

Elektronski potpis projektanta  Branko Lutovac 2026.02.06 14:24:11 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR

"TUJKