, potes Radanovići po načinu korišćenja njiva 2.klase, površine 1164m2 /koja predstavlja POVLASNO DOBRO/ na kojima je upisan "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR kao imalac prava svojine od 1/1,----------

- U „G" listu postoji evidentirani tereti bliže opisani predmetnim listom, dok u aktivnim zahtjevima postoji zahtjev o brisanju tereta, usled čega ne postoje smetnje za ovaj pravni posao. ----------

4. Prepis ličnih isprava za stranke----------

Notar je u pripremnom postupku identifikovala stranke, kopirala njihova lična dokumenta i

priložila notarskom zapisu. Upozorila stranke da shodno članu 10, stav 1 Zakona o zaštiti podataka o ličnosti, da mogu, ali da nijesu u obavezi dati saglasnost da notar fotokopira i priloži uz notarski zapis lična dokumenta, kao i da vrši obradu istih, nakon čega stranke izjavljuju da su saglasne da notar može za potrebe ovog notarskog zapisa fotokopirati lična dokumenta, vršiti obradu i priložiti ih uz notarski zapis.----------

---

Nakon što je ovaj Notar ustanovio da se nekretnina koja je predmet ovog ugovora, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i poslijedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora sa njima ustanovio da su sposobni i ovlašćeni za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile slijedeći: --------

---

----------**UGOVOR O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA** ----------

---

I PREDMET ----------

Predmet prava službenosti prolaza pješaka, motornim vozilima, kamionima i građevinskim mašinama JE kat. parcela br. 171/3 KO POBRĐE u površini od 208m2, na priloženoj skici obilježen det.tačkama od 1 do 6, čije koordinate su date u tabeli, sa prosječnom širinom 4.00m, i dužinom od 54.52metara,predviđena je u cjelosti i koja PREDSTAVLJA POSLUŽNO DOBRO, I sve u korist kat.parcele 170, potes Radanovići po načinu korišćenja njiva 2.klase, površine 1164m2 KO POBRĐE , koja predstavlja POVLASNO DOBRO, a sve u skladu sa priloženom SKICOM LICA MJESTA izrađena od strane Ras Company DOO Budva . ----------

---

Notar je stranke poučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim, pa u vezi s tim vlasnik poslužnog dobra u vezi sa navedenim izričito izjavljuje, da su predmetne nepokretnosti imovina pravnog lica----------

---

II USTANOVALJAVANJE STVARNE SLUŽBENOSTI----------

Vlasnik poslužnog dobra "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR kao vlasnik 1/1 kat. parcela br. 171/3 KO POBRĐE,----------

obavezuje SE BEZ NOVČANE NADOKNADE zasnovati u KORIST VLASNIKA POVLASNOG DOBRA "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR I TO U KORIST NJEGOVE KAT.PARCELE 170, potes Radanovići po načinu korišćenja njiva 2.klase, površine 1164m2 KO POBRĐE koji to prihvata, stvarnu službenost prolaza pješaka i motornim vozilima kamionima i građevinskim mašinama. Navedena službenost ima sljedeći sadržaj: vlasnik povlasnog dobra ima pravo da prolazi bez ograničenja PREKO KAT. PARCELA BR. 171/3 KO POBRĐE U

POVRŠINI OD 208M2, NA PRILOŽENOJ SKICI OBILJEŽEN DET.TAČKAMA OD 1 DO 6, ČIJE KOORDINATE SU DATE U TABELI, SA PROSJEČNOM ŠIRINOM 4.00M, I DUŽINOM OD 54.52 METARA,PREDVIĐENA JE U CJELOSTI.----------

Položaj parcela i navedenog prolaza je jasno prikazan u SKICI LICA MJESTA izrađena od strane Ras Company DOO Budva u koju su stranke izvršile uvid i odobrile je i koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik i čini njegov sastavni dio.----------

Predmetni put služi povezivanju povlasnog dobra sa javnim putem i nesmetanog prolaza do javnog puta te radi nesmetanog prilaza građevinskoj lokaciji.----------

Vlasnik povlasnog dobra se obavezuje da će predmetnu službenost koristiti na način da se što manje ugrožava poslužno dobro. ----------

---

Vlasnik poslužnog dobra takođe ima pravo da koristi naznačeni prolaz. ----------

Obaveza izgradnje i održavanja prolaza je na ugovornim stranama u jednakim dijelovima.-----

---

Ugovorne strane su saglasne da će se ustanovljeno pravo službenosti prolaza pješke i motornim vozilima, odnositi ne samo na ugovorne strane već i u korist ili na teret trećih lica, za slučaj da dođe do otuđenja bilo povlasnog tako i poslužnog dobra, što podrazumijeva da se ova službenost odnosi pravne sljedbenike nepokretnosti koje predstavljaju povlasno i poslužno dobro.----------

III NAKNADA----------

Za zasnivanje ove službenosti, stranke su saglasne da Vlasnik povlasnog dobra nije obavezan vlasniku poslužnog dobra plaćati novčanu nadoknadu. ----------

---

IV TRAJANJE SLUŽBENOSTI----------

Ugovorne strane su saglasne da ustanovljena stvarna službenost nije vremenski ograničena.----------

---

V IZJAVE I GARANCIJE----------

5.1. Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti nad Poslužnim dobrom u korist kat.parcele 170 KO POBRĐE,u skladu sa važećim propisima.-------

---

5.2. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje da u momentu realizacije ovog Ugovora ne postoje nikakvi sudski sporovi ili drugi postupci u toku ili zaprijećeni protiv ili koji utiču na Vlasnika Poslužnog dobra pred bilo kojim sudom ili arbitražnim sudom ili državnim organom koji na bilo koji način osporavaju ili pokušavaju da spriječe, mijenjaju ili materijalno odlažu realizaciju ovog Ugovora. ----------

---

VI CLAUSULA INTABULANDI----------

6.1. "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR kao vlasnik od 1/1 poslužnog dobra i to kat. parcele 171/3 KO POBRĐE, je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine PJ Kotor – "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR kao vlasnik povlasnog dobra - kat.parcele 170 KO POBRĐE uknjiži kao nosioc prava službenosti prolaza za pješake, motornim vozilima kamionima i građevinskim mašinama NA POSLUŽNOM DOBRU OZNAČENOM kao kat. parcela br. 171/3 KO POBRĐE u površini od 208m2, na priloženoj skici obilježen det.tačkama od 1 do 6, čije koordinate su date u tabeli, sa prosječnom širinom 4.00m, i dužinom od 54.52metara,predviđena je u cjelosti, i sve shodno SKICI, te je saglasan da se u „G" listu LN 198 KO POBRĐE izvrši upis navedenog prava. ----------

---

6.2. "BRAĆA MAGUD GRBALJ" DOO KOTOR je saglasan da se u „G" listu na parceli 170 KO POBRĐE iz LN 198 KO POBRĐE UPIŠE NJEGOVO PRAVO KAO POVLASNOG DOBRA da ima pravo službenosti prolaza PREKO KAT. PARCELE 171/3 KO POBRĐE. ----------

---

Stranke daju nalog notaru da otpravak za upis službenosti prolaza po ovom Ugovoru dostavi Upravi za nekretnine PJ Kotor **odmah po zaključenju ugovora.** ----------

---

VII POUKE I UPOZORENJA----------

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:----------

Vlasnik poslužnog dobra može zahtijevati da prestane pravo stvarne službenosti kada ona postane nepotrebna za korišćenje povlasnog dobra ili kad prestane drugi razlog zbog koga je ona zasnovana.----------

---

da se tek sa upisom stvarne službenosti kod Upravi za nekretnine PJ Kotor stiče stvarna službenost;----------

da se stvarna službenost mora vršiti na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nepokretnost;----------

da stvarna službenost može prestati u slučajevima predviđenim zakonom;----------

da u slučaju podjele povlasne nepokretnosti, stvarna službenost ostaje u korist ugovorenog dijela parcele i da u slučaju podjele poslužne nepokretnosti, stvarna službenost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena;----------

da će notar, po službenoj dužnosti, po potpisivanju ovog ugovora otpravak dostaviti na knjiženje Upravi za nekretnine PJ Kotor;----------

VIII OVLAŠĆENJA NOTARA----------

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljen ispravljeni otpravak zapisa.----------

---

TROŠKOVI I POREZI----------

Nakon što sam upozorila i poučila stranke o troškovima notara i troškovima upisa ovog ugovora kod Uprave za nekretnine, stranke izjavljuju da će sve troškove u vezi sa ovim ugovorom, kao i troškove njegovog upisa kod Upravi za nekretnine PJ Kotor, **snositi vlasnik povlasnog dobra.**----------

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema Tarifnom broju 4, Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 100,00€, po tarifnom broju 19 stav 1 u iznosu od 10,00€ i PDV je obračunat po stopi od 21% u iznosu od 23,10€. Ukupna naknada za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od **133,10€**.----------

---

Od ove notarske isprave dobijaju----------

OTPRAVAK:----------

Vlasnik poslužnog dobra (1)----------

Vlasnik povlasnog dobra (1)----------

Uprava za nekretnine PJ Kotor (1)----------

ZAVRŠNE ODREDBE----------

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.----------

U Kotoru, dana 04.08.2025. (četvrtog avgusta dvije hiljade dvadesetpete) godine u 11:30h (jedanaestčasovaitridesetminuta) ----------

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Društvo za promet i usluge "Braća Magud Grbalj" DOO Kotor

matični broj/PIB: 02424312, čiji je osnivač i izvršni direktor i i ovlašćeni zastupnik MAGUD STANKO JMBG 0711966230014

VLASNIK POVLASNOG DOBRA:

Društvo za promet i usluge "Braća Magud Grbalj" DOO Kotor

matični broj/PIB: 02424312, čiji je osnivač i izvršni direktor i i ovlašćeni zastupnik MAGUD STANKO JMBG 0711966230014

NOTAR

Verica Knežević

CRNA GORA KNEŽEVIĆ VERICA NOTAR KOTOR

CRNA GORA NOTAR KNEŽEVIĆ VERICA KOTOR

: KORISNIK

i vrijeme štampe: 04.08.2025 10:42

UČNA JEDINICA
TOR

: 04.08.2025 10:42
POBRDJE

LIST NEPOKRETNOSTI 198 - IZVOD

odaci o parceli

oj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
170		1 2	28.09.2023	RADANOVIĆI	Njiva 2. klase KUPOVINA	1164	15.13
171/3	2	1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Zgrade u energetici KUPOVINA	3	0.00
171/3		1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	205	0.12

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BRAĆA MAGUD - GRBALJ DOO KOTOR *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
170	0		1	Njiva 2. klase	28.09.2023	Zabilježba postupka ZABILJEZBA DUGA U IZNOSU OD 80.000,00 EURA U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
170	0		2	Njiva 2. klase	28.09.2023	Zabrana otuđenja i opterećenja U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
171/3	2		1	Zgrade u energetici	28.09.2023	Zabilježba postupka ZABILJEZBA DUGA U IZNOSU OD 80.000,00 EURA U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
171/3	2		2	Zgrade u energetici	05.04.2012	Predbilježba OBJEKAT SAGRADJEN NA TUDJEM ZEMLJIŠTU

71/3	2		2	Zgrade u energetici	28.09.2023	Zabrana otuđenja i opterećenja U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
71/3	0		1	Pašnjak 2. klase	24.07.2023	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I MOTORNIM VOZILOM PREKO KAT. PARC 171/2,171/3 KAO POSLUZNOG DOBRA U KORIST KAT. PARC. 172/1 KAO POVLASNOG DOBRA
71/3	0		2	Pašnjak 2. klase	28.09.2023	Zabilježba postupka ZABILJEZBA DUGA U IZNOSU OD 80.000,00 EURA U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
71/3	0		3	Pašnjak 2. klase	28.09.2023	Zabrana otuđenja i opterećenja U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308

daci o aktivnim zahtjevima

Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
170	0	0		919	2431	2025		BRISANJE ZABILJEZBE DUGA I ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA KP 170 171/2/3 I DR. KO POBRĐE
171	3	2		919	2431	2025		BRISANJE ZABILJEZBE DUGA I ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA KP 170 171/2/3 I DR. KO POBRĐE
171	3	0		919	2431	2025		BRISANJE ZABILJEZBE DUGA I ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA KP 170 171/2/3 I DR. KO POBRĐE

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

arski broj 5 - 0240473 / 013
02424312

Datum registracije: 03.03.2005.
Datum promjene podataka: 22.04.2025.

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "BRAĆA MAGUD - GRBALJ" D.O.O. KOTOR

oj važeće registracije: /013

aćeni naziv:	BRAĆA MAGUD - GRBALJ
efon:	+38269317220
ail:	bracamagud@t-com.me
b adresa:	
um zaključivanja ugovora:	22.02.2005.
um donošenja Statuta:	22.02.2005. Datum promjene Statuta: 10.04.2025.
esa glavnog mjesta poslovanja:	
esa za prijem službene pošte:	RADANOVIĆI B.B. KOTOR
esa sjedišta:	RADANOVIĆI B.B. KOTOR
ina djelatnost:	4941 Drumski prevoz tereta
anje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA
ojine:	Privatna
kapitala:	Domaći
sani kapital:	98.000,00Euro (Novčani 0,00Euro, nenovčani 98.000,00Euro)

Č:

MAGUD 0711966230014 CRNA GORA

Osnivač

95% Adresa: RADANOVIĆI B.B. KOTOR CRNA GORA

RADANOVIĆI BB KOTOR CRNA GORA

RADANOVIĆI B.B. KOTOR CRNA GORA

Izvršni direktor

...šćenja u prometu: Neograničeno ( )

...šćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

...NKO MAGUD 0711966230014

...resa: RADANOVIĆI B.B. KOTOR CRNA GORA

...oga: Ovlašćeni zastupnik

...lašćenja u prometu: Neograničeno ( )

...lašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

...dato: 10.07.2025 godine u 09:39h

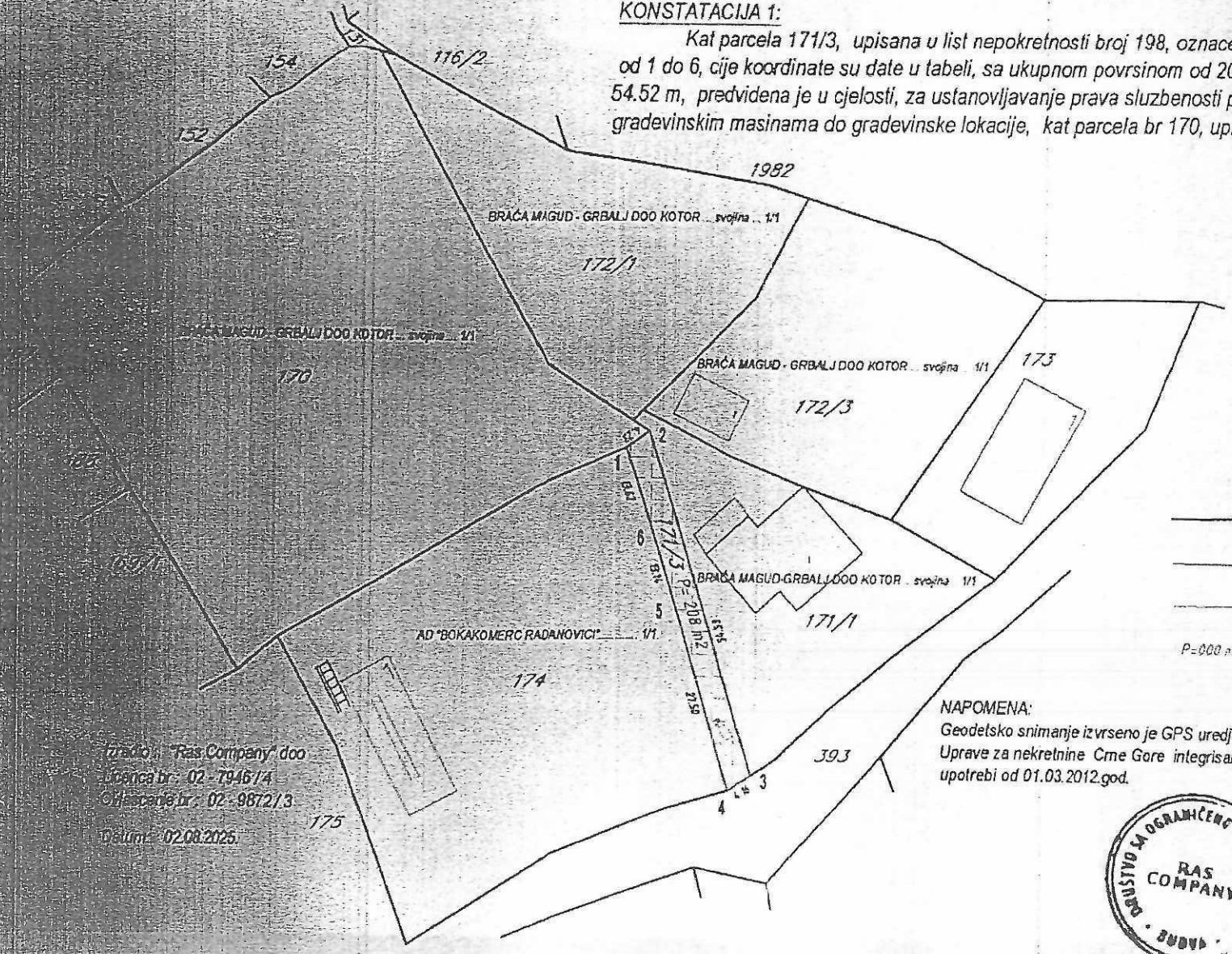
MP PORESKA UPRAVA Crna Gora 16 Podgorica

Područna jedinica Budva
Ekspozitura Kotor

Šefica ekspoziture
Bojana Radenović

CRNA GORA
Uprava za katastar i drzavnu imovinu
Podrucna jedinica : Kotor
Kat. opstina : Pobrđe
Priblizna razmjera : 1 : 900

SKICA LICA MJESTA
KAT. PARCELA BR : 171/3, KO POBRĐE
SA PREDLOGOM PRAVA SLUZBENOSTI PROLAZA ZA KAT. PARCELU BR: 170, KO POBRĐE



SPISAK KOORDINATA DETALJNIH TACAKA

1	6562927.25	4690931.74
2	6562930.64	4690934.28
3	6562947.11	4690882.30
4	6562943.64	4690880.02
5	6562935.39	4690906.25
6	6562931.45	4690918.78

LEGENDA:

- katastarske granice parcela
- granice predloga za sluzbenost prolaza
- fakticko stanje (ograda, podzida i zgrada)
- P=000 m2 — izravnata povrsina parcela nakon parcelacije

NAPOMENA:
Geodetsko snimanje izvrseno je GPS uredjajem Leica 1200. Koriscen TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine Crne Gore integrisan u mrezu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u sluzbenoj upotrebi od 01.03.2012.god.

Izradio : "Ras Company" doo
Licenca br : 02 - 7946/4
Ovjerenje br : 02 - 9872/3
Datum: 02.08.2025.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU RAS COMPANY BUDVA

Ovjerava

Crna Gora
Montenegro

Lična Karta
Identity card

МАГУД
STANKO

M/M MNE 07.11.1966

27.09.2034. I2632268M

431606 MNE

07119662300 14
27.09.2024
FCKOTOR

IDMNEI2632268M5071196623001 4<<
6611075M3409279MNE<<<<<<<<<<<0
MAGUD<<STANKO<<<<<<<<<<<<<<<<

Ja, notar, **Knežević Verica**, sa službenim sjedištem u Kotoru, Ulica Tabačina bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je **doslovno podudaran sa izvornikom**.

Ovaj otpravak je ovjeren i priloženo mu je **4 (četiri) priloga** prepisa notarskog akta.

Ovaj otpravak je ovjeren i sastavljen za:
1.Vlasnika poslužnog dobra (x1) radi pravnog prometa.
2.Vlasnika povlasnog dobra (x1) radi pravnog prometa.
3.Upravu za nekretnine PJ Kotor (x1) radi pravnog prometa.
4.Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije (x1) radi pravnog prometa.

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema tarifnom broju 1 stav 4 u iznosu od 100,00€, po tarifnom broju 19 stav 1 u iznosu od 10,00€ i PDV je obračunat po stopi od 21% u iznosu od 23,10€, što ukupno iznosi 133,10€.

UZZ br: **536/2025**
U Kotoru: **04.08.2025. godine**

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
KOTOR

CRNA GORA KNEŽEVIĆ VERICA NOTAR KOTOR

NOTAR
Knežević Verica

CRNA GORA

Uprava za katastar i drzavnu imovinu

Podrucna jedinica : Kotor

Kat. opstina : Pobrđe

Priblizna razmjera : 1 : 900

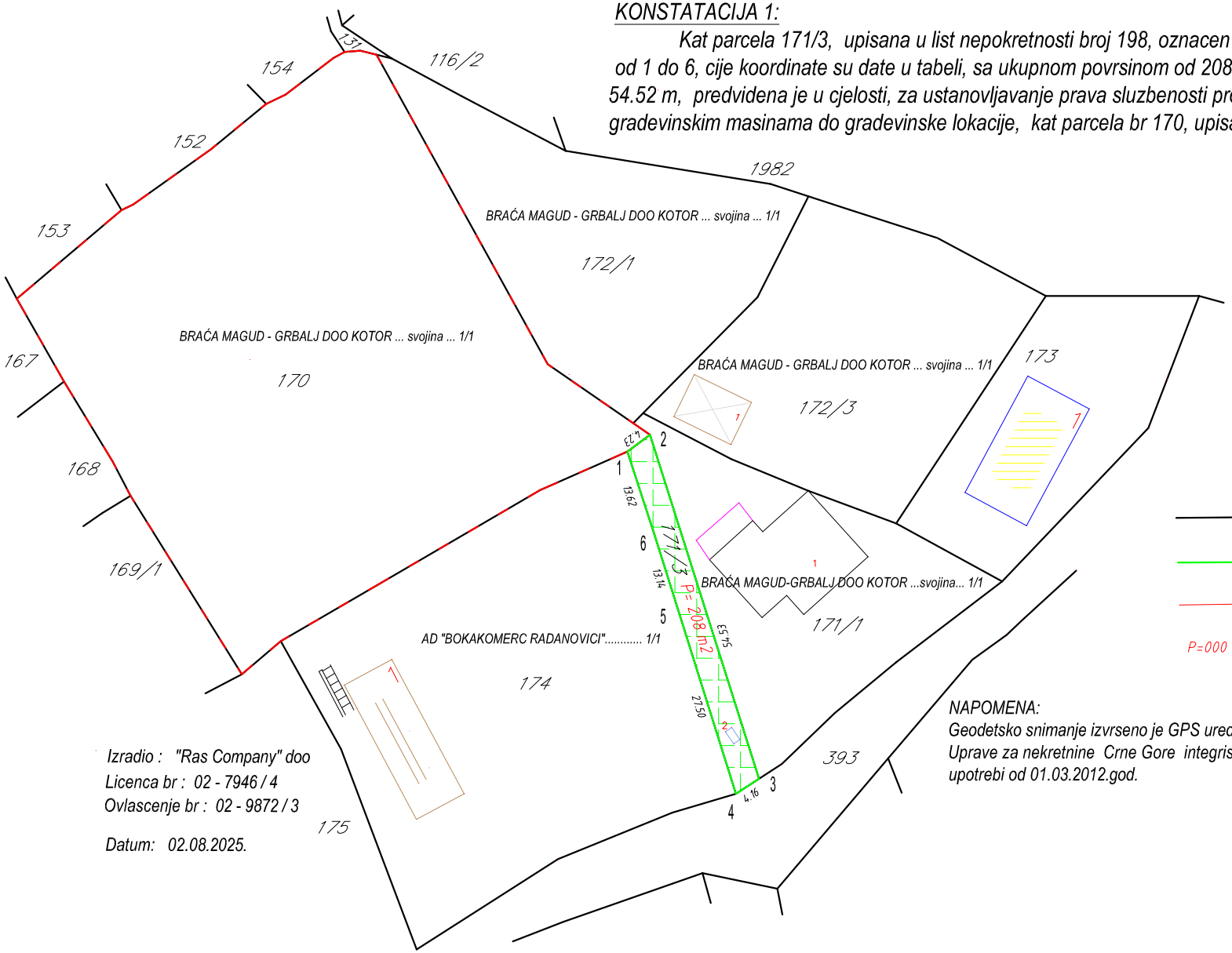
SKICA LICA MJESTA

KAT. PARCELA BR : 171/3, KO POBRĐE

SA PREDLOGOM PRAVA SLUZBENOSTI PROLAZA ZA KAT. PARCELU BR: 170, KO POBRĐE

KONSTATACIJA 1:

Kat parcela 171/3, upisana u list nepokretnosti broj 198, oznacen na SLM brojem 171/3, oivicena detaljnim tackama: od 1 do 6, cije koordinate su date u tabeli, sa ukupnom povrsinom od 208 m2, sa prosjecnom sirinom 4.00 m i duzinom od 54.52 m, predvidena je u cjelosti, za ustanovljavanje prava sluzbenosti prolaza pjesice, motornim vozilima, kamionima i gradevinskim masinama do gradevinske lokacije, kat parcela br 170, upisana u list nepokretnosti broj 198, Ko Pobrdje.



SPISAK KOORDINATA DETALJNIH TACAKA

1	6562927.25	4690931.74
2	6562930.64	4690934.28
3	6562947.11	4690882.30
4	6562943.64	4690880.02
5	6562935.39	4690906.25
6	6562931.45	4690918.78

LEGENDA:

- katastarske granice parcela
- granice predloga za sluzbenost prolaza
- fakticko stanje (ograda, podzida i zgrada)
- P=000 m2 — izravnata povrsina parcela nakon parcelacije

NAPOMENA:

Geodetsko snimanje izvrseno je GPS uredjajem Leica 1200. Koriscen TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine Crne Gore integrisan u mrezu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u sluzbenoj upotrebi od 01.03.2012.god.

Izradio : "Ras Company" doo

Licenca br : 02 - 7946 / 4

Ovlascenje br : 02 - 9872 / 3

Datum: 02.08.2025.

Ovjerava .....

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

OBJEKAT[1] OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE

LOKACIJA[2] k.p. 170 KO Pobrđe , u zahvatu PUP-a Opštine KKotor

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3] **IDEJNO RIJEŠENJE – PROJEKAT ARHITEKTURE**

ODGOVORNI PROJEKTANT[4] **Jelena Radonjić, spec.sci.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-3430/2

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije:_____urađen u skladu sa:

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

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

Jelena Radonjić
Digitally signed by Jelena Radonjić
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=82255, givenName=Jelena, sn=Radonjić, cn=Jelena Radonjić
Date: 2025.11.17 13:41:13 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Jelena Radonjić

za projektanta odgovorno lice (ime)

Andrijana Šćepanović

Podgorica, jul 2025.
(mjesto i datum)

(elektronski potpis odgovornog lica)

Fatima Ing Doo
Digitally signed by Fatima Ing Doo
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=FATIMA-ING DOO, 2.5.4.97=VATME-03584518, serialNumber=66608, cn=Fatima Ing Doo
Date: 2025.11.17 13:48:28 +01'00'

[1] Naziv projektovanog objekta
[2] Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[3]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[4]Ime i prezime odgovornog projektanta

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
Kotor

Primljeno: 02.07.2025			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
106-919/25-UP1	2629		

ORGAN UPRAVE

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Z A H T J E V ZA PROVOĐENJE PROMJENE

1. *PODACI O PODNOSIOCU ZAHTJEVA*

Prezime, ime oca I ime /Naziv pravnog lica : *Ras Company doo Budva*

Jmbg/PIB : *03011780*

Mjesto I adresa stanovanja /sjedište : *Budva ,ul 13 Jul zgr BSP, local 12*

Kontakt telefon: + *382 68 623 323*

2. *VRSTA PROMJENE(označiti znakom odgovarajuće polje)*

X Uknjižba ☐Predbilježba ☐ Zabilježba

☐ Brisanje **X *Ovjera geodetskog elaborata***

3. *PREDMETNA NEPOKRETNOSTI*

LN/PL 198

KO POBRĐE

KATASTARSKA PARCELA : 170, 171/2, 172/2

PD .....

4. *OSNOV PROMJENE (punovažne isprave) –prilažem sledeću dokumentaciju*

1. Elaborat parcelacije po planskom dokumentu broj 152/25, od 26.06.2025., imaoca prava Braća Magud – Grbalj doo Kotor , koji je izradio Ras Company doo

5. *PRILOZI*

- Naknada za usluge Uprave za nekretnine shodno Uredbi o visini naknade za uslugekatastra nepokretnosti ("Sl.list CG", br 26/12) u iznosu od:

- 20.00 €_svrha doznake, pregled I ovjera elaborata,

- 10.00 €_svrha doznake, knjizenje na žiro račun Budžeta Crne Gore 832-1081-58 (prihod od djelatnosti organa)

- Uplatnica na iznos od 2 €, svrha doznake, adiministrativne takse ; - Uplatnica na iznos od 5 € svrha doznake, adiministrativne takse

na žiro račun832-1082-55Budžet Crne Gore

5. NAPOMENA:

Nakon pregleda I ovjere elaborate stranka (imalac prava), punomocnik ili ovlascena geodetska organizacija moze na arhivi preuzeti elaborate.

RAS COMPANY

M.P.

PODNOSILAC ZAHTJEVA

(potpis)

Kotor: 26.06.2025. godine

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

Broj predmeta: 152 /2025

Datum: 26.06.2025

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
KOTOR

Primljeno: 02.07.2025			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
106-956/25-VI-2623			

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: KOTOR
Mjesto: POBRĐE

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

Parcelacija po planskom dokumentu

Stranka: BRAĆA MAGUD – GRBALJ DOO KOTOR
Katastarska parcela broj : 170, 171/2, 172/2
List nepokretnosti broj : 198
Katastarska opština : POBRĐE
Opština : KOTOR

RAS COMPANY DOO
Radivoje Soldat
M.P.
.....
potpis

Broj predmeta: 2623/25
Spisak prijava broj: 15/25
Pregledao / la: .....
Ovjerio / la: .....
Datum ovjere: 6.10.2025
KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA ELABORAT JE TEHNIČKI ISPRAVAN

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

Ras company

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica
3	Izjava ovlašćenog lica
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Spisak prijava
6	Skica održavanja održavanja katastra nepokretnosti
7	List nepokretnosti br 198, Ko Pobrđe_ prepis
8	Skica katastarske parcele i podaci o graničnim tačkama katastarske parcele i dijelova katastarske parcele

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

Ras company

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

Broj predmeta: 152/2025

Datum: 26.06.2025.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: BRAĆA MAGUD – GRBALJ DOO KOTOR

sa JMB: .....

iz Pobrđe bb, Kotor.

Za potrebe izvođenja geodetskih radova :

Parcelacija po planskom dokumentu

Za nepokretnosti:

KO POBRĐE

LN/PL 198

KAT PARCELA 170, 171/2, 172/2

PD.....

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE

DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

Parcelacija po planskom dokumentu na kp 170, 171/2, 172/2, Ko Pobrđe

Naručilac radova: BRAĆA MAGUD – GRBALJ DOO KOTOR

.....

JMB/PIB .....

Iz Pobrđe bb, Kotor.

.....

(potpis)

M.P.

Geodetska organizacija

DIREKTOR

Radivoje Soldat

(potpis)

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

Ras company

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

Broj predmeta: 152/2025
Datum: 26.06.2025.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima List nepokretnosti: 198, Ko Pobrđe, katastarska parcela: 170, 171/2, 172/2, broj objekta: .., PD……, po zahtjevu Braća Magud – Grbalj doo Kotor.

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

□ Licenca broj : 02-7946/4 od 04.12.2020. oblast: Drzavni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlašćenog lica geodetske struke: Mitrić Milica

Koje posjeduje ovlašćenje za projektovanje geodetskih radova :

□ Ovlašćenje broj : 01_012/25 – 6297/1 od 28.04.2025. oblast: Drzavni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Koje posjeduje ovlašćenje za izvođenje geodetskih radova :

□ Ovlašćenje broj : 01_012/25 – 6297/2 od 28.04.2025. oblast: Drzavni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija "RAS COMPANY" d.o.o, sa sjedištem u Budvi,

za izvođenje geodetskih radova koristila je:

□ instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj: 047/24/01 od 28.06.2024.

izdato od : Vekom Geo doo Podgorica;

M.P.

Geodetska organizacija
Odgovorno lice
Radivoje Soldat

(potpis)

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

Ras company

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

Broj predmeta: 152/2025

Datum: 26.06.2025.

IZJAVA

OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Braća Magud – Grbalj doo Kotor, od 24.06.2025., podnijetom organizacionoj jedinici Kotor, Geodetska organizacija RAS COMPANY doo sa sjedištem u Budvi izvršila je geodetske radove:

Parcelacija po planskom dokumentu katastarskim parcelama broj 170, 171/2, 172/2, upisane u list nepokretnosti broj 198, Ko Pobrđe.

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

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM... RAS COMPANY ... BUDVA

M.P.

Geodetska organizacija
Ovlašćeno lice geodetske struke

Mitrić Milica, mast. inž. geodezije

Mitrić Milica

.....

(potpis)

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

Ras company

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Pobrđu od strane geodetske organizacije RAS COMPANY doo na dan 26.06.2025. po predmetu broj : 152/2025 za obavljene geodetske radove: parcelacija po planskom dokumentu na katastarskim parcelama broj 170, 171/2, 172/2, upisane u List nepokretnosti broj 198, Ko Pobrđe, na ime vlasnika : Braća Magud – Grbalj doo Kotor, svojine 1/1.

Prisutni:

Geodetska organizacija: Mitrić Milica

Stranke: 1. Braća Magud – Grbalj doo Kotor

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Ovoj organizaciji zahtjevom se obratila firma Braća Magud – Grbalj doo Kotor, radi parcelacije po planskom dokumentu na katastarskim parcelama broj 170, 171/2, 172/2, Ko Pobrđe.

Postupajući po gornjem zahtjevu obratili smo se Upravi za nekretnine PJ Kotor, odakle smo preuzeli podatke premjera za pomenute parcele.

Prisutna stranka izjasnila se da je saglasna sa povrsinama iz numerike (povrsine iz lista nepokretnosti).

Na osnovu priloženih UT uslova, predmetna lokacija MN sa sastoji od katastarskih parcela broj 170, 171/2, 172/2 čija je površina 4450 m2 koja čini ukupnu površinu pomenutih parcela iz numerike. Predmetna građevinska lokacija nalazi se u planskoj zoni 4.

Nakon obrade prikupljenih podataka, izvršili smo uporedivanje i analizu dobijenih rezultata i podataka pribavljenih iz Uprave za katastar, a na osnovu dobijenih rezultata, zaključili slijedeće :

- katastarska parcela broj 171/2, upisana u list nepokretnosti br 198, Ko Pobrđe na ime Braća Magud – Grbalj doo Kotor , svojina 1/1, sa ukupnom povrsinom od 2889 m2 po kulturi pašnjak 2. klase, briše se;

- katastarska parcela broj 172/2, upisana u list nepokretnosti br 198, Ko Pobrđe na ime Braća Magud – Grbalj doo Kotor , svojina 1/1, sa ukupnom površinom od 397 m2 po kulturi šuma 3. klase, briše se;

- katastarska parcela broj 170, upisana u list nepokretnosti br 198, Ko Pobrđe na ime Braća Magud – Grbalj doo Kotor, svojina 1/1, sa ukupnom površinom 1164 m2, po kulturi njiva 2. klase, nakon spajanja sa kat parcelama broj 171/2, 172/2, dobija novu površinu i način korišćenja:

- katastarska parcela broj 170, sa ukupnom površinom 4450 m2, po kulturi građevinsko zemljište, dosadašnjih vlasnika.

Geodetsko snimanje izvršeno je GPS uredajem Leica 1200, korišten je Transformacioni model Uprave za nekretnine Crne Gore integrisan u mrezu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u sluzbenoj upotrebi od 01.03.2012. god.

Koristeci dobijene rezultate sacinili smo Elaborat parcelacije po planskom dokumentu koji će stranki poslužiti za uknjižbu promjena u katastarski operat Uprave za katastar i državnu imovinu.

Zapisnik je pročitan u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.
Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. _____

Geodetska organizacija

Za "Ras Company" d.o.o.Budva,
Mitrić Milica, mast. inž. geodezije
(Ovlašćenje broj: 01-012/25-6297/2 od 28.04.2025.)

M.P.

Mitrić Milica

Potpis

CRNA GORA			Katastarska opština	Pobrđe
Uprava za nekretnine			Opština	Kotor

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m²	Površina iz koordinata m²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	198	BRAĆA MAGUD - GRBALJ DOO KOTOR	170		svojina	1/1	Njiva 2. klase	1164	1145	
2			171/2		svojina	1/1	Pašnjak 2. klase	2889	2992	
3			172/2		svojina	1/1	Šuma 3.klase	397	407	
							UKUPNO:	4450	4544	

CRNA GORA		*Katastarska opština*		*Pobrđe*
Uprava za nekretnine		*Opština*		*Kotor*

NOVO STANJE

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m^2	Površina iz numerike m^2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
A LIST (podaci o parcelama)									
1	198	BRAĆA MAGUD - GRBALJ DOO KOTOR	170		svojina	1/1	Građevinsko zemljište	4544	4450
							UKUPNO:	4544	4450

Pregledao i ovjerio: _____

Kotor, 26.06.2025.

Obradila: Mitrić Milica, mast. inž. geodezije
ovlašćenje br. 01-012/25-6297/2
"RAS COMPANY" d.o.o. Mitrić Milica M.P.

CRNA GORA

ORGAN UPRAVE

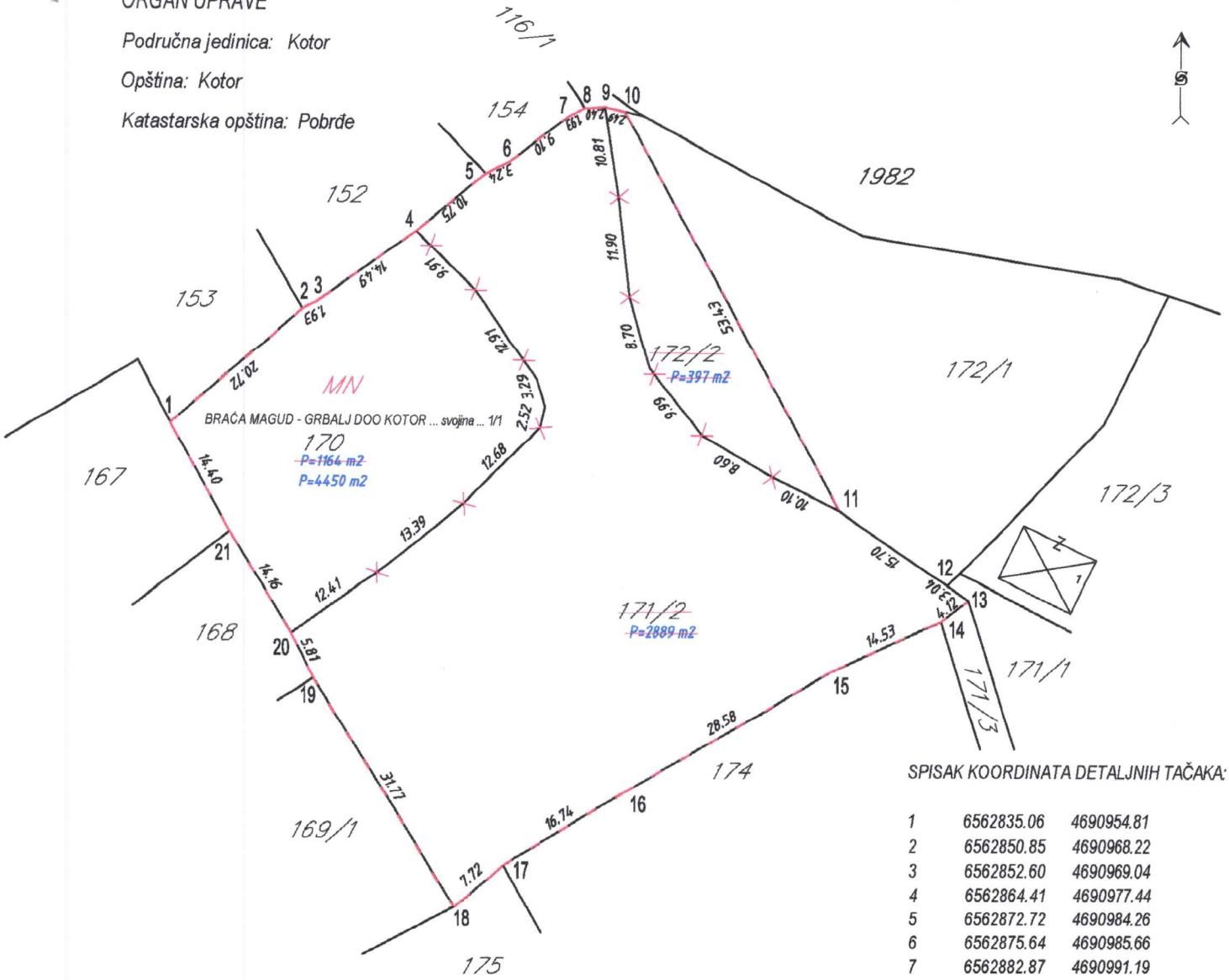
Područna jedinica: Kotor

Opština: Kotor

Katastarska opština: Pobrđe

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Priblizna razmjera : 1 : 200



SPISAK KOORDINATA DETALJNIH TAČAKA:

1	6562835.06	4690954.81
2	6562850.85	4690968.22
3	6562852.60	4690969.04
4	6562864.41	4690977.44
5	6562872.72	4690984.26
6	6562875.64	4690985.66
7	6562882.87	4690991.19
8	6562884.56	4690992.12
9	6562886.95	4690992.29
10	6562889.37	4690991.69
11	6562915.21	4690944.92
12	6562928.14	4690936.01
13	6562930.64	4690934.28
14	6562927.36	4690931.79
15	6562914.07	4690925.92
16	6562889.38	4690911.52
17	6562874.91	4690903.11
18	6562869.04	4690898.10
19	6562852.23	4690925.06
20	6562849.55	4690930.21
21	6562842.20	4690942.31

NAPOMENA:

Geodetsko snimanje izvrseno je GPS uredjajem Leica 1200. Koriscen TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine Crne Gore integrisan u mrezu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u sluzbenoj upotrebi od 01.03.2012.god.

OVJERAVA: 6. 10. 2025 .....

M.P.

Ovlascena geodetska organizacija:

RAS COMPANY doo Budva

(Licenca broj: 02-7946/4 od 04.12.2020.

Snimanje dana : 26.06.2025.

Mitrić Milica, mast. inž. geodezije

(Ovlašćenje broj : 01-012/25-6297/2 od 28.04.2025.)

Potpis : .....

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 30.06.2025 11:59

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 30.06.2025 11:59
KO: POBRDJE

LIST NEPOKRETNOSTI 198 - IZVOD

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
170		1 2	28.09.2023	RADANOVIĆI	Njiva 2. klase KUPOVINA	1164	15.13
171/2		1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	2889	1.73
172/2		1 20/22	28.09.2023	RADANOVIĆI	Šume 3. klase KUPOVINA	397	0.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BRAĆA MAGUD - GRBALJ DOO KOTOR *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
170	0		1	Njiva 2. klase	28.09.2023	Zabilježba postupka ZABILJEZBA DUGA U IZNOSU OD 80.000,00 EURA U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
170	0		2	Njiva 2. klase	28.09.2023	Zabrana otuđenja i opterećenja U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
171/2	0		1	Pašnjak 2. klase	24.07.2023	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUZBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I MOTORNIM VOZILOM PREKO KAT. PARC 171/2,171/3 KAO POSLUZNOG DOBRA U KORIST KAT. PARC. 172/1 KAO POVLASNOG DOBRA
171/2	0		2	Pašnjak 2. klase	28.09.2023	Zabilježba postupka ZABILJEZBA DUGA U IZNOSU OD 80.000,00 EURA U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
171/2	0		3	Pašnjak 2. klase	28.09.2023	Zabrana otuđenja i opterećenja U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
172/2	0		1	Šume 3. klase	28.09.2023	Zabilježba postupka ZABILJEZBA DUGA U IZNOSU OD 80.000,00 EURA U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308
172/2	0		2	Šume 3. klase	28.09.2023	Zabrana otuđenja i opterećenja U KORIST RADANOVIĆ NIKA JMBG 3006947500308

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	170	0	0		919	2431	2025		BRISANJE ZABILJEZBE DUGA I ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA KP 170 171/2/3 I DR. KO POBRĐE
	171	2	0		919	2431	2025		BRISANJE ZABILJEZBE DUGA I ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA KP 170 171/2/3 I DR. KO POBRĐE
	172	2	0		919	2431	2025		BRISANJE ZABILJEZBE DUGA I ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA KP 170 171/2/3 I DR. KO POBRĐE

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-11151/8

Podgorica, 20.01.2025. godine

"Braća Magud-Grbalj" d.o.o.

KOTOR
Radanovići bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-11151/8 od 20.01.2025. g. za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.

MINISTAR
Slaven Radunović

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

Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

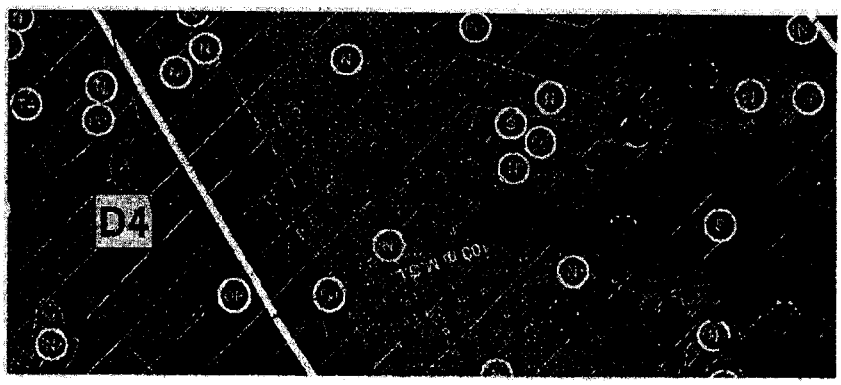
ODOBRIO:
Boško Todorović,v.d.generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Obradila:
Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 06-333/24-11151/8** **Podgorica, 20.01.2025. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **"Braća Magud-Grbalj" d.o.o. iz Kotora,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**"Braća Magud-Grbalj" d.o.o. iz Kotora**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna lokacija, kat.parcele broj 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u Listu nepokretnosti 198-izvod KO Pobrđe od 19.12.2024.godine evidentirano je: - katastarska parcela br.170 KO Pobrđe je njiva 2.klase površine 1164m², - katastarska parcela br.171/2 KO Pobrđe je pašnjak 2.klase površine 2889m², - katastarska parcela br.172/2 KO Pobrđe je šume 3.klase površine 397m²,	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Prema karti *Podjele Opštine na prostorno-funkcionalna područja* katastarske parcele br. 170,171/2 I 172/2 KO Pobrđe se nalaze u Južnom regionu, u planskoj cjelini - zona 4, u okviru Planske jedinice Pobrđe. **Južni reon** predstavlja buduću razvojnu zonu opštine Kotor kroz privredne djelatnosti, sa novim zonama stanovanja za lokalno stanovništvo u centralnoj zoni tog reona. Južni dio reona uz samu obalu je prepoznat kao potencijal za razvoj turizma i poljoprivrede. **Planska cjelina – Zona 4**	

	Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore", br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a/ pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta. **Predmetna lokacija za građenje sastoji se od katastarskih parcela br. 170,171/2 I 172/2 KO Pobrđe čija ukupna površina iznosi 4450m².** Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cenzure, namjene naselja. **Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu (MN) su:** Indeks zauzetosti **0.4** P= 1780 m² Indeks izgrađenosti **1.0** P= 4450m² Maksimalna spratnost **P+2**
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase. **Građevinska linija** Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditit samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.



Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLOG" br. 62/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Knežić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	"Sl. list CG", br. 96/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a

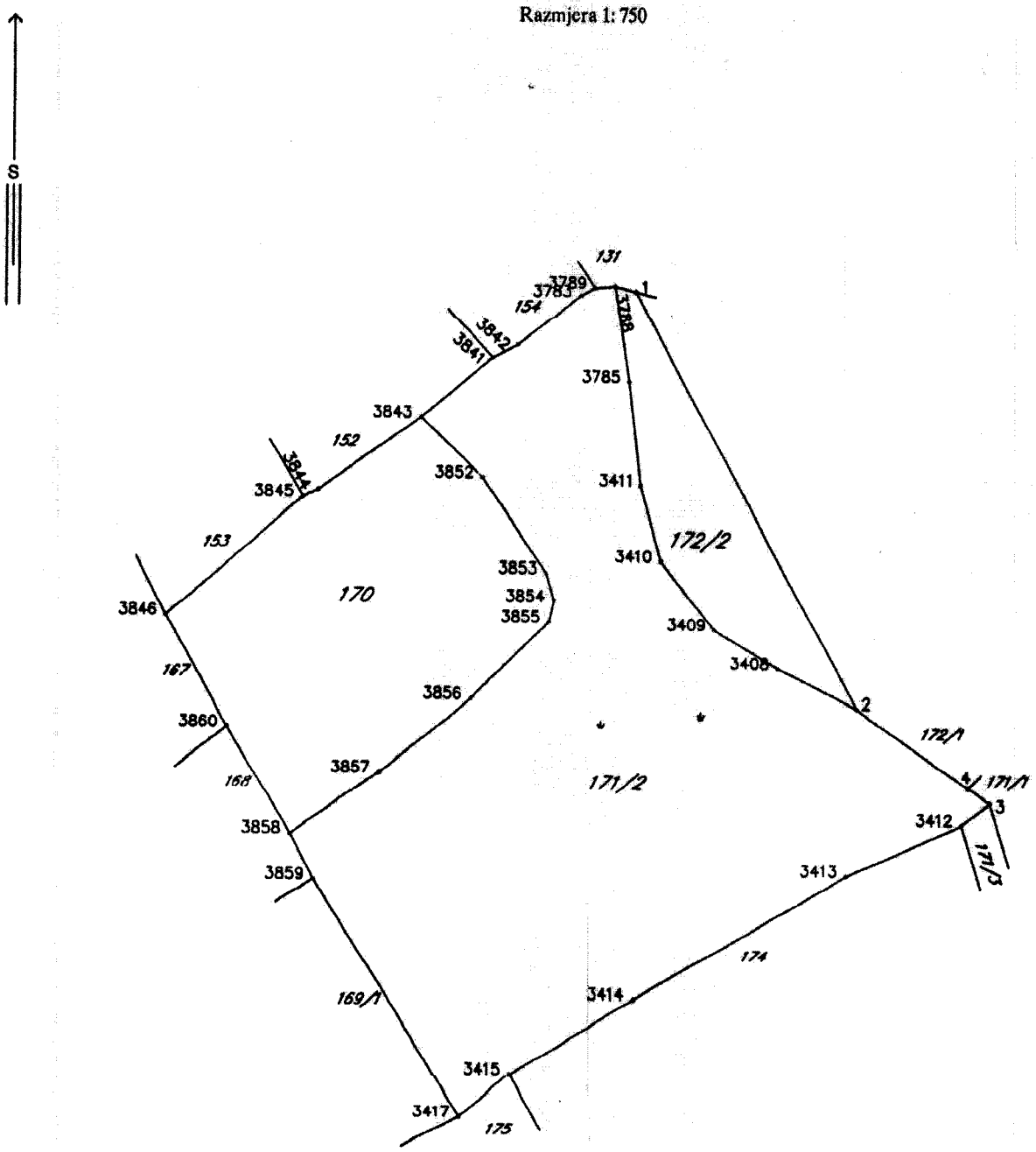
Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 106-917-25-DJ-1045
Datum: 24.06.2025.

Katastarska opština: POBRDJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcele: 170, 171/2, 172/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 750



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

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

Po zahjevu broj: 106-917-25-DJ-1045, od: 24.06.2025. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 24.06.2025 09:30

1	6562889.37	4690991.69	0.00	Odrzavanje
2	6562915.21	4690944.92	0.00	Odrzavanje
3	6562930.64	4690934.28	0.00	Odrzavanje
4	6562928.14	4690936.01	0.00	Odrzavanje
3408	6562906.10	4690949.28	0.00	
3409	6562898.69	4690953.65	0.00	
3410	6562892.43	4690961.44	0.00	
3411	6562889.97	4690969.79	0.00	
3412	6562927.36	4690931.79	0.00	
3413	6562914.07	4690925.92	0.00	
3414	6562889.38	4690911.52	0.00	
3415	6562874.91	4690903.11	0.00	
3417	6562869.04	4690898.10	0.00	
3783	6562882.87	4690991.19	0.00	
3785	6562888.67	4690981.62	0.00	
3788	6562886.95	4690992.29	0.00	
3789	6562884.56	4690992.12	0.00	
3841	6562872.72	4690984.26	0.00	
3842	6562875.64	4690985.66	0.00	
3843	6562864.41	4690977.44	0.00	
3844	6562852.60	4690969.04	0.00	
3845	6562850.85	4690968.22	0.00	
3846	6562835.06	4690954.81	0.00	
3852	6562871.53	4690970.54	0.00	
3853	6562879.01	4690960.02	0.00	
3854	6562879.94	4690956.86	0.00	
3855	6562879.36	4690954.41	0.00	
3856	6562870.24	4690945.60	0.00	
3857	6562859.72	4690937.32	0.00	
3858	6562849.55	4690930.21	0.00	
3859	6562852.23	4690925.06	0.00	
3860	6562842.20	4690942.31	0.00	

Parcela: 170 (P=1145)
Frontovi:
od do dužina(m)
3844-3843 14.49
3843-3852 9.91
3852-3853 12.91
3853-3854 3.29
3854-3855 2.52
3855-3856 12.68

3856-3857 13.39
3857-3858 12.41
3858-3860 14.16
3860-3846 14.40
3846-3845 20.72
3845-3844 1.93

Parcela: 171/2 (P=2992)
Frontovi:
od do dužina(m)
3788-3785 10.81
3785-3411 11.90
3411-3410 8.70
3410-3409 9.99
3409-3408 8.60
3408-2 10.10
2-4 15.70
4-3 3.04
3-3412 4.12
3412-3413 14.53
3413-3414 28.58
3414-3415 16.74
3415-3417 7.72
3417-3859 31.77
3859-3858 5.81
3858-3857 12.41
3857-3856 13.39
3856-3855 12.68
3855-3854 2.52
3854-3853 3.29
3853-3852 12.91
3852-3843 9.91
3843-3841 10.75
3841-3842 3.24
3842-3783 9.10
3783-3789 1.93
3789-3788 2.40

Parcela: 172/2 (P=407)
Frontovi:
od do dužina(m)
1-2 53.43
2-3408 10.10
3408-3409 8.60
3409-3410 9.99
3410-3411 8.70
3411-3785 11.90
3785-3788 10.81
3788-1 2.49

PODGORICA

Obradio:

Ц г а Г о р а
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
32
PODGORICA

Pregledao:

Društvo za geodetske radove i usluge
Ras Company doo, Budva, ul 13 jul, zgrada BSP

Ras company

PIB: 03011780, Registarski broj: 5-0706906/001, Ziro racun: 530-23103-59 NLB Montenegro Banka
Mob. tel: +382 68 623 323, mail: radivojesoldat@gmail.com

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

PREDMET: Identifikacija gradevinske lokacije, u okviru PUP-a Kotor

Na zahtjev organizacije Braca Magud doo, a u skladu sa UTU br 06-333/24-11151/8, od 20.01.2025. godine Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i drzavne imovine , a za gradevinsku lokaciju koju cine kat parcele: 170, 171/2,172/2, Ko Pobrdje i koja je u obuhvatu PUPa Kotor u zoni naselja dajemo slijedecu izjavu:

- Predmetna gradevinska lokacija nalazi se u naselju Pobrdje, u obuhvatu PUPa Opstine Kotor u zoni naselja,

- gradevinska lokacija u potpunosti odgovara katastarskoj parceli broj 170, upisana u list nepokretnosti br 198, Ko Pobrdje (kp 170, nastala je parcelacijom i spajanjem po planskom dokumentu katastarskih parcela broj: 170, 171/2, 172/2, sve upisane u list nepokretnosti br 198, dokaz : ovjeren elaborat od Uprave za nekretnine broj : 106-919/25-UPI-2623, OD 02.07.2025., s tim da to jos nije istaknuto u listu nepokretnosti.)

- ukupna povrsina gradevinske lokacije iznosi 4450 m2 po listu nepokretnosti (pravno vazeca povrsina) , dok povrsina iste lokacije, racunato iz koordinata iznosi 4544 m2 (stvarna povrsina). Razlika u povrsinama nastala je primjenom razlicitih standarda za obracun povrsina parcela.

- granicne linije kp 170, gradevinska lokacija, u potpunosti odgovaraju granici gradevinske lokacije koja je data UTU broj 03-333/22-17584-2, od 21.02.2023. (konstatovano uporedivanjem koordinata detaljnih tacaka, podaci iz UTU korisceni su za izradu elaborata parcelacije)

- pristup gradevinskoj lokaciji, obezbijeden je, pravom sluzbenosti prolaza preko katastarske parcele broj 171/3, upisana u list nepokretnosti broj 198 Ko Pobrdje, vlasnistvo Braca Magud doo, cija sirina iznosi 4.00 m, do lokalne , dvosmijerne saobracajnice oznacene kao kp 393/1, upisana u list nepokretnosti broj 940 Ko Pobrdje, vlasnistvo Crna gora-svojina 1/1, Opstina Kotor –koriscenje1/1.

Budva, 31.07.2025. god.

Ovjerava:

RAS COMPANY

Radivoje Soldat

Digitally signed by Radivoje Soldat
Date: 2025.08.03 08:44:13 +02'00'

B. PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu tehničke dokumentacije Idejnog projekta za objekte mješovite namjene na kat.parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor.

UVOD

Namjera Investitora," Braća Magud Grbalj", Radanovići bb. Kotor da na predmetnoj lokaciji krene u realizaciju planirane investicije potrebno je izraditi idejno rješenje objekata mješovite namjene, u svemu prema Urbanističko –tehničkim uslovima br. 06-333/24-11151/8 od 20.01.2025. godine izdatim od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma I državne imovine.

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Svrha i cilj izrade Idenjog rješenja je da se kroz kreativni proces riješe i usklade zahtjevi Investitora sa Urbanističko tehničkim uslovima,konzervatorskim uslovima,uslovima u okruženju i mikrolokaciji ,kako bi se formirala struktura ui forma koja će zadovoljiti tražene uslove ,a sve u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata Sl. list CG br.19/2025 od 14.03.2025)

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

Idejnim rješenjem potrebno utvrditi veličinu i položaj objekata, dimenzije i formu, poziciju na lokaciji za izgradnju kao i izgled i vrste materijala koje će biti korišćene u izgradnji. Arhitektonski izgled objekta trebao bi biti kombinacija tradicija-moderano , prilagođen ambijentalnoj arhitekturi tog podneblja i u skladu sa namjenom objekta

LOKACIJA

Predmetnu lokaciju za izgradnju čini kat.parcela 170 KO Pobrđe u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.Površina lokacije za građenje je 4.450m2. Nalazi se u naselju Radanovići, u blizini osnovne škole kao i dječijeg vrtića i pošte.

NAMJENA

Planirani objekat je mješovite namjene. Predvidjeti prvenstveno stambene kapacitete,a poslovno prodajne prostore predvidjeti u prizemju.Po mogućnosti prostor izmedeju objekata osloboditi od kolskog saobraćaja. Parkiranjepredvidjeti u okviru podrumskih etaža na sto većem prostorun u okviru lokacije,kako bi se prizemlje oslobodilo od vozila.

Spratnost objekata Po+P+2.

KAPACITET
U prizemlju predvidjeti poslovne prostore orjentisane prema platou izmedju objekata, a preostali prostor priuzemlja iskoristiti za stanove. Na prvom i drugom spratu predvidjeti stambene jedinice, jednosobne, jednoposobne i dvosobne stanove.
Garaža treba
da zadovolji trazeni kapacitet.

ZAHTJEVANI MATERIJALI :
Završna obrada fasada objekata treba da bude od kamenih ploča lokalnog sivog kamena kao i demit fasada sa završnom obradom bavalita u dvije boje Ral 9002.Krov predvidjeti da bude kosi pokriven crijepom ,ograde na terasama predvidjeti od čeličnih flahova bojenih sivom bojom Ral 7035.9001 I 9003.
.

ZAHTIJEVANI NIVO INSTALACIJA I OPREME:
U objektu predvidjeti razvod instalacija vodovoda i kanalizacije kao i elektroinstalacija jake i slabe struje.Grijanje i hlađenje predvidjeti putem klima uređaja.

OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE:
Osnove za projektovanje čine urbanističko tehnički uslovi, Usvojeno Idejno rješenje i geodetska podloga.Nema specifičnih zahtjeva.

KONSTRUKCIJA:
Objektat se nalazi u IX zoni seizmičkih potresa po MCS i I klimatskoj zoni. Konstrukcija objekata je armiranobetonski skeletni sistem sa platnima, proizašla je iz namjene objekta, spratnosti i karakteristika terena. Međuspratne konstrukcije su AB tavanice, stepenište - kosa AB ploča. Krovna konstrukcija je klasična drvena. Krov je dvovodan nagiba 21 stepen. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči.
Sav upotrebljen materijal treba da je solidnog kvaliteta i ugrađen na zadovoljavajući način u skladu sa važećim propisima i standardima koji važe u ovoj oblasti.

SPOLJNA I UNUTRAŠNJA OBRADA :
Zidovi
Objekat zidati giter blokom. Spoljašnji i noseći zidovi treba da su dz=20 cm a unutrašnji dz=20 i 15 cm. Oblaganje ventilacionih i instalacionih kanala izvesti opekom, d=12cm, pošto se zidanje nastavlja do krova tj. do vrha kanala.
Sve unutrašnje zidove stambenih prostorija malterisati, gletovati i u zavisnosti od namjene prostorije farbati poludisperzivnim bojama ili oblagati keramičkim pločicama. Sanitarne prostorije oblagati keramičkim pločicama postavljenim fuga na fugu u cementnom malteru, u celoj visini zida. U kuhinjama zidove oblagati keramikom do visine od 160cm. Zidove van keramike bojiti poludisperzionom bojom.

Objekat spolja završiti demitom/bavalitom. Kaskadne podzide obložiti pločama lomljenog kamena d=2.0 postavljenim u sloju lijepka sa armaturnom mrežicom, d=3.0 cm. Fasadne zidove obložiti termoizolacijom (pločama kamene vune) d=5cm
.

Podovi
U stambenim prostorijama naznačenim u projektu (dnevni boravci, sobe i sl.) pod obložiti parketom

d=2.20 mm sa drvenom parket lajsnom po obodu prostorija.
Na tremu ispred kuće, na stepeništu i na terasama predviđena je granitna protivklizna keramika. Padove uraditi ka ivici trema ili terase zbog odvoda vode usled eventualnog nabijanja kiše.
U kuhinjama i sanitarnim čvorovima postaviti keramičke pločice I klase u cementnom malteru, postavljene fuga na fugu, bez vidljivih spojnica. U svim sanitarnim prostorijama uraditi pad prema slivnicima.

Sve završne obrade podova finalizirati adekvatnim standardnim postupkom, prilagođenim izabranom materijalu.

Plafoni

Plafone malterisati, gletovati i farbati bijelom bojom.

Krov

Krov je dvovodan sa blagim nagibom krovnih ravni od 21^{o} . Krovnu konstrukciju uraditi od čamove građe II klase, u svemu prema projektu. Kao krovni pokrivač predviđen je crijep.

Investitori:

C. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rješenje arhitekture

OPŠTI PODACI:

Predmet ovog projekta je:

izrada Idejnog rješenja za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. br.170, KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor.

Investitor je firma "BRAĆA MAGUD GRBALJ" d.o.o.Radanovići bb Kotor.

Nakon parcelacije po planskom dokumentu, (Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu br.152/25 od 26.06 2025.g.koji je ovjeren od Uprave za nekretnine 02.07.2025.g) građevinska lokacija u potpunosti odgovara kat.parc.br 170 K O Pobrđe, koja je nastala spajanjem kat.parcela broj 170, 171/2 i 172/2.

Ukupna površina građevinske lokacije je 4.450 m^2 kako je navedeno u UT uslovima i LN 198.

Idejnim rješenjem su predviđena 4 objekta tj . 4 lamele ukupne BP 7.463,70 m2 od toga BRGP 4.448,92 i bruto površine garaže 3.014,78. Ukupne neto površine 6.635,61 s a garažom Od toga garaža ima neto površinu 2.834.53 dok je nadzemni dio objekata neto površine 3.801,08
Detaljan pregled površina dat je u numeričkoj dokumentaciji.
U s ve četi r i lamele projektovano je 55 stanova i 11 lokala.
Spratnost objekata je G+P+2.

Tehnička dokumentacija, Idejno rješenje, rađeno je na osnovu slijedeće dokumentacije:

- URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI br. 06-333/24-11151/8 od 20.01 .2025. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine Crne Gore.

-Projektni zadatak Investitora.

-Geodetski snimak terena, uradjen od strane "Ras company" doo Budva,

-Elaborat geodetskih radova - Parcelacija po planskom dokumentu, urađen od strane "Ras company" doo Budva

-RJEŠENJE o konzervatorskim uslovima za izgradnju novih objekata mješovite namjenena lokaciji kat parc. 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, prema PUP-u opštine Kotor.

-PROJEKTNO TEHNIČKI USLOVI izdati od strane " VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo.

-RJEŠENJE kojim se utvrđuju OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI za izradu dokumentacije za građenje objekarta mješovite namjene na LOKACIJI KOJU ČINE KAT.PARC.170,171/2 I 172/2 KO Pobrđe uzahvatu PUP-a opštine Kotor.

LOKACIJA

Predmetna lokacije se prema karti Podjele Opštine na prostorno funkcionalna područja nalazi u Južnom regionu, u planskoj cjelini –zona 4, u okviru Planske jedinice Pobrđe.

Prema Planu namjene površina iz PUP-A opštine Kotor predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja u odmaku od 1000 +m, van cezure.

Na predmetnoj lokaciji predviđeno je građenje u zoni mješovite namjene.

U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo. Prema projektnom zadatku Idejnim rjesenjem je predviđena izgradnja dominantno stambenih ,kao i prodajno poslovnih kapaciteta.

PARCELACIJA

Predmetnu lokaciju za izgradnju čine kat.parcel br. 170, KO Pobrđe u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, ukupne površine 4.450 m^2. Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu lokacija za izgradnju u potpunosti odgovara novonastaloj kat. parceli 170 KO Pobrđe, koja je nastala spajanjem parcela 170, 171/2 i 172/2. Površina novonastale kat parc. 170 KO Pobrđe je 4.450 m^2. **Prilikom izrade PUP-a Kotor korišćene su numeričke vrijednosti katastarskih parcela koje ne odgovaraju u potpunosti vrijednostima površine po koordinatama, a ne kao kod nekih drugih DUP-ova gde su urbanističke parcele formirane na osnovu zvaničnih koordinata. Prema uputstvima licenciranog geometra kod obračuna indeksa treba koristiti površine iz Katastra ili mijenjati UT uslove i katastarske podatke jer su oni zvanični i mjerodavni.**

PRIRODNE KARAKTERISTIKE I NEPOSREDNO OKRUZENJE

Nalazi se u naselju Radanovići, prilično je pravilnog oblika, približno kvadratne forme, dužina strana je cca 65-66m sa 66- 67m koje su u pravcu sjeverozapad / jugoistok. Teren je prilično ravan, blago nagnut ka sjeveru i sjeverozapadu. Na lokaciji ne postoje, nisu evidentirani stambeni ni pomoćni objekti. Ne postoje, nisu evidentirani, vrijedni zasadi visokog zelenila, sto znaci da ih treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

U blizini lokacije za izgradnju je osnovna škola kao i dječiji vrtić i pošta, što znači da je u zoni I okruženju gdje su objekti centralnih funkcija ovog naselja. Osnovna škola nalazi se na sjevero-istočnoj stranu uz magistralni put, a u blizini lokacije u pravcu škole i školskog dvorišta je potok,koji svojim koritom pravi prirodnu granicu, kao i interesantan motiv u prostoru. Potok u vrijeme obilnijih zimskih padavina postaje prava mala rijeka.

PRISTUP LOKACIJI ZA IZGRADNJU

Pristup lokaciji za izgradjnu obezbijeđen je pravom službenosti prolaza preko katastarske parcele br.171/3 koja je upisana u listu nepokretnosti broj 198 KO Pobrđe i vlasništvo je investitora „Braća Mgud Grbalj“ doo, do lokalne, dvosmjerne saobraćajnice označene kao k.p393/1, upisane kao vlasništvo Crna Gora-svojina 1/1, korišćenje opština Kotor 1/1. Napominjemo da su kat.parcele sa istočne strane prilaznog puta (kp 171/3) i lokacije za građenje, znači kat parc br 171/1, 172/3, kao i kat parc br 172/1 u vlasništvu investitora „Braća Magud Grbalj „ sto znaci da se pristupni put preko parcele 171/3 bez problema može proširiti i napraviti adekvatan, kvalitetniji prilaz lokaciji i za pješake kao i za vozila.

Saobraćajni priključak preko parcele 171/3 nalazi se na istočnom uglu lokacije. Iz te tacke, predvidjeno je da se saobracaj nastavi obodom parcele i formira saobraćajnica uz sjeveroistočnu granicu lokacije, koja postaje glavna saobraćajnicu u okviru ove lokacije, preko koje će se obezbijediti pristup svim prostorima u prizemlju kao i prilaz i ulaz u podzemnu etažu gje je planiran prostor za smještaj, parkiranje vozila.

Predvidjene su 2 dvije prilazne rampe i 2 ulaza u garazu jer je ista podijeljena u dvije funkcionalne i saobracajne cjeline, 2 garaze. Svaka ima svoj ulaz i rampu sa dvosmjernim saobracajem.

NAMJENA POVRSINA I KAPACITET OBJEKTA

Prema projektnom zadatku Idejnim rjesenjem je predviđena izgradnja dominaanrno stambenih, kao i prodajno poslovnih kapaciteta ,sto u potpunosti odgovara namjeni iz planksog dokumenta.

Stambeni kapaciteti: 55 stambenih jedinica, od toga 45 jednosobnih i 10 jednoiposobnih stanova koji su predviđeni na spratovima planiranih objekata, kao i na dijelu prizemen etaze**.**

U prizemju objekata koji su orjentisani ka sredisnjem prostoru između objekata planirani su poslovno prodajni prostori. 9 poslovnih prostora smjestenih u 4 Lamele koje formiraju centralni plato, centralno dvorište.

Podzemna etaža namjenjena je za smješta vozila –garažu. Dvije garaže, svaka ima svoj ulaz, svoju prilaznu rampu sa dvosmjernim saobraćajem. Idejnim rješenje data je mogućnost smješaja 82 vozila u ove 2 garaže, čime su su parametri za parkira-garažiranje vozila uveliko zadovoljeni i premašeni. U UT uslovima data je visina za stambene garaže do 3.0 m. Kako planirana garaža pripada kategoriji velikih garaža koje je neophodno opremiti instacijama za ventilaciju, odimljavanje kao i sprinkler instalaciju , uzeli smo parametar koji je predviđen za hotelske podzemne garaže do 3.50 m.

Stanovanje: na 1000 m^2-11 do 13 parking mjesta. Postoji mogućnost da se kroz detaljnu razradu i glavne projekte instalacija izgube 2-3 parking mjesta u garažama, sto neće uticati na ispunjenje normative.

Ovim rješenjem ostvarena je početna ideja da se centralni prostor između objekata oslobodi od vozila i da se napravi bezbijedna pješačka površina.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Ovim Idejnim rješenjem predviđeni su slobodnostojeći objekti, 4 lamele koje su pozicionirane u okviru zone gradnje koja je oivičena građevinskom linijom GL1 i GL2 na predmetnoj lokaciji, koja je na 3 m od ivice lokacije.

Podzemna etaža, namjenjena za parkiranje-garažiranje vozila, predviđena je u okviru podzemne građevinske linije GI 0, sto znači da je moguće graditi podzemne djelove objekta koji zauzimaju veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija može da se nađe na regulacionoj liniji.

Spratnost objekata (Lamela) je Po +P +2, sto je u okviru spratnosti date u UTU i planskom dokumentu.

Maksimalna spratnost P+2.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta, nalazi se ispod poda prizemlja. Objekat može imati više podrumskih etaža .Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomocne prostorije-ostave, njegova površina ne ulazi u obracun BRGP-a.

Za spratnost P +2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 m, a visina vijenca 11,5 m.

ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI KONCEPT I RJEŠENJE

Prostorna organizacija u okviru lokacije za izgradnju određena je i usklađena sa oblikom, orijentacijom i površinom parcele, koja ima prilično pravilnu kvadratnu formu. Preuzeta je iz tradicinalne prostorne matrice. Formirana su dva paralelna niza objekata, 4 stambeno poslovne lamele, između kojih je prostor predviđen za komunikaciju i boravak korisnika ovih objekata. Podzemna, podrumska etaža predviđena je za garažiranje, na većem dijelu lokacije, tako da je centralni prostor između objekata na nivou prizemlja oslobođen od vozila, cime se plato između objekata pretvara u mali trg ili dvorište koje sa objektima formira jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu**.**

Arhitektonsko oblikovanje prilagođeno je namjeni objekata i strukturama u neposrednom okruženju, pri čemu se vodilo računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti topografiji i klimatskim uslovima. Uzevši u obzir preporuke iz kozervatorskih uslova da se postavi više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, primjenjeno je arhitektonsko rješenje koje postiže efekat da objekti djeluju kao kuće u nizu koje formiraju ove lamele, koje imaju strukturu, proporcije, volumene, međusobne odnose po uzoru na tradicionalnu arhitektonko prostornu matricu.

Kota platoa iznad garaže je na 65,50 mnv.

Ulazi u lamele su sa platoa, svaka lamela ima svoje komunikaciono jezgro, stepenište i lift koji povezuje sve etaže sa garažom u podrumu.

Garaža ima i dva nezavisna ulaza –izlaza na plato između objekata.

FAZNA IZGRADNJA NA LOKACIJI

Planskim dokumentom i Idejnim rješenjem data je mogućnost fazne izgradnje na predmetnoj lokaciji.

UPOREDNI PRIKAZ DOZVOLJENIH I OSTVARENIH URBANISTICKIH PARAMETARA

urbanistički parametri za KP 170, KO Pobrđe

parametri	po UTU	PLANIRANO
Površina UP	4450	4450
Indeks zauzetosti	0.4	0.34
Max Površina pod objektima	1780	1498.14
Indeks izgradđenosti	1	0.9998
Max BRGP objekata	4450	4448.92
Max spratnost objekta	P+2	(G)+P+2
Max visina vijenca	11.5 m	10.32
Max visna sljemena	13.5 m	13.3
Mirujući saobraćaj	11 PM na 1000 m2 (min 8 max 13PM)	82 PM (GARAŽA) 3 PM naotvorenom
Površina Zelenilo	25-30 %	29% (1318.92 m²)

KONSTRUKCIJA

Objektat se nalazi u IX zoni seizmičkih potresa po MCS i I klimatskoj zoni. Konstrukcija objekata je armiranobetonski skeletni sistem sa platnima, proizašla je iz namjene objekta, spratnosti i karakteristika terena. Međuspratne konstrukcije su AB tavanice, stepenište - kosa AB ploča. Krovna konstrukcija je klasična drvena. Krov je dvovodan blagog nagiba. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči.

Sav upotrebljen materijal treba da je solidnog kvaliteta i ugrađen na zadovoljavajući način u skladu sa važećim propisima i standardima koji važe u ovoj oblasti.

OSVETLJENJE I PROVETRAVANJE

Prirodno osvetljenje i provetravanje prostorija predviđeno je kod većine stambenih prostorija. Veličina prozora odgovara propisanim zahtjevima prirodnog osvetljenja prostorija. Prostori koji nisu naslonjeni na fasadne zidove ventiliraju se preko ventilacionih kanala. Kanali su obloženi opekom d=12 cm. Vještačko ventiliranje kuhinja i kupatila je odvojeno. Ventilacioni kanali se u dijelu iznad krovne ploče obziđuju punom opekom d=12cm i malterišu cementnim malterom. Završetak se radi odgovarajućim armirano-betonskim kapama po tipu proizvođača kanala.

SPOLJNA I UNUTRAŠNJA OBRADA

Zidovi

Objekat zidati giter blokom. Spoljašnji i noseći zidovi treba da su dz=20 cm a unutrašnji dz=20 i 15 cm. Oblaganje ventilacionih i instalacionih kanala izvesti opekom, d=12cm, pošto se zidanje nastavlja do krova tj. do vrha kanala.

Sve unutrašnje zidove stambenih prostorija malterisati, gletovati i u zavisnosti od namjene prostorije farbati poludisperzivnim bojama ili oblagati keramičkim pločicama. Sanitarne prostorije oblagati keramičkim pločicama postavljenim fuga na fugu u cementnom malteru, u celoj visini zida. U kuhinjama zidove oblagati keramikom do visine od 160cm. Zidove van keramike bojiti poludisperzionom bojom.

Dijelovi objekta su spolja obloženi pločama od prirodnog kamena u svijetlim monohromatskim tonalitetima. Te površine čine više od 30% cjelokupne fasade objekta. Na preostalom dijelu je predviđena demit fasada u boji RAL 9001 I 9003.
Kaskadne podzide obložiti pločama lomljenog kamena d=2.0 postavljenim u sloju lijepka sa armaturnom mrežicom, d=3.0 cm. Fasadne zidove obložiti termoizolacijom (pločama kamenevune) d=8cm. Fasadu uraditi prema projektnoj dokumentaciji.

Podovi

U stambenim prostorijama naznačenim u projektu (dnevni boravci, sobe i sl.) pod obložiti parketom d=2.20 mm sa drvenom parket lajsnom po obodu prostorija.

Na tremu ispred kuće, na stepeništu i na terasama predviđena je granitna protivklizna keramika. Padove uraditi ka ivici trema ili terase zbog odvoda vode usled eventualnog nabijanja kiše.

U kuhinjama i sanitarnim čvorovima postaviti keramičke pločice I klase u cementnom malteru, postavljene fuga na fugu, bez vidljivih spojnica. U svim sanitarnim prostorijama uraditi pad prema slivnicima.

Sve završne obrade podova finalizirati adekvatnim standardnim postupkom, prilagođenim izabranom materijalu.

Plafoni

Plafone malterisati, gletovati i farbati bijelom bojom.

Krov

Krov je dvovodan sa blagim nagibom krovnih ravni od 21^{o} . Krovnu konstrukciju uraditi od čamove građe II klase, u svemu prema projektu. Kao krovni pokrivač predviđen je crijep.

IZOLACIJA

Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovnim pokrivačem - crijepom i slojem hidroizolacije, koji štiti od svih navedenih uticaja. Fasada je zaštićena vodootpornom bojom. Od vode i penjanja kapilarne vlage iz tla, objekat je zaštićen polaganjem hidroizolacije preko podne ploče objekta.

Termoizolacija: Pri projektovanju objekata primjenjen je kriterijum optimalne toplotne zaštite. Optimalna toplotna zaštita postignuta je postavljanjem sloja termoizolacije d=10cm na iznad poslednje etaže. Zidovi su obloženi termoizolacionim materijalom min d=5cm.

Zaštita od požara: Zaštitu od požara obezbeđena je premazivanjem drvene krovne konstrukcije protivpožarnim premazom - staklenom vodom. Ostali materijali koje se koriste za izgradnju objekta treba da imaju stepen otpornosti na požar min 60min.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Spoljašnju stolariju uraditi od ALU profila. Prozore i balkonska vrata zastakliti dvostrukim low E + stopsol staklom 4+12+4 mm.

Ulazna vrata zgrade uraditi od aluminijumskih profila, sa termoprekidom i ispunom od termoizolacionog stakla.

Sva unutrašnja vrata ugraditi u štok od masiva sa pokrovnim lajsnama koje se podešavaju prema veličini otvora. Standardnih dimenzija, puna ili zastakljena, od medijapana farbana poliuretanskom bojom po izboru projektanta. Sva stolarija se oprema prvoklasnim okovima u skladu sa načinom otvaranja elemenata i potrebama za fiksiranje.

Ograde na terasama i stepenišnom prostoru izraditi od metalnih šipki, kvadratnog profila, galvaniziranih i farbanih u tamno sivu boju.

OSTALO OPREMANJE OBJEKTA

Kompletno opremiti kupatila. Ugraditi prvoklasnu sanitarnu opremu i galanteriju stranih proizvođača po izboru projektanta a uz saglasnost investitora.

Na objekte postaviti dovoljan broj horizontalnih i vertikalnih oluka.

INSTALACIJE U OBJEKTU (opis i način priključenja na spoljnu mrežu)

U izgrađenom objektu je predviđen razvod instalacija vodovoda i kanalizacije, elektro instalacija jake i slabe struje i njihovo priključenje na ulični razvod instalacija.

Vodovod

Prikjučak na vodovodnu mrežu dati u skladu sa uslovima izdati od Vodovoda Kotor.Cijelokupan razvod sanitarne mreže izvesti od PVC i PEHD vodovodnih cijevi, sa termičkom zaštitom, zavisno od mesta vođenja. Zagrevanje vode vršiti preko el. bojlera koji su smješteni u kupatilima i kuhinjama.

Kanalizacija

Lokacija nije povezana sa graskom kanalizacionom mrežom, što znači da treba predvidjeti system za prečišćavanje otpadnih voda koji će biti lociran prema potoku kao prirodnom recepicijentu. Cijelokupan razvod kanalizacije izvesti od plastičnih kanalizacionih cijevi sa svim potrebnim fazonskim komadima i spojnim materijalom. Na mjestima priključka sanitarnih uređaja postaviti PVC sifone, a na podovima gde može doći do prolivanja vode ugraditi PVC podne slivnike sa hromiranom zaštitnom rešetkom. Usmjeriti odvod atmosferske vode na terasama prema ivicama.

Elektro instalacije

Za svaki stan predvidjeti posebno el.brojilo. Elektro orman postaviti u prizemlju na lako dostupno mjesto.

Budva, novembar 2025. god.

Vodeći projektant

Jelena Radonjić

Digitally signed by Jelena Radonjić
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=82255, givenName=Jelena, sn=Radonjić, cn=Jelena Radonjić
Date: 2025.11.17 13:41:59 +01'00'

D. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

urbanistički parametri za KP 170 KO Pobrđe

parametri	po UTU	PLANIRANO
Površina UP	4450	4450
Indeks zauzetosti	0.4	0.34
Max Površina pod objektima	1780	1498.14
Indeks izgrađenosti	1	0.9998
Max BRGP objekata	4450	4448.92
Max spratnost objekta	P+2	(G)+P+2
Max visina vijenca	11.5 m	10.32
Max visna sljemena	13.5 m	13.3
Mirujući saobraćaj	11 PM na 1000 m2 (min 8 max 13PM)	82 PM (GARAŽA) 3 PM na otvorenom
Površina Zelenilo	25-30 %	29% (1318.92 m²)

BILANS POVRŠINA PO ETAŽAMA

ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
∑		**3801.8**	**4448.92**

BILANS POVRŠINA PO LAMELAMA

LAMELA 1

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
Ukupno m²		1026	1200.51

LAMELA 2

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
Ukupno m²		1025.72	1200.51

LAMELA 3

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
Ukupno m²		720.13	847.39

LAMELA 4

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
Ukupno m²		1029.95	1200.51

ZASTUPLJENOST SADRŽAJA PO NAMJENI

poslovanje	135.42	lamela 1
	135.42	lamela 2
	77.24	lamela 3
	123.77	lamela 4
	471.85	ukupno
stanovanje	143.91	lamela 1
	311.74	
	311.74	
	143.91	lamela 2
	311.74	
	311.74	
	111.57	lamela 3
	250.02	
	250.02	
	159.3	lamela 4
	311.74	
	311.74	
	2929.17	ukupno

TABELA POVRŠINA

ETAŽA	Broj prostorije	Naziv prostorije	Obrada poda	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]	
PODRUM						
Garaža nivo -1	1	garaža	epoksid	1758.58	**1876.5**	**1967.58**
	1.1	ostave	epoksid	72.93		
	1.2	komunikacija		44.96		
Garaža nivo -1	2	garaža	epoksid	883.56	**958.06**	**1047.20**
	2.1	ostave	epoksid	51.3		
	2.2	komunikacija		23.2		
UKUPNO					**2834.5**	3014.78

TABELA POVRŠINA

ETAŽA	Broj prostorije	Naziv prostorije	Obrada poda	Neto površina [m2]	
LAMELA 1 - PRIZEMLJE					**333.5**
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**54.17**	
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	11.48	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.24	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.7	

POSLOVANJE			**135.42**		
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	39.09	**45.54**
	L1-02	poslovni ostava	granitna keramika	3.6	
	L1-03	poslovni toalet	granitna keramika	2.85	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	25.74	**28.71**
	L2-02	poslovni toalet	granitna keramika	2.97	
Prizemlje - LOKAL L3	L3-01	poslovni prostor	granitna keramika	54.63	**61.17**
	L3-02	poslovni toalet	granitna keramika	1.89	
	L3-03	poslovni ostava	granitna keramika	4.65	
STANOVANJE			**143.91**		
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.08**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A2	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.08**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	

	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A3	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	

LAMELA 1 - PRVI SPRAT				**351.73**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**39.99**	
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.24	
STANOVANJE				**311.74**	
Prvi sprat -STAN A4	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	

	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Prvi sprat-STAN A5	A5-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat -STAN A6	A6-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat-STAN A7	A7-01	hodnik	keramika	3.11	**71.15**
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	

	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Prvi sprat -STAN A8	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Prvi sprat- STAN A9	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

LAMELA 1 - DRUGI SPRAT	**340.77**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE	**28.75**	

Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				**312.02**	
Drugi sprat - STAN A10	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Drugi spra- STAN A11	A5-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat - STAN A12	A6-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	

	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat-STAN A13	A7-01	hodnik	keramika	3.11	**71.15**
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Drugi sprat-STAN A14	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.56**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.78	
Drugi sprat-STAN A15	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.56**

	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.78	

TABELA POVRŠINA

ETAŽA	Broj prostorije	Naziv prostorije	Obrada poda	Neto površina [m2]	
LAMELA 2 - PRIZEMLJE					**333.5**
	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE			**54.17**	
	Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	11.48	
	Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	28.75	
	Prizemlje	03	stepenice	granit	11.24	
	Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.7	
	POSLOVANJE			**135.42**	
	Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	39.09	**45.54**
		L1-02	poslovni ostava	granitna keramika	3.6	
		L1-03	poslovni toalet	granitna keramika	2.85	

Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	25.74	**28.71**
	L2-02	poslovni toalet	granitna keramika	2.97	
Prizemlje - LOKAL L3	L3-01	poslovni prostor	granitna keramika	54.63	**61.17**
	L3-02	poslovni toalet	granitna keramika	1.89	
	L3-03	poslovni ostava	granitna keramika	4.65	
STANOVANJE				**143.91**	
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.08**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A2	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.08**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A3	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	

	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	

LAMELA 2 - PRVI SPRAT				**351.73**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**39.99**	
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.24	
STANOVANJE				**311.74**	
Prvi sprat - STAN A4	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Prvi sprat- STAN	A5-01	hodnik	keramika	3.15	**48**

A5					
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat - STAN A6	A6-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat- STAN A7	A7-01	hodnik	keramika	3.11	**71.15**
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	

	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Prvi sprat - STAN A8	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Prvi sprat- STAN A9	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

LAMELA 2 - DRUGI SPRAT					**340.49**
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**28.75**	
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				**311.74**	

Drugi sprat - STAN A10	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Drugi spra- STAN A11	A5-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat - STAN A12	A6-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat-	A7-01	hodnik	keramika	3.11	**71.15**

STAN A13					
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Drugi sprat-STAN A14	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Drugi sprat-STAN A15	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	

	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

TABELA POVRŠINA

ETAŽA	Broj prostorije	Naziv prostorije	Obrada poda	Neto površina [m2]	
LAMELA 3 - PRIZEMLJE				**231.69**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**42.88**	
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	5.28	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	23.75	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.6	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.25	
POSLOVANJE				**77.24**	
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	46.74	**48.84**
	L1-02	toalet	granitna keramika	2.1	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovnı prostor	granitna keramika	23.22	**28.4**
	L2-02	poslovnı -ostava	granitna keramika	2.52	
	L2-03	poslovnı -toalet	granitna keramika	2.66	
STANOVANJE				**111.57**	
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	6.78	**64.79**
	A1-02	kuhinja	keramika	5.9	

	A1-03	dnevni boravak sa trpezarijom	keramika	20.98	
	A1-04	wc	parket	1.9	
	A1-05	vešeraj	parket	0.92	
	A1-06	degažman	granitna keramika	2.67	
	A1-07	kupatilo	keramika	3.8	
	A1-08	spavaća soba	parket	11.58	
	A1-09	spavaća soba	parket	10.26	
Prizemlje STAN A2	A2-01	hodnik	parket	3.15	**46.78**
	A2-02	kupatilo	granitna keramika	3.68	
	A2-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezaijom	keramika	19.45	
	A2-05	spavaća soba	parket	11.89	
	A2-06	terasa	keramika	3.7	

LAMELA 3 - PRVI SPRAT				**250.02**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**31.37**	
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	19.77	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.6	
STANOVANJE				**218.65**	
Prvi sprat -STAN A3	A3 01	hodnik	keramika	4.9	**49.43**

	A3 02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3 03	dnevna soba sa trpezarijom	parket	19.31	
	A3 04	kupatilo	keramika	3.6	
	A3 05	spavaća soba	parket	11.6	
	A3 06	terasa	granitna keramika	5.22	
Prvi sprat -STAN A4	A4 01	hodnik	keramika	3.09	**47.16**
	A4 02	kupatilo	keramika	3.66	
	A4 03	kuhinja	keramika	3.34	
	A4 04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	21.78	
	A4 05	spavaća soba	parket	11.9	
	A4 06	terasa	granitna keramika	3.39	
Prvi sprat -STAN A5	A5 01	hodnik	keramika	6.78	**75.28**
	A5 02	kuhinja	keramika	5.9	
	A5 03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	20.98	
	A5 04	wc	keramika	1.9	
	A5 05	vešeraj	keramika	0.92	
	A5 06	degažman	keramika	2.67	
	A5 07	kupatilo	keramika	3.8	
	A5 08	spavaća soba	parket	11.58	
	A5 09	spavaća soba	parket	10.26	
	A5 10	terasa	granitna keramika	10.49	
Prvi sprat -STAN A6	A6 01	hodnik	keramika	3.15	**46.78**

	A6 02	kupatilo	keramika	3.68	
	A6 03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6 04	dnevni boravak sa trpezaijom	keramika	19.45	
	A6 05	spavaća soba	parket	11.89	
	A6 06	terasa	keramika	3.7	

LAMELA 3 - DRUGI SPRAT				**238.42**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**19.77**	
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	19.77	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				**218.65**	
Drugi sprat - STAN A7	A3 01	hodnik	keramika	4.9	**49.43**
	A3 02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3 03	dnevna soba sa trpezarijom	parket	19.31	
	A3 04	kupatilo	keramika	3.6	
	A3 05	spavaća soba	parket	11.6	
	A3 06	terasa	keramika	5.22	
Drugi sprat - STAN A8	A4 01	hodnik	keramika	3.09	**47.16**
	A4 02	kupatilo	keramika	3.66	
	A4 03	kuhinja	keramika	3.34	
	A4 04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	21.78	
	A4 05	spavaća soba	parket	11.9	

	A4 06	terasa	granitna keramika	3.39	
Drugi sprat - STAN A9	A5 01	hodnik	keramika	6.78	**75.28**
	A5 02	kuhinja	keramika	5.9	
	A5 03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	20.98	
	A5 04	wc	keramika	1.9	
	A5 05	vešeraj	keramika	0.92	
	A5 06	degažman	keramika	2.67	
	A5 07	kupatilo	keramika	3.8	
	A5 08	spavaća soba	parket	11.58	
	A5 09	spavaća soba	parket	10.26	
	A5 10	terasa	granitna keramika	10.49	
Drugi sprat - STAN A10	A6 01	hodnik	keramika	3.15	**46.78**
	A6 02	kupatilo	keramika	3.68	
	A6 03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6 04	dnevni boravak sa trpezaijom	parket	19.45	
	A6 05	spavaća soba	parket	11.89	
	A6 06	terasa	granitna keramika	3.7	

TABELA POVRŠINA

ETAŽA	Broj prostorije	Naziv prostorije	Obrada poda	Neto površina [m2]

LAMELA 4 - PRIZEMLJE					337.73
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				54.66	
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	5.5	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	35.48	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.2	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.48	
POSLOVANJE				123.77	
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	46.74	48.84
	L1-02	toalet	granitna keramika	2.1	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	21.87	27.19
	L2-02	poslovni -ostava	granitna keramika	1.47	
	L2-03	poslovni -toalet	granitna keramika	3.85	
Prizemlje - LOKAL L3	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	39.06	47.74
	L2-02	poslovni -ostava	granitna keramika	5.67	
	L2-03	poslovni -toalet	granitna keramika	3.01	
STANOVANJE				159.3	
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	3.15	47.84
	A1-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A1-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A1-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.19	

	A1-06	terasa	granitna keramika	4.02	
STAN A2	A2-01	hodnik	keramika	3.15	**47.84**
	A2-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A2-04	kuhinja	keramika	4.91	
	A2-05	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A2-06	terasa	granitna keramika	4.02	
STAN A3	A3-01	hodnik	keramika	3.11	**63.62**
	A3-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A3-04	degažman	keramika	3.47	
	A3-05	wc	keramika	2.94	
	A3-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A3-07	spavaća soba	parket	12	
	A3-08	spavaća soba	parket	10.8	

LAMELA 4 - PRVI SPRAT				**351.73**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**39.99**	
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.24	
STANOVANJE				**311.74**	

Prvi sprat -STAN A4	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Prvi sprat- STAN A5	A5-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat -STAN A6	A6-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat- STAN A7	A7-01	hodnik	keramika	3.11	**71.15**
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	

	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Prvi sprat -STAN A8	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Prvi sprat- STAN A9	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

LAMELA 4 - DRUGI SPRAT				**340.49**	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				**28.75**	
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	

	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				**311.74**	
Drugi sprat - STAN A10	A3-01	hodnik	keramika	2.28	**49.75**
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Drugi spra- STAN A11	A5-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat - STAN A12	A6-01	hodnik	keramika	3.15	**48**
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat- STAN A13	A7-01	hodnik	keramika	3.11	**71.15**

	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Drugi sprat-STAN A14	A1-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Drugi sprat-STAN A15	A2-01	hodnik	keramika	3.19	**47.42**
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

urbanistički parametri za KP 170 KO Pobrđe

parametri	po UTU	PLANIRANO
Površina UP	4450	4450
Indeks zauzetosti	0.4	0.34
Max Površina pod objektima	1780	1498.14
Indeks izgrađenosti	1	0.9998
Max BRGP objekata	4450	4448.92
Max spratnost objekta	P+2	(G)+P+2
Max visina vijenca	11.5 m	10.32
Max visna sljemena	13.5 m	13.3
Mirujući saobraćaj	11 PM na 1000 m2 (min 8 max 13PM)	82 PM (GARAŽA) 3 PM na otvorenom
Površina Zelenilo	25-30 %	29% (1318.92 m²)

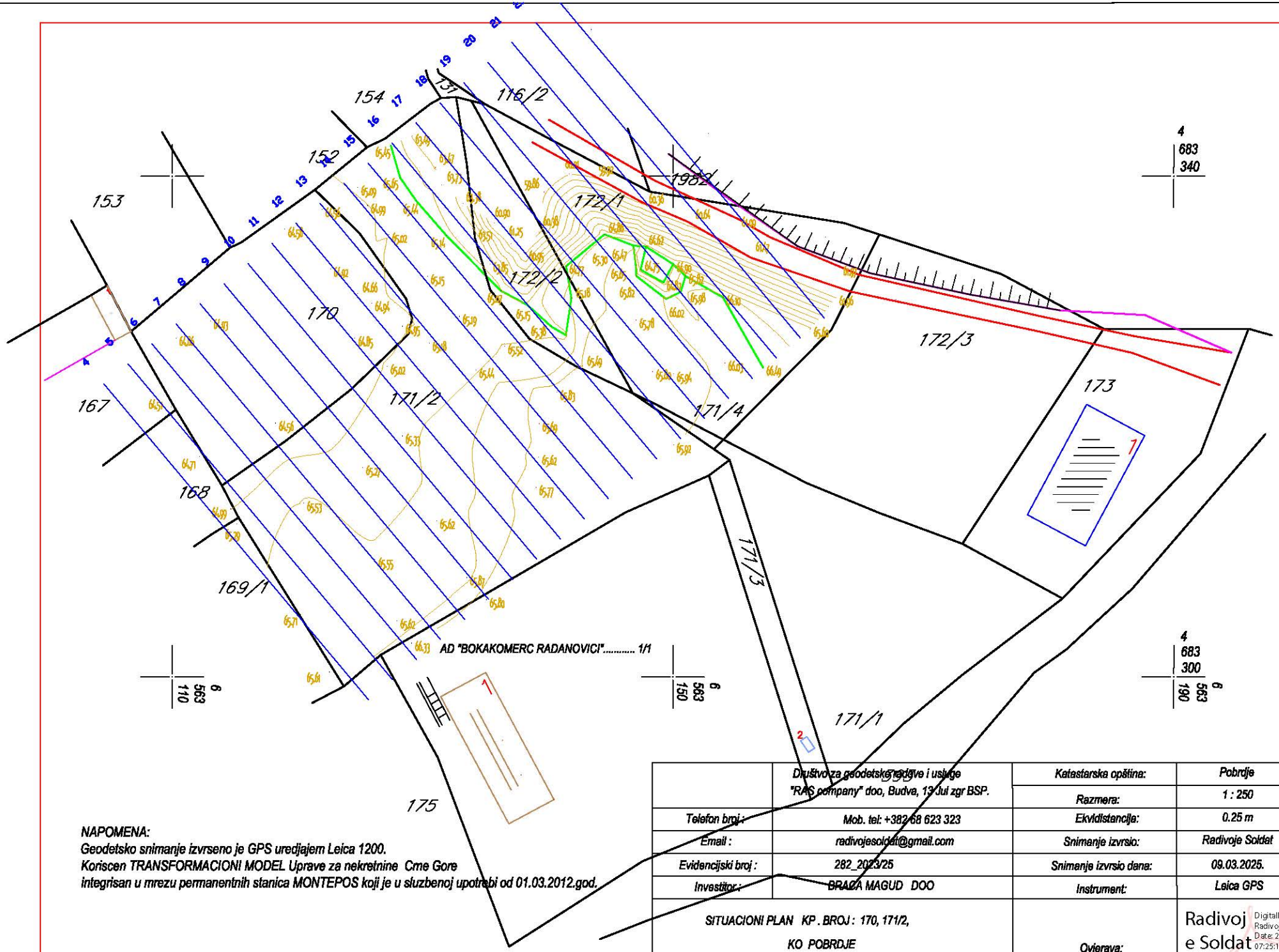
BILANS POVRŠINA PO ETAŽAMA

ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
∑		**3801.8**	**4448.92**

Jelena Radonjić

Digitally signed by Jelena Radonjić
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=82255, givenName=Jelena, sn=Radonjić, cn=Jelena Radonjić
Date: 2025.11.17 13:42:34 +01'00'

E. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



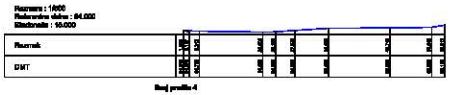
NAPOMENA:
Geodetsko snimanje izvrseno je GPS uredjajem Leica 1200.
Koriscen TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine Cme Gore
integrisan u mrezu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u sluzbenoj upotrebi od 01.03.2012.god.

	Društvo za geodetske radove i usluge "RAS company" doo, Budva, 13 Jul zgr BSP.	Katastarska opština:	Pobrdje
		Razmera:	1 : 250
Telefon broj :	Mob. tel: +382 68 623 323	Ekvidistancija:	0.25 m
Email :	radivojesoldat@gmail.com	Snimanje izvrsio:	Radivoje Soldat
Evidencijski broj :	282_2023/25	Snimanje izvrsio dana:	09.03.2025.
Investitor.:	BRAĆA MAGUD DOO	Instrument:	Leica GPS
SITUACIONI PLAN KP. BROJ : 170, 171/2, KO POBRDJE		Ovjerava:	Radivoje Soldat Digitally signed by Radivoje Soldat Date: 2025.08.04 07:25:18 +02'00'

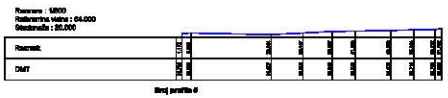
Broj profila 1

Broj profila 2

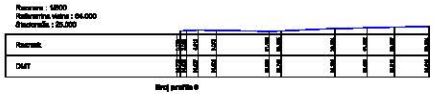
Broj profila 3



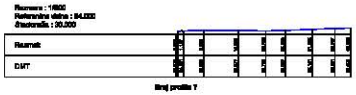
Broj profila 4



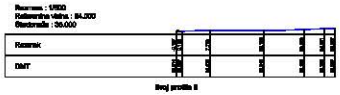
Broj profila 6



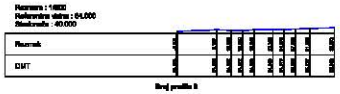
Broj profila 6



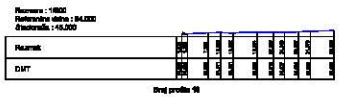
Broj profila 7



Broj profila 8

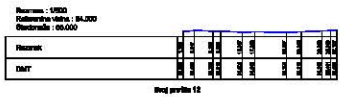


Broj profila 9

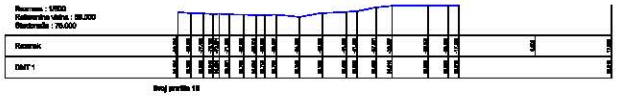


Broj profila 10

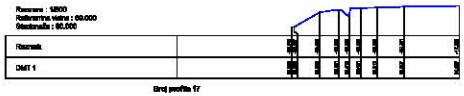
Broj profila 11



Broj profila 12

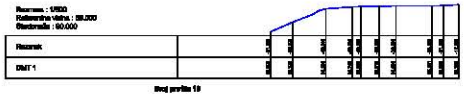


Broj profila 13

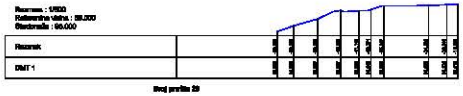


Broj profila 17

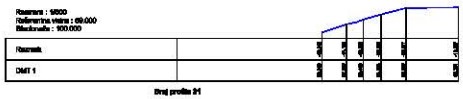
Broj profila 18



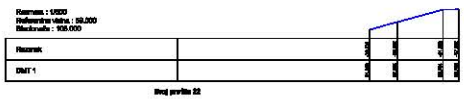
Broj profila 19



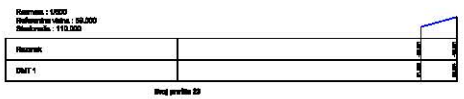
Broj profila 20



Broj profila 21



Broj profila 22



Broj profila 23

Radivoje Soldat

Digitally signed by Radivoje Soldat
Date: 2025.08.03 12:21:36 +02'00'

urbanistički parametri za KP 170 KO Pobrđe		
parametri	po UTU	PLANIRANO
Površina UP	4450	4450
Indeks zauzetosti	0.4	0.34
Max Površina pod objektima	1780	1498.14
Indeks izgrađenosti	1	0.9998
Max BRGP objekata	4450	4448.92
Max spratnost objekta	P+2	(G)+P+2
Max visina vijenca	11.5 m	10.32
Max visna sljemena	13.5 m	13.3
Mirujući saobraćaj	11 PM na 1000 m2	82 PM (GARAŽA)
	(min 8 max 13PM)	3 PM na otvorenom
Površina Zelenilo	25-30 %	29% (1318.92 m²)

ulaz-lamela

ulaz-izlaz garaža

pristup za vatrogasno vozilo

armirani beton (AB)

giter blok

cem estrih

termoizolacija

zemlja

kamene ploče 50 x 25 cm

mediteranski crijep

betonska galanterija

trava

asfaltni put

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

GABARIT PODZEMNE GARAŽE

N

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh..

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:1000

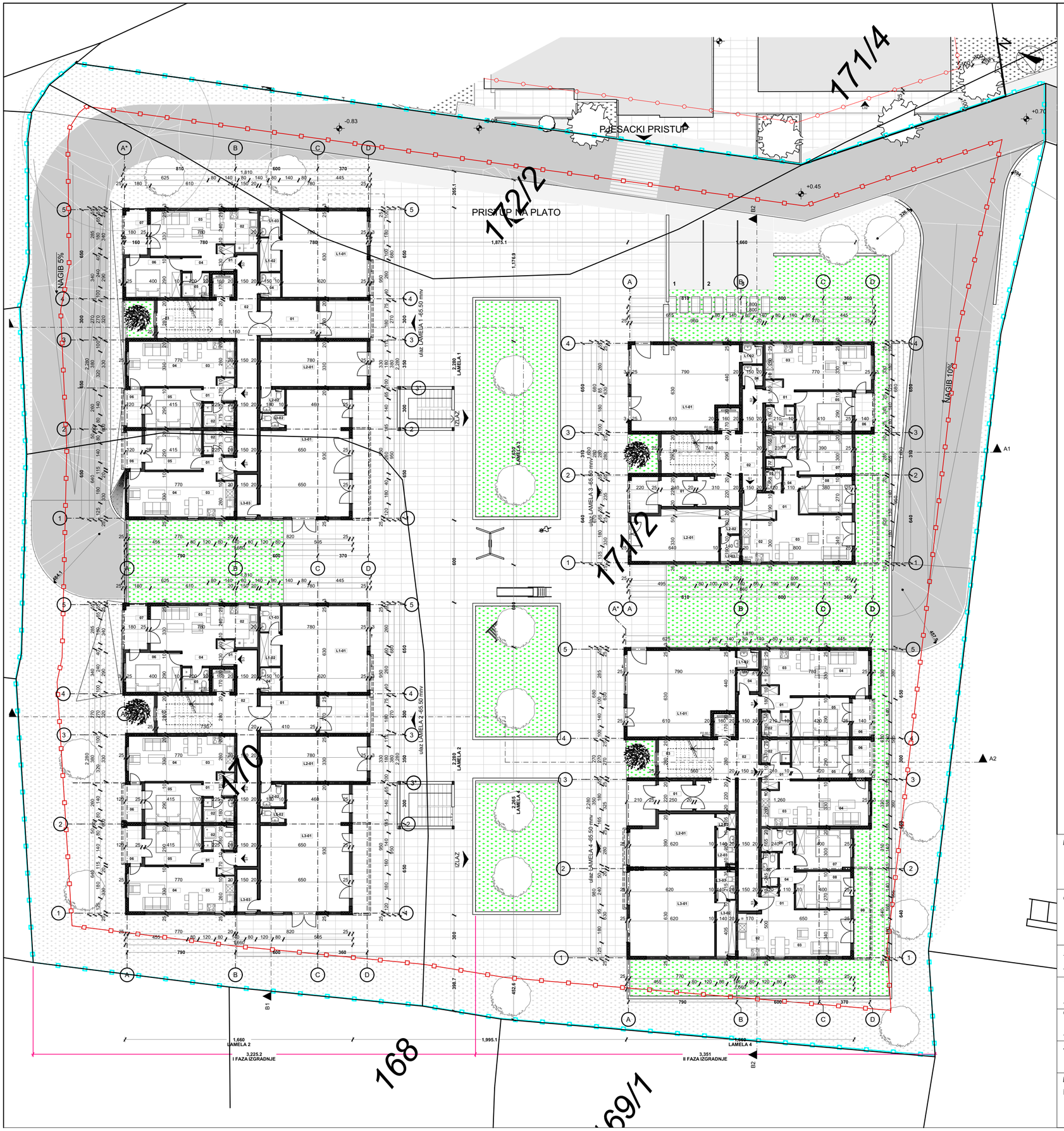
Prilog:
Šira situacija

broj priloga
02

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije



urbanistički parametri za KP 170 KO Pobrđe

parametri	po UTU	PLANIRANO
Površina UP	4450	4450
Indeks zauzetosti	0.4	0.34
Max Površina pod objektima	1780	1498.14
Indeks izgrađenosti	1	0.9998
Max BRGP objekata	4450	4448.92
Max spratnost objekta	P+2	(G)+P+2
Max visina vijenca	11.5 m	10.32
Max visna sljemena	13.5 m	13.3
Mirujući saobraćaj	11 PM na 1000 m2	82 PM (GARAŽA)
	(min 8 max 13PM)	3 PM na otvorenom
Površina Zelenilo	25-30 %	29% (1318.92 m²)

ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
	Σ	**3801.8**	**4448.92**

- visoko drveće
- armirani beton (AB)
- giter blok
- cem estrih
- termoizolacija
- zemlja
- nisko rastinje
- kamene ploče 50 x 25 cm
- mediteranski crijep
- betonska galanterija
- trava
- asfaltni put
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh..

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog: Situacija sa osnovom prizemlja

broj priloga
03

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

urbanistički parametri za KP 170 KO Pobrđe

parametri	po UTU	PLANIRANO
Površina UP	4450	4450
Indeks zauzetosti	0.4	0.34
Max Površina pod objektima	1780	1498.14
Indeks izgrađenosti	1	0.9998
Max BRGP objekata	4450	4448.92
Max spratnost objekta	P+2	(G)+P+2
Max visina vijenca	11.5 m	10.32
Max visna sljemena	13.5 m	13.3
Mirujući saobraćaj	11 PM na 1000 m2	82 PM (GARAŽA)
	(min 8 max 13PM)	3 PM na otvorenom
Površina Zelenilo	25-30 %	29% (1318.92 m²)

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
Ukupno m²		1026	1200.51

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
Ukupno m²		1025.72	1200.51

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
Ukupno m²		720.13	847.39

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
Ukupno m²		1029.95	1200.51
	Σ	3801.8	4448.92

- visoko drveće
- armirani beton (AB)
- giter blok
- cem estrih
- termoizolacija
- zemlja
- nisko rastinje
- kamene ploče 50 x 25 cm
- mediteranski crijep
- betonska galanterija
- trava
- asfaltni put
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh..

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Situacioni plan

broj priloga
04

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

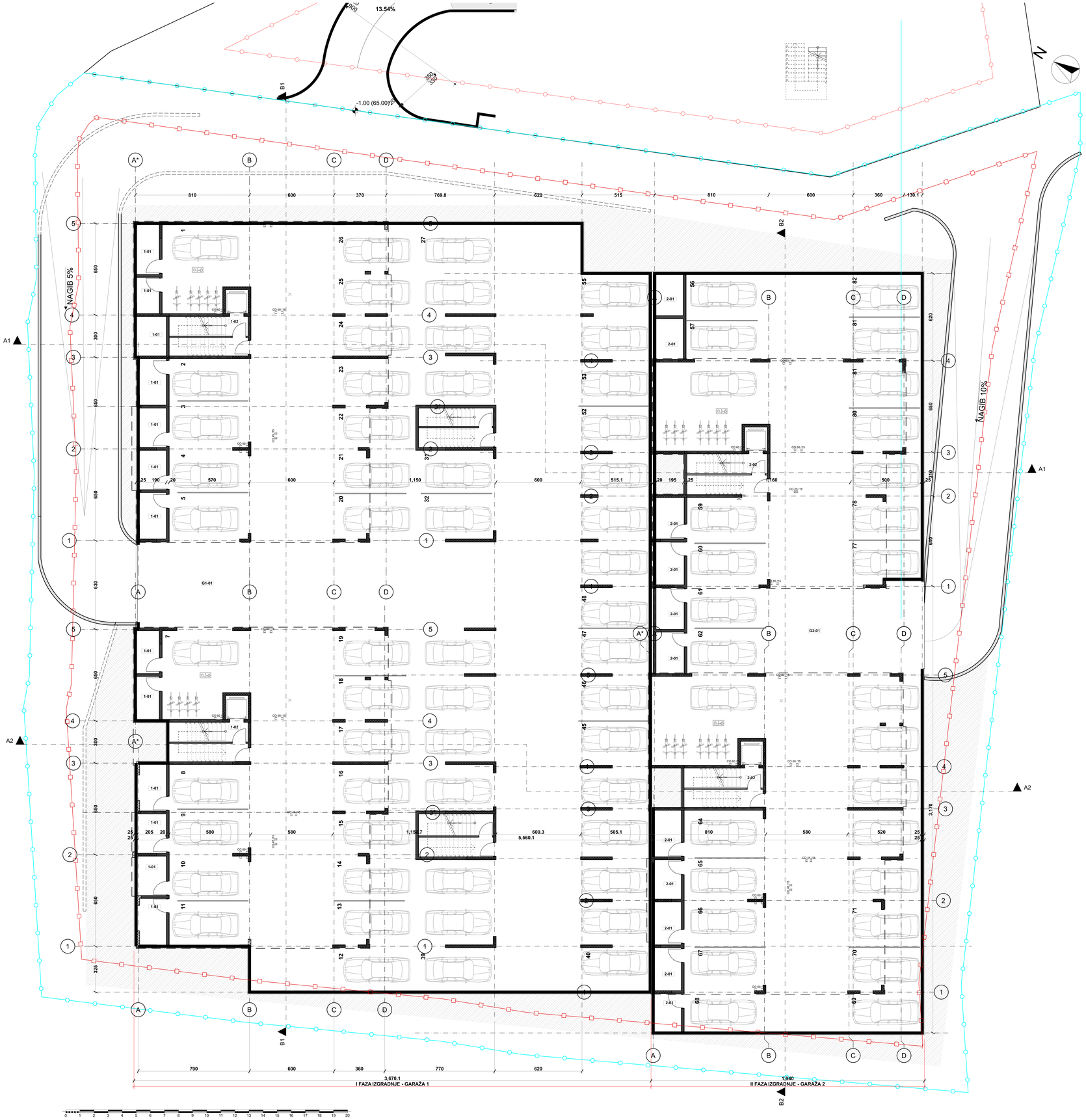


TABELA POVRŠINA

	ETAŽA	Broj prostorije	Naziv prostorije	Obrada poda	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]	
PODRUM							
	Garaža nivo -1	1	garaža	epoksid	1758.58	**1876.5**	**1967.58**
		1.1	ostave	epoksid	72.93		
		1.2	komunikacija		44.96		
	Garaža nivo -1	2	garaža	epoksid	883.56	**958.06**	**1047.20**
		2.1	ostave	epoksid	51.3		
		2.2	komunikacija		23.2		
UKUPNO						**2834.5**	3014.78

visoko drveće
armirani beton (AB)
gliter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
nisko rastinje
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT
FATIMA-ING
Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, Ulaz 8, VI/36 81000 Podgorica

INVESTITOR
"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:
OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:
kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

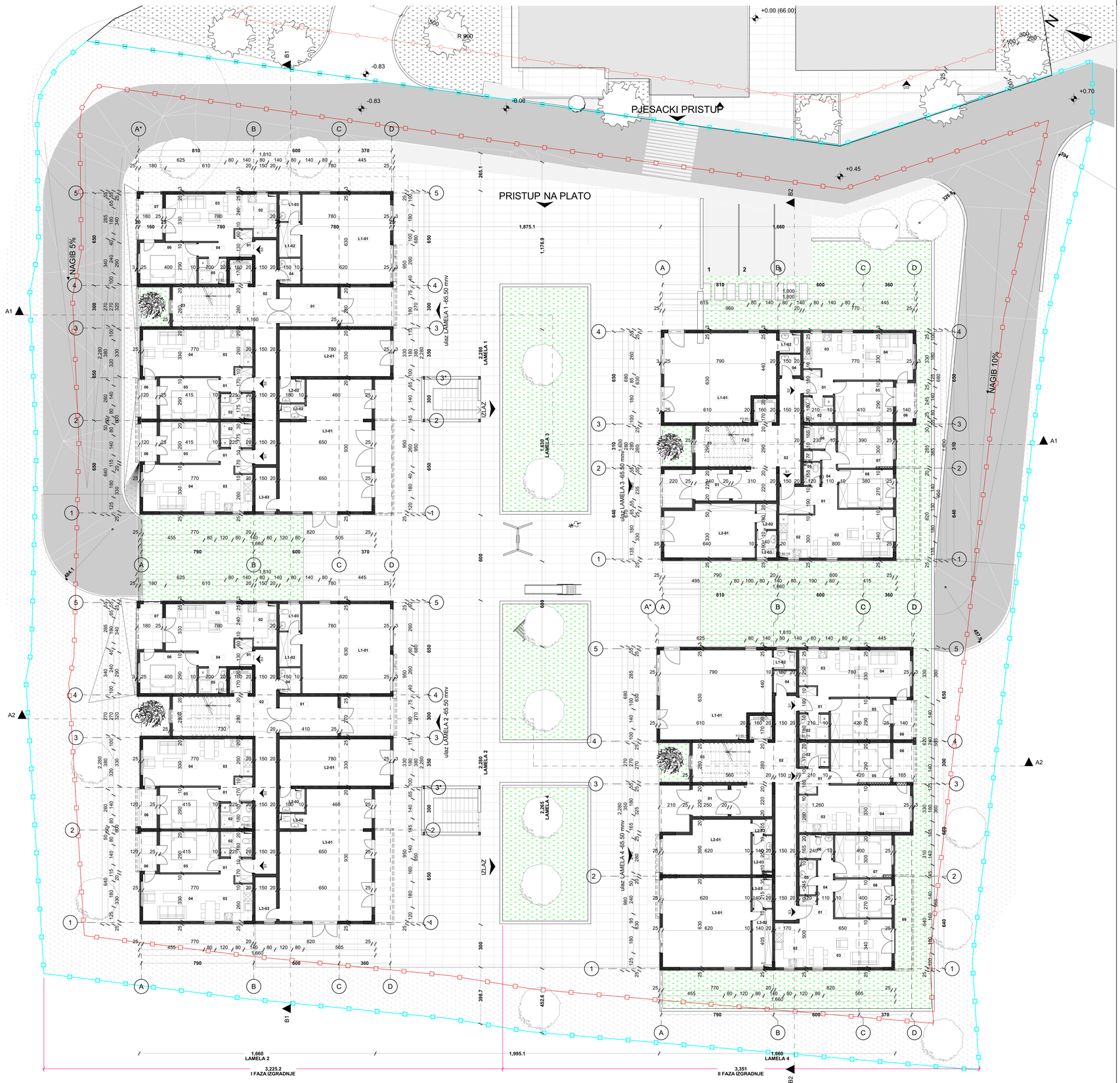
Prilog:
Osnova garaže

broj priloga
05

broj ulaza

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije



ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
	Σ	**3801.8**	**4448.92**

LAMELA 1 - PRIZEMLJE				Uk. NETO	333.5
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				54.17	Neto (m²)
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	11.48	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.24	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.7	
POSLOVANJE				135.42	Neto (m²)
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	39.09	45.54
	L1-02	poslovni ostava	granitna keramika	3.6	
	L1-03	poslovni toalet	granitna keramika	2.85	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	25.74	28.71
	L2-02	poslovni toalet	granitna keramika	2.97	
Prizemlje - LOKAL L3	L3-01	poslovni prostor	granitna keramika	54.63	61.17
	L3-02	poslovni toalet	granitna keramika	1.89	
	L3-03	poslovni ostava	granitna keramika	4.65	
STANOVANJE				143.91	Neto (m²)
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.08
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A2	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.08
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A3	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.76
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	

LAMELA 2 - PRIZEMLJE				Uk. NETO	333.5
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				54.17	Neto (m²)
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	11.48	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.24	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.7	
POSLOVANJE				135.42	Neto (m²)
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	39.09	45.54
	L1-02	poslovni ostava	granitna keramika	3.6	
	L1-03	poslovni toalet	granitna keramika	2.85	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	25.74	28.71
	L2-02	poslovni toalet	granitna keramika	2.97	
Prizemlje - LOKAL L3	L3-01	poslovni prostor	granitna keramika	54.63	61.17
	L3-02	poslovni toalet	granitna keramika	1.89	
	L3-03	poslovni ostava	granitna keramika	4.65	
STANOVANJE				143.91	Neto (m²)
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.08
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A2	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.08
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.3	
STAN A3	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.76
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	

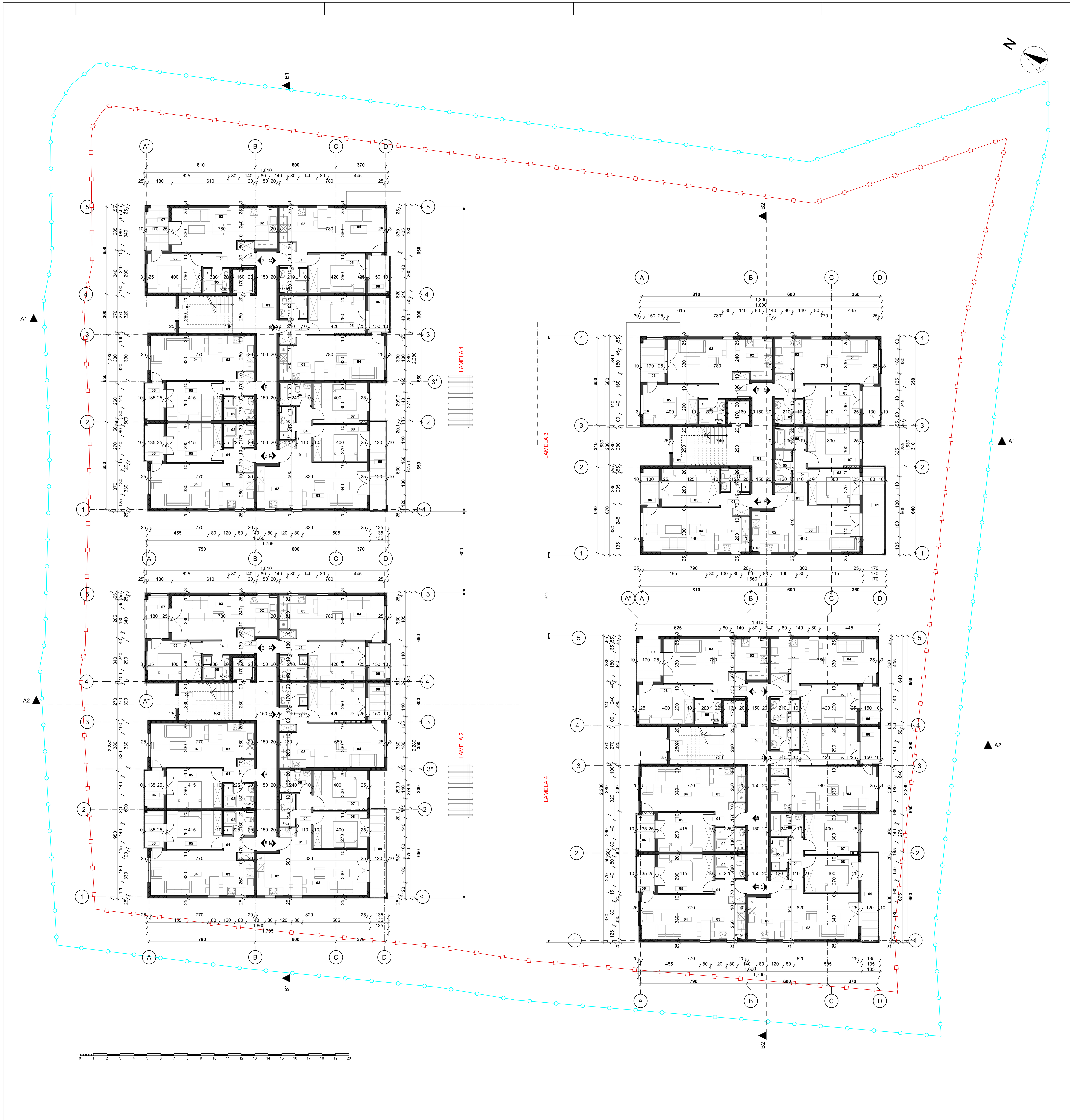
LAMELA 3 - PRIZEMLJE				Uk. NETO	231.69
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				42.88	Neto (m²)
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	5.28	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	23.75	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.6	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.25	
POSLOVANJE				77.24	Neto (m²)
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	46.74	48.84
	L1-02	toalet	granitna keramika	2.1	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	23.22	28.4
	L2-02	poslovni -ostava	granitna keramika	2.52	
	L2-03	poslovni -toalet	granitna keramika	2.66	
STANOVANJE				111.57	Neto (m²)
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	6.78	64.79
	A1-02	kuhinja	keramika	5.9	
	A1-03	dnevni boravak sa trpezarijom	keramika	20.98	
	A1-04	wc	parket	1.9	
	A1-05	vešeraj	parket	0.92	
	A1-06	degažman	granitna keramika	2.67	
	A1-07	kupatilo	keramika	3.8	
	A1-08	spavaća soba	parket	11.58	
	A1-09	spavaća soba	parket	10.26	
Prizemlje STAN A2	A2-01	hodnik	parket	3.15	46.78
	A2-02	kupatilo	granitna keramika	3.68	
	A2-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	keramika	19.45	
	A2-05	spavaća soba	parket	11.89	
	A2-06	terasa	keramika	3.7	

LAMELA 4 - PRIZEMLJE				Uk. NETO	337.73
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				54.66	Neto (m²)
Prizemlje	01	vjetrobran	granitna keramika	5.5	
Prizemlje	02	hodnik	granitna keramika	35.48	
Prizemlje	03	stepenice	granit	11.2	
Prizemlje	04	ostava	granitna keramika	2.48	
POSLOVANJE				123.77	Neto (m²)
Prizemlje - LOKAL L1	L1-01	poslovni prostor	granitna keramika	46.74	48.84
	L1-02	toalet	granitna keramika	2.1	
Prizemlje - LOKAL L2	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	21.87	27.19
	L2-02	poslovni -ostava	granitna keramika	1.47	
	L2-03	poslovni -toalet	granitna keramika	3.85	
Prizemlje - LOKAL L3	L2-01	poslovni prostor	granitna keramika	39.06	47.74
	L2-02	poslovni -ostava	granitna keramika	5.67	
	L2-03	poslovni -toalet	granitna keramika	3.01	
STANOVANJE				159.3	Neto (m²)
Prizemlje STAN A1	A1-01	hodnik	keramika	3.15	47.84
	A1-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A1-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A1-06	terasa	granitna keramika	4.02	
STAN A2	A2-01	hodnik	keramika	3.15	47.84
	A2-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A2-04	kuhinja	keramika	4.91	
	A2-05	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A2-06	terasa	granitna keramika	4.02	
STAN A3	A3-01	hodnik	keramika	3.11	63.62
	A3-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A3-04	degažman	keramika	3.47	
	A3-05	wc	keramika	2.94	
	A3-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A3-07	spavaća soba	parket	12	
	A3-08	spavaća soba	parket	10.8	

visoko drveće
armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
nisko rastinje
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT: FATIMA-ING	Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36 81000 Podgorica	INVESTITOR: "Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor
Objekat: OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2		Lokacija: kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.am.		
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.am.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.am.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA — RAZMJERA 1:200
Saradnik:		Prilog: Osnova prizemlja — broj priloga 06 — broj strane
Datum izrade: Novembar 2025. god		Datum revizije:



ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
		1305.21	1498.14

LAMELA 1 - PRVI SPRAT				Uk. NETO	351.73
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				39.99	Neto (m²)
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.24	
STANOVANJE				311.74	Neto (m²)
Prvi sprat -STAN A4	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.75
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Prvi sprat- STAN A5	A5-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat -STAN A6	A6-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat- STAN A7	A7-01	hodnik	keramika	3.11	71.15
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Prvi sprat -STAN A8	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Prvi sprat- STAN A9	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

LAMELA 2 - PRVI SPRAT				Uk NETO	351.73
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				39.99	Neto (m²)
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.24	
STANOVANJE				311.74	Neto (m²)
Prvi sprat -STAN A4	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.75
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Prvi sprat- STAN A5	A5-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat -STAN A6	A6-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat- STAN A7	A7-01	hodnik	keramika	3.11	71.15
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Prvi sprat -STAN A8	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Prvi sprat- STAN A9	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

LAMELA 3 - PRVI SPRAT				Uk. NETO	250.02
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				31.37	Neto (m²)
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	19.77	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.6	
STANOVANJE				218.65	Neto (m²)
Prvi sprat -STAN A3	A3 01	hodnik	keramika	4.9	49.43
	A3 02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3 03	dnevna soba sa trpezarijom	parket	19.31	
	A3 04	kupatilo	keramika	3.6	
	A3 05	spavaća soba	parket	11.6	
	A3 06	terasa	granitna keramika	5.22	
Prvi sprat -STAN A4	A4 01	hodnik	keramika	3.09	47.16
	A4 02	kupatilo	keramika	3.66	
	A4 03	kuhinja	keramika	3.34	
	A4 04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	21.78	
	A4 05	spavaća soba	parket	11.9	
	A4 06	terasa	granitna keramika	3.39	
Prvi sprat -STAN A5	A5 01	hodnik	keramika	6.78	75.28
	A5 02	kuhinja	keramika	5.9	
	A5 03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	20.98	
	A5 04	wc	keramika	1.9	
	A5 05	vešeraj	keramika	0.92	
	A5 06	degažman	keramika	2.67	
	A5 07	kupatilo	keramika	3.8	
	A5 08	spavaća soba	parket	11.58	
	A5 09	spavaća soba	parket	10.26	
	A5 10	terasa	granitna keramika	10.49	
Prvi sprat -STAN A6	A6 01	hodnik	keramika	3.15	46.78
	A6 02	kupatilo	keramika	3.68	
	A6 03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6 04	dnevni boravak sa trpezaijom	keramika	19.45	
	A6 05	spavaća soba	parket	11.89	
	A6 06	terasa	keramika	3.7	

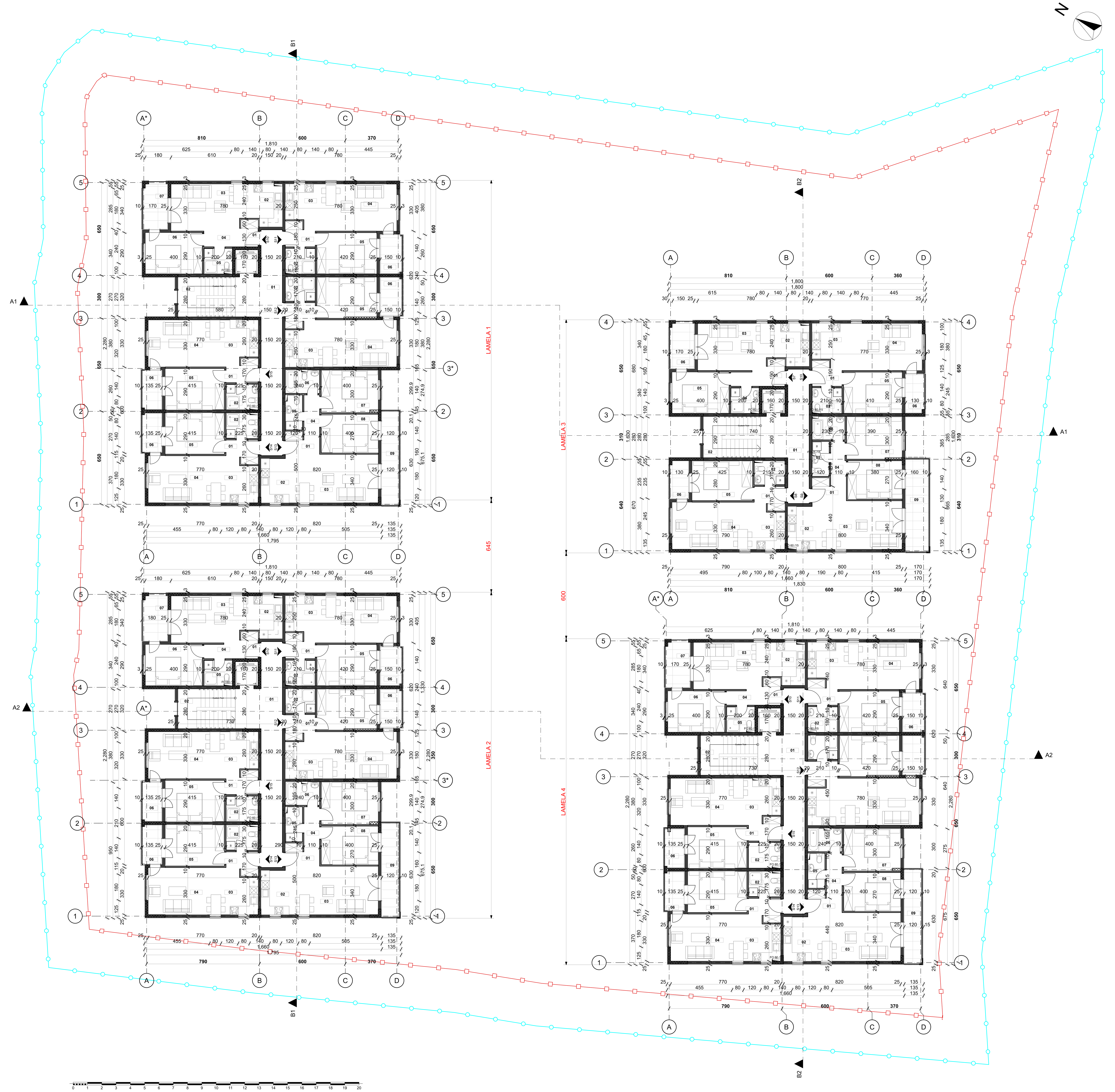
LAMELA 4 - PRVI SPRAT				UK. NETO	351.73
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				39.99	Neto (m²)
Prvi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
Prvi sprat	2	stepenice	granit	11.24	
STANOVANJE				311.74	Neto (m²)
Prvi sprat -STAN A4	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.75
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Prvi sprat- STAN A5	A5-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat -STAN A6	A6-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Prvi sprat- STAN A7	A7-01	hodnik	keramika	3.11	71.15
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Prvi sprat -STAN A8	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Prvi sprat- STAN A9	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT: FATIMA-ING, Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36, 81000 Podgorica	INVESTITOR: "Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor
Objekat: OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2	Lokacija: kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA; RAZMJERA: 1:200
Saradnik:	Prilog: Osnova prvog sprata; broj priloga: 07; broj strane:
Datum izrade: Novembar 2025. god	Datum revizije:



ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
		1260.17	1498.14

LAMELA 1 - DRUGI SPRAT				Uk. NETO 340.77	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				28.75	Neto (m²)
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				312.02	Neto (m²)
Drugi sprat -STAN A10	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.75
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Drugi spra- STAN A11	A5-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat -STAN A12	A6-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat- STAN A13	A7-01	hodnik	keramika	3.11	71.15
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Drugi sprat-STAN A14	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.56
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.78	
Drugi sprat- STAN A15	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.56
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.78	

LAMELA 2 - DRUGI SPRAT				Uk.NETO 340.49	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				28.75	Neto (m²)
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				311.74	Neto (m²)
Drugi sprat -STAN A10	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.75
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Drugi spra- STAN A11	A5-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat -STAN A12	A6-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat- STAN A13	A7-01	hodnik	keramika	3.11	71.15
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Drugi sprat-STAN A14	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Drugi sprat- STAN A15	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

LAMELA 3 - DRUGI SPRAT				UK.NETO 238.42	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				19.77	Neto (m²)
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	19.77	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				218.65	Neto (m²)
Drugi sprat -STAN A7	A3 01	hodnik	keramika	4.9	49.43
	A3 02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3 03	dnevna soba sa trpezarijom	parket	19.31	
	A3 04	kupatilo	keramika	3.6	
	A3 05	spavaća soba	parket	11.6	
	A3 06	terasa	keramika	5.22	
Drugi sprat -STAN A8	A4 01	hodnik	keramika	3.09	47.16
	A4 02	kupatilo	keramika	3.66	
	A4 03	kuhinja	keramika	3.34	
	A4 04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	21.78	
	A4 05	spavaća soba	parket	11.9	
	A4 06	terasa	granitna keramika	3.39	
Drugi sprat -STAN A9	A5 01	hodnik	keramika	6.78	75.28
	A5 02	kuhinja	keramika	5.9	
	A5 03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	20.98	
	A5 04	wc	keramika	1.9	
	A5 05	vešeraj	keramika	0.92	
	A5 06	degažman	keramika	2.67	
	A5 07	kupatilo	keramika	3.8	
	A5 08	spavaća soba	parket	11.58	
	A5 09	spavaća soba	parket	10.26	
	A5 10	terasa	granitna keramika	10.49	
Drugi sprat -STAN A10	A6 01	hodnik	keramika	3.15	46.78
	A6 02	kupatilo	keramika	3.68	
	A6 03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6 04	dnevni boravak sa trpezaijom	parket	19.45	
	A6 05	spavaća soba	parket	11.89	
	A6 06	terasa	granitna keramika	3.7	

LAMELA 4 - DRUGI SPRAT				Uk.NETO 340.49	
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE				28.75	Neto (m²)
Drugi sprat	1	hodnik	granitna keramika	28.75	
	2	stepenice	granit		
STANOVANJE				311.74	Neto (m²)
Drugi sprat -STAN A10	A3-01	hodnik	keramika	2.28	49.75
	A3-02	kuhinja	keramika	4.8	
	A3-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.19	
	A3-04	degažman	keramika	2.61	
	A3-05	kupatilo	keramika	3.6	
	A3-06	spavaća soba	parket	11.41	
	A3-07	terasa	granitna keramika	5.86	
Drugi spra- STAN A11	A5-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A5-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A5-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A5-04	dnevniboravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A5-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A5-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat -STAN A12	A6-01	hodnik	keramika	3.15	48
	A6-02	kupatilo	keramika	3.78	
	A6-03	kuhinja	keramika	4.91	
	A6-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.79	
	A6-05	spavaća soba	parket	12.19	
	A6-06	terasa	granitna keramika	4.18	
Drugi sprat- STAN A13	A7-01	hodnik	keramika	3.11	71.15
	A7-02	kuhinja	keramika	5.27	
	A7-03	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	22.1	
	A7-04	degažman	keramika	3.47	
	A7-05	wc	keramika	2.94	
	A7-06	kupatilo	keramika	3.93	
	A7-07	spavaća soba	parket	12	
	A7-08	spavaća soba	parket	10.8	
	A7-09	terasa	granitna keramika	7.53	
Drugi sprat-STAN A14	A1-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A1-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A1-03	kuhinja	keramika	5.11	
	A1-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A1-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A1-06	terasa	granitna keramika	3.64	
Drugi sprat- STAN A15	A2-01	hodnik	keramika	3.19	47.42
	A2-02	kupatilo	keramika	4.05	
	A2-04	dnevni boravak sa trpezarijom	parket	19.39	
	A2-05	kuhinja	keramika	5.11	
	A2-05	spavaća soba	parket	12.04	
	A2-06	terasa	granitna keramika	3.64	

visoko drveće
armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
nisko rastinje
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT: FATIMA-ING, Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36, 81000 Podgorica

INVESTITOR: "Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

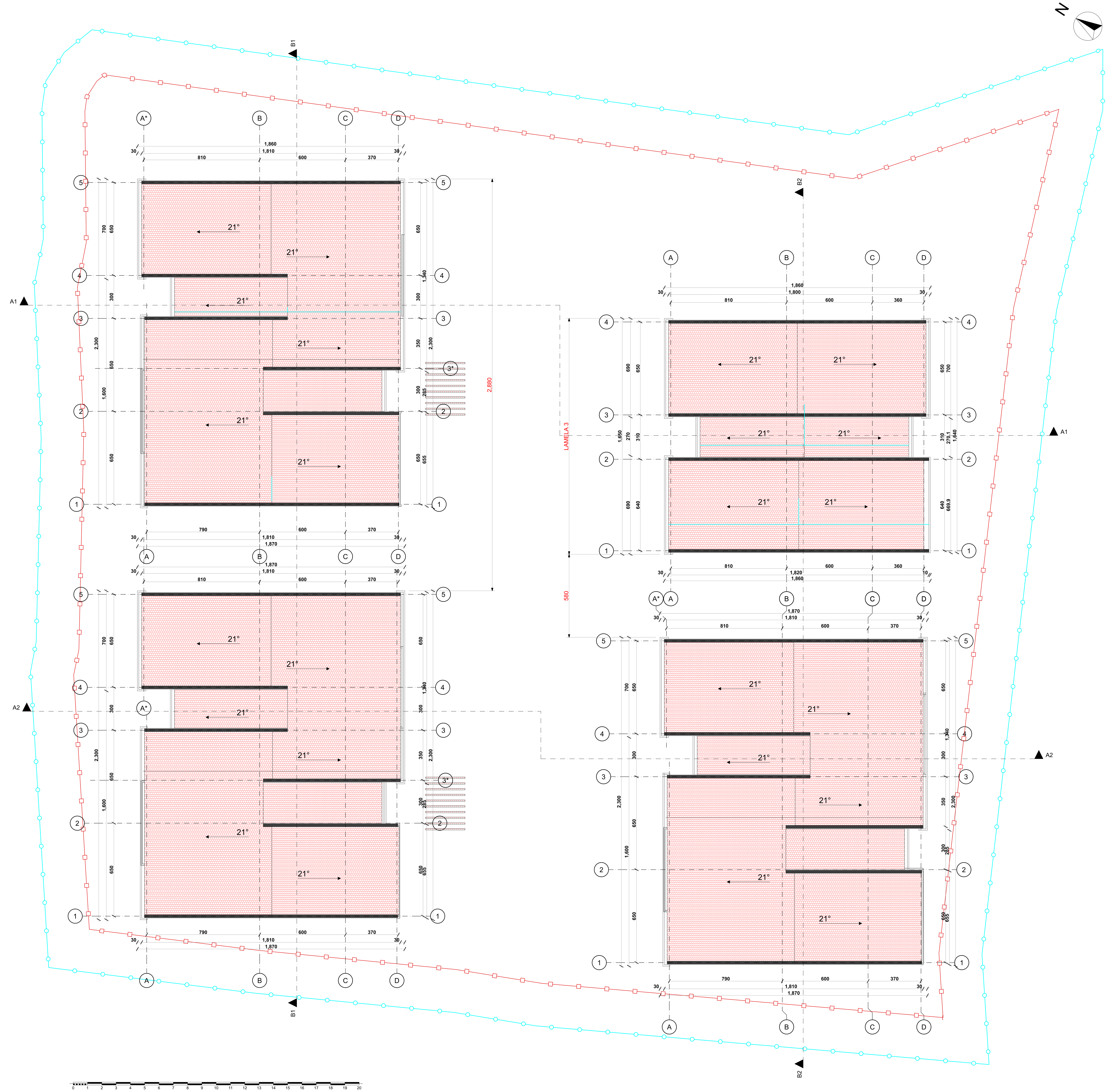
Objekat: OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija: kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.
Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
RAZMJERA: 1:200
Prilog: Osnova drugog sprata
broj priloga: 08
broj strane:

Datum izrade: Novembar 2025. god
Datum revizije:



ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
Ukupno m²		1026	1200.51

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
Ukupno m²		1025.72	1200.51

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
Ukupno m²		720.13	847.39

ETAŽA	Naziv lamele	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
2. sprat	DRUGI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
Ukupno m²		1029.95	1200.51

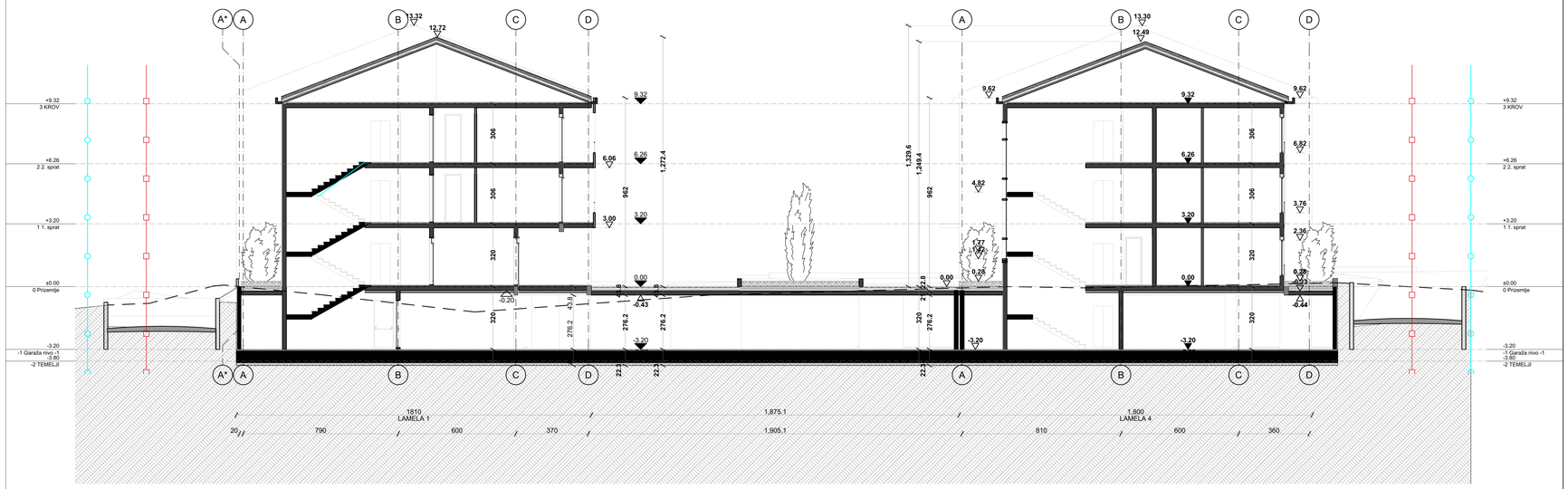
ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 1	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 2	333.5	392.57
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 3	231.69	274.93
Prizemlje	PRIZEMLJE LAMELA 4	337.73	392.57
		1236.42	**1452.64**
ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	351.73	403.97
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	250.02	286.23
1. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	351.73	403.97
		1305.21	**1498.14**
ETAŽA	LAMELA	Neto površina [m2]	Bruto površina [m2]
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 1	340.77	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 2	340.49	403.97
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 3	238.42	286.23
2. sprat	PRVI SPRAT LAMELA 4	340.49	403.97
		1260.17	**1498.14**
UKUPNO		**3801.80**	**4448.92**

visoko drveće
armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
nisko rastinje
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put

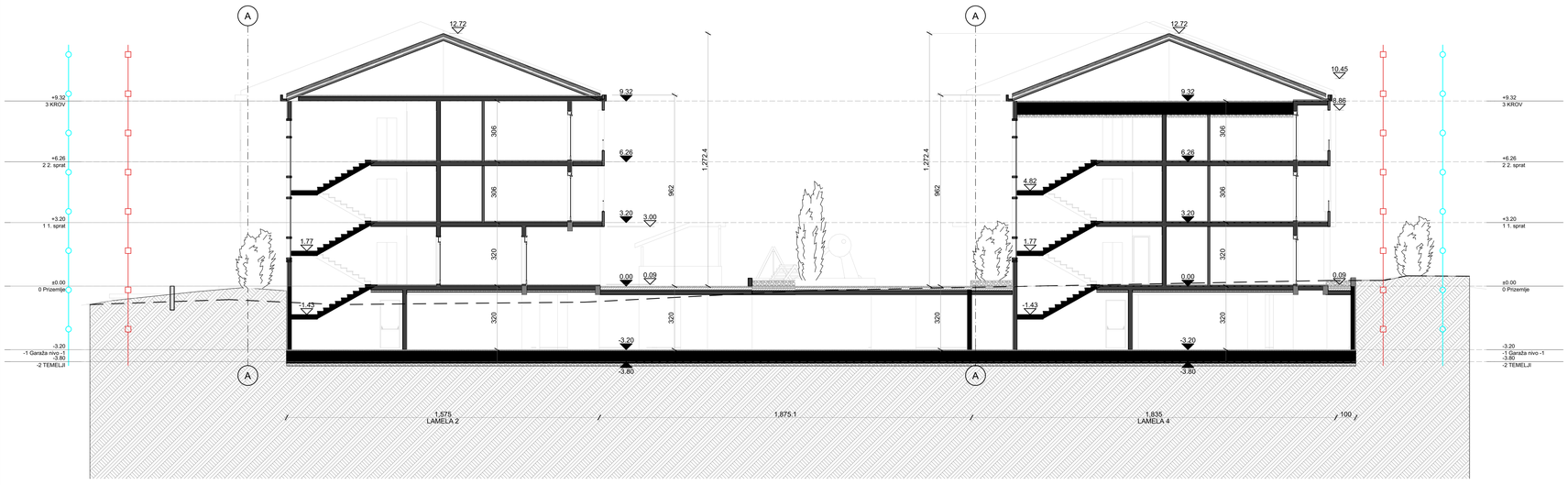
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT **FATIMA-ING** Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36 81000 Podgorica	*INVESTITOR* **"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor**
Objekat: **OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2**	*Lokacija:* kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	*Dio tehničke dokumentacije:* ARHITEKTURA — *RAZMJERA* 1:200
Saradnik:	*Prilog:* Osnova krova — *broj priloga* 09 — *broj strane*
Datum izrade Novembar 2025. god	*Datum revizije*



poprečni presjek A1

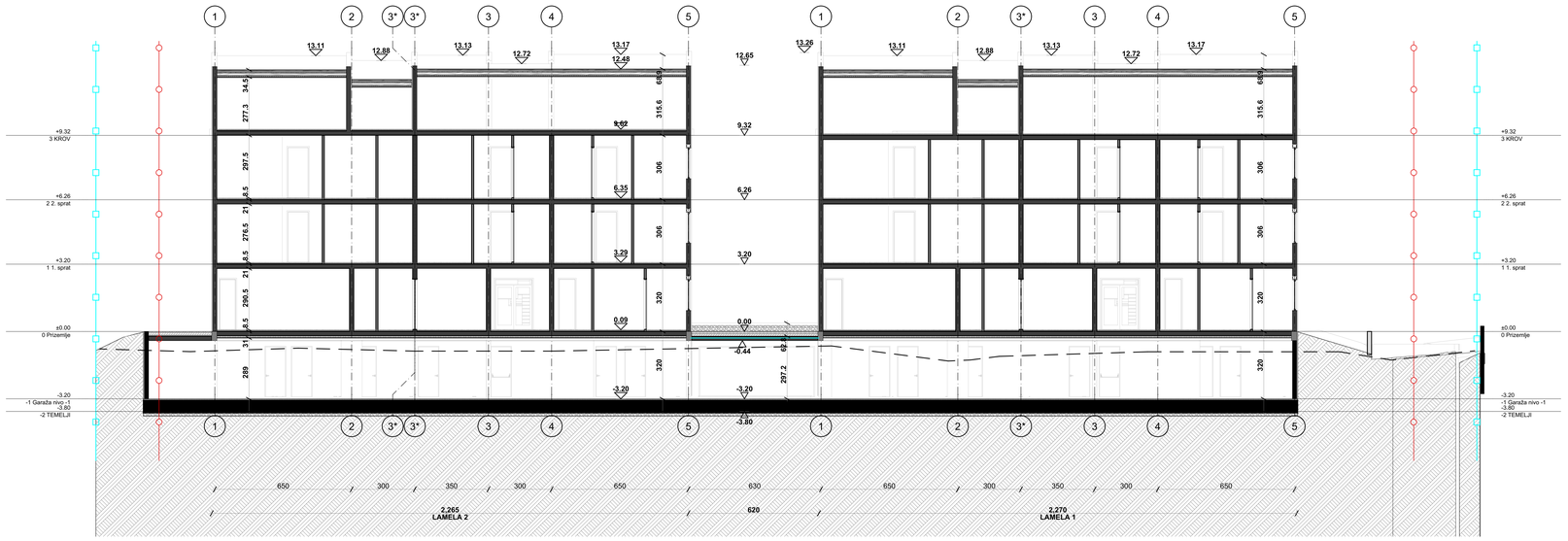


poprečni presjek A2

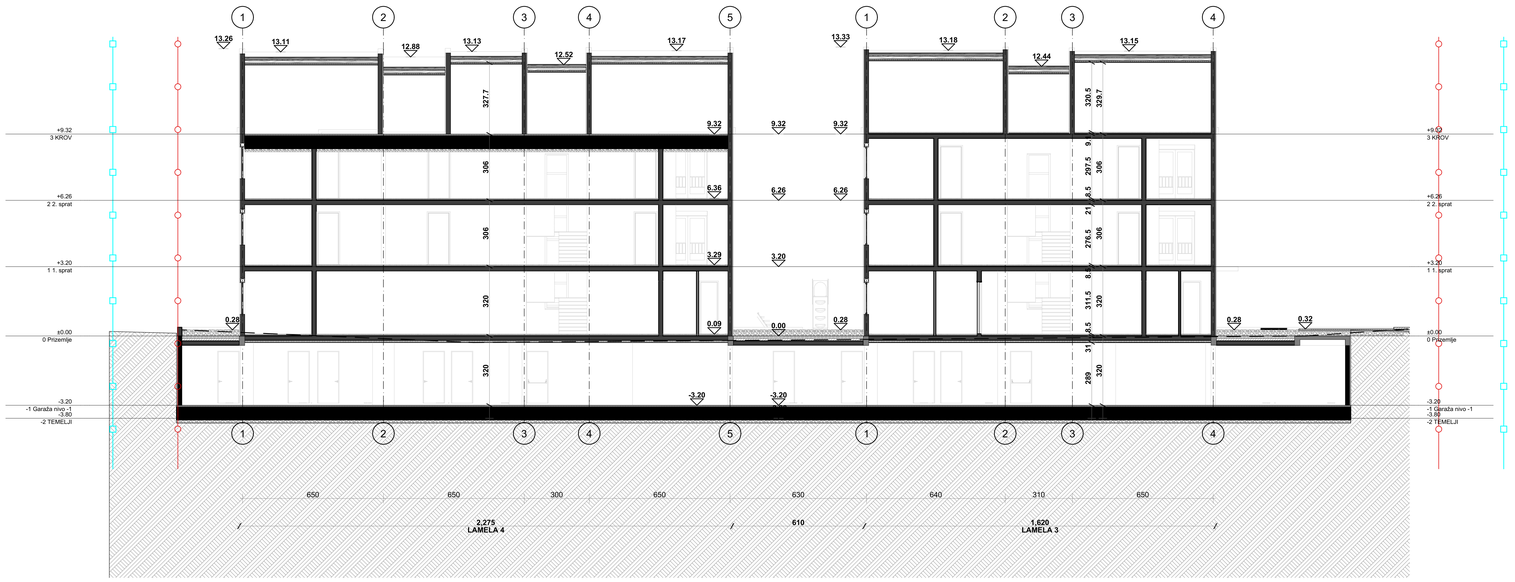
visoko drveće
armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
nisko rastinje
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT **FATIMA-ING**	Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36 81000 Podgorica	*INVESTITOR* **"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor**
Objekat: **OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2**		*Lokacija:* kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.		
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.		*Dio tehničke dokumentacije:* ARHITEKTURA — *R/Srazm.* 1:200
Saradnik:		*Prilog:* Karakteristični presjeci A1 I A2 — *broj priloga* 10 — *broj strane*
Datum izrade Novembar 2025. god		*Datum revizije*



podužni presjek B1

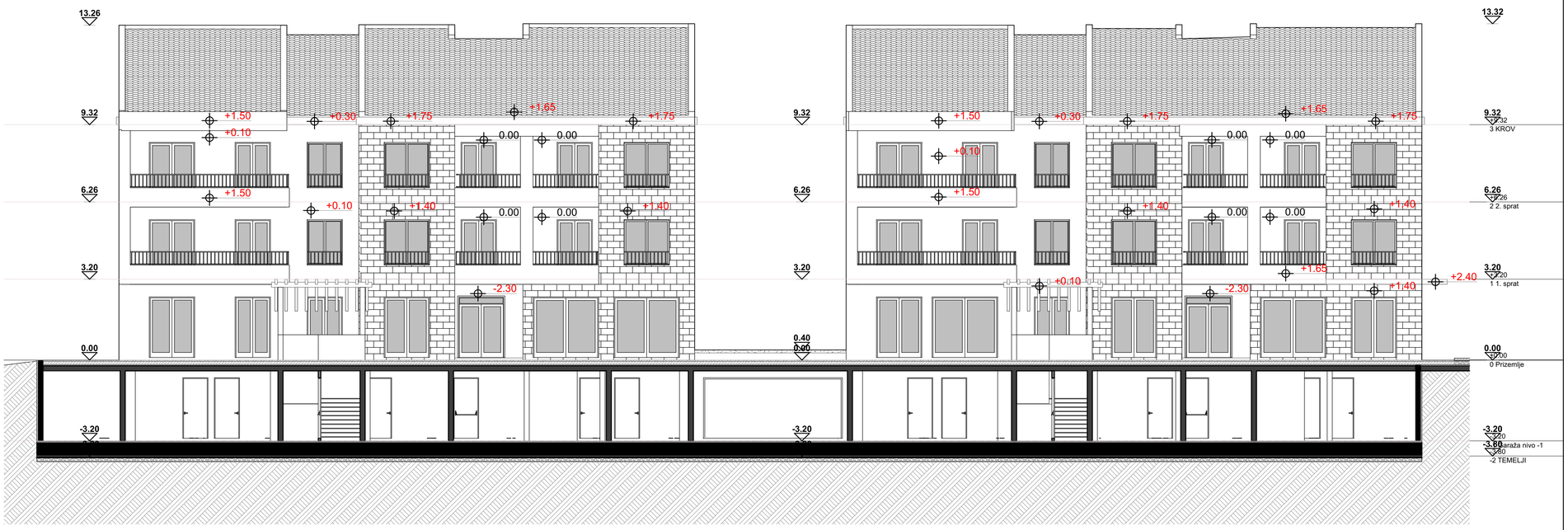


podužni presjek B2

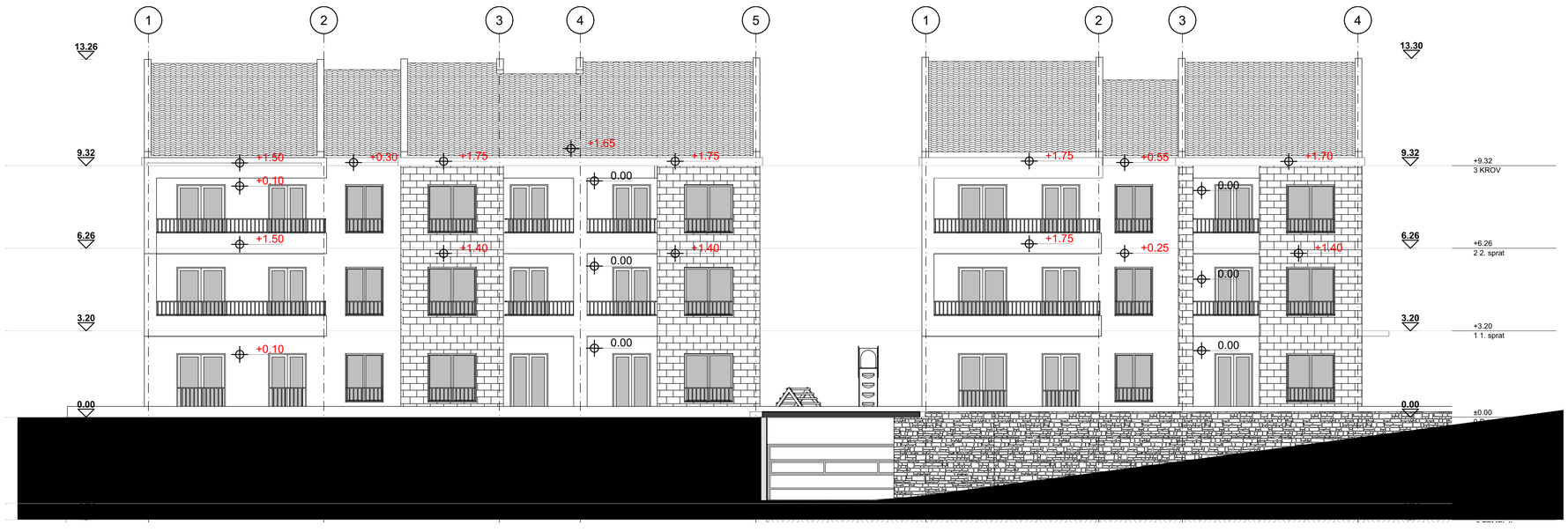
visoko drveće
armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
nisko rastinje
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
betonska galanterija
trava
asfaltni put
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere provjeriti na licu mjesta

PROJEKTANT FATIMA-ING — Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36 81000 Podgorica	*INVESTITOR* **"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor**
Objekat: **OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2**	*Lokacija:* kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	*Dio tehničke dokumentacije:* ARHITEKTURA — *RAZMJERA* 1:200
Saradnik:	*Prilog:* Karakteristični presjeciB1 i B2 — broj priloga 11 — broj strane
Datum izrade Novembar 2025. god	*Datum revizije*



lamela 2 **lamela 1**



lamela 4 **lamela 3**

armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
Demit RAL 9003
Demit RAL 9001

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT
FATIMA-ING
Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR
"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:
OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:
kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Jugoistočne fasade

broj priloga
12

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

lamela 4 | **lamela 1**

lamela 3 | **lamela 2**

armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
Demit RAL 9003
Demit RAL 9001

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT
FATIMA-ING
Ul. Visarion Borilović,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR
"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:
OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:
kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Sjeveroistočne fasada

broj priloga
13

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

lamela 1 **lamela 2**

lamela 3 **lamela 4**

armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
Demit RAL 9003
Demit RAL 9001

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT
FATIMA-ING
Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR
"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:
OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:
kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Sjeverozapadna fasada

broj priloga
14

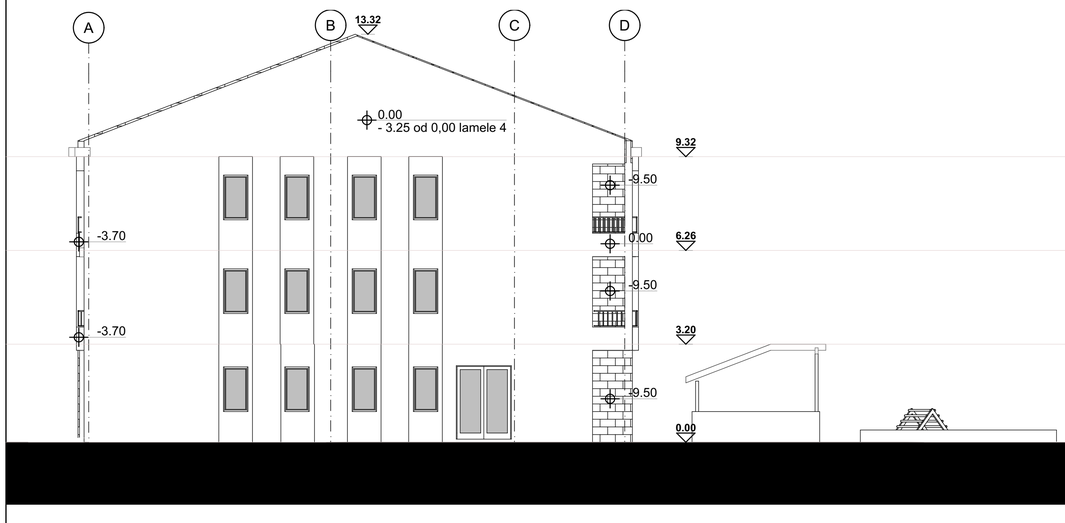
broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

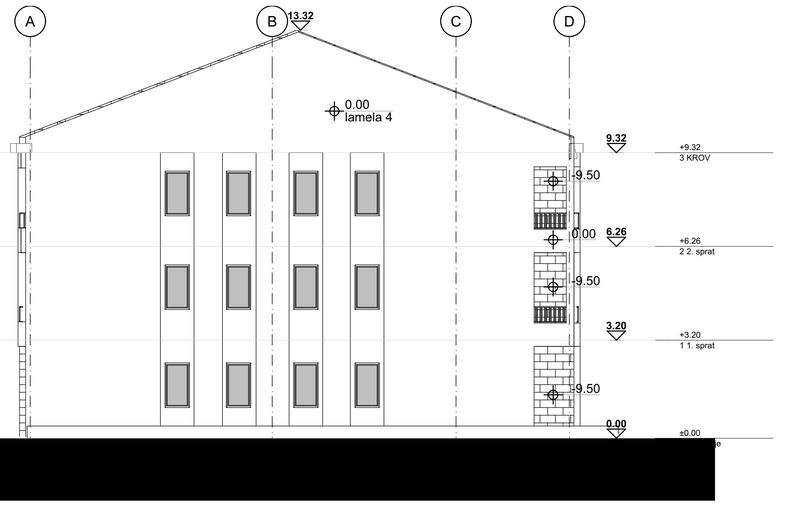
Datum revizije

lamela 1

lamela 3



lamela 2



lamela 4

armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
Demit RAL 9003
Demit RAL 9001
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT
FATIMA-ING
Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8. VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR
"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:
OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2

Lokacija:
kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

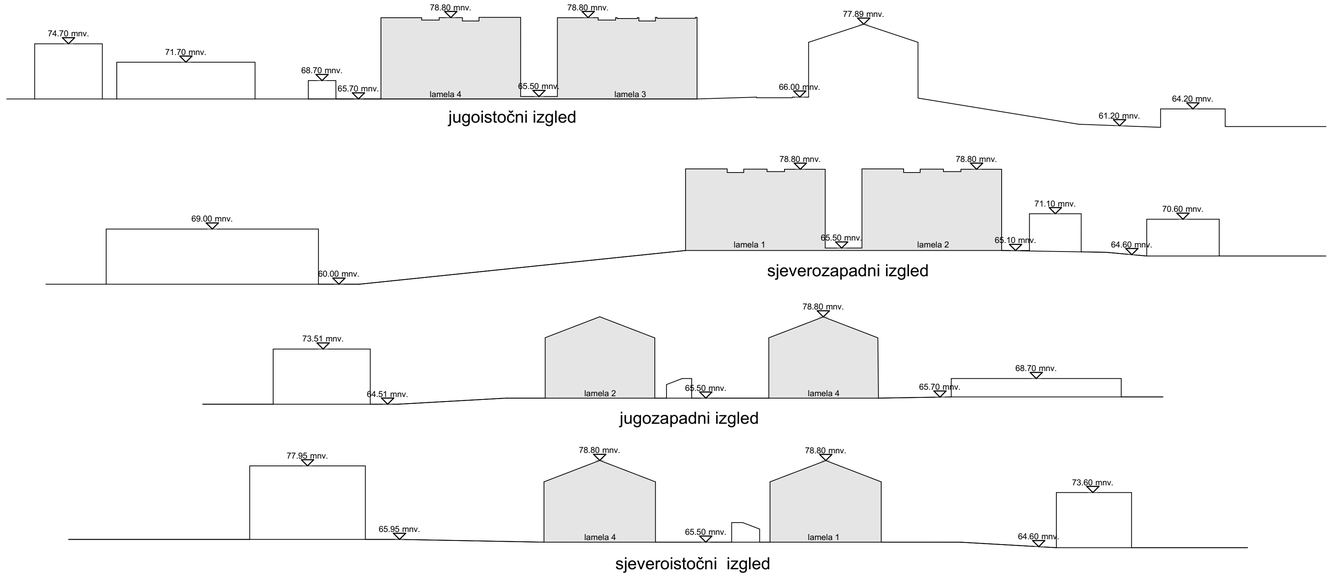
Prilog:
Jugozapadne fasada

broj priloga
15

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije



armirani beton (AB)
giter blok
cem estrih
termoizolacija
zemlja
kamene ploče 50 x 25 cm
mediteranski crijep
Demit RAL 9003
Demit RAL 9001
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT **FATIMA-ING** Ul. Visariona Borilovića, Master kvart, ulaz 8, VI/36 81000 Podgorica	*INVESTITOR* **"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor**
Objekat: **OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE spratnosti P+2**	*Lokacija:* kat. parc. 170 KO Pobrđe u okviru PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	
Vodeći projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jelena Radonjić, spec.sci.arh.	*Dio tehničke dokumentacije:* ARHITEKTURA — *RAZMJERA* 1:200
Saradnik:	*Prilog:* Vizuelizacija -3D i presjeci sa silujetama — *broj priloga* 23 — *broj strane*
Datum izrade Novembar 2025. god	*Datum revizije*

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh..

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA

Prilog:
Vizuelizacija -3D

broj priloga
16

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh..

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA

Prilog:
Vizuelizacija -3D

broj priloga
17

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

armirani beton (AB)

giter blok

popločanje- prirodni kamen

zemlja

kamene ploče 50 x 25 cm

demit fasada RAL 9002

trava

asfaltni put

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Vizuelizacija -3D

broj priloga
18

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

armirani beton (AB)

giter blok

popločanje- prirodni kamen

zemlja

kamene ploče 50 x 25 cm

demit fasada RAL 9002

trava

asfaltni put

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Vizuelizacija Lamela 1 -3D

broj priloga
19

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

armirani beton (AB)

giter blok

popločanje- prirodni kamen

zemlja

kamene ploče 50 x 25 cm

demit fasada RAL 9002

trava

asfaltni put

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Vizuelizacija Lamela 2 -3D

broj priloga
20

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

armirani beton (AB)

giter blok

popločanje- prirodni kamen

zemlja

kamene ploče 50 x 25 cm

demit fasada RAL 9002

trava

asfaltni put

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Vizuelizacija Lamela 3 -3D

broj priloga
21

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije

armirani beton (AB)

giter blok

popločanje- prirodni kamen

zemlja

kamene ploče 50 x 25 cm

demit fasada RAL 9002

trava

asfaltni put

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

NAPOMENE: -Sve mjere proveriti na licu mjesta

PROJEKTANT

FATIMA-ING

Ul. Visariona Borilovića,
Master kvart, ulaz 8, VI/36
81000 Podgorica

INVESTITOR

"Braća Magud - Grbalj" d.o.o. Kotor

Objekat:

OBJEKATI MJEŠOVITE NAMJENE
spratnosti P+2

Lokacija:

kat. parc. 170 KO Pobrđe
u okviru PUP-a Opštine Kotor

Autor projekta:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RIJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

RAZMJERA
1:200

Prilog:
Vizuelizacija Lamela 4 -3D

broj priloga
22

broj strane

Datum izrade
Novembar 2025. god

Datum revizije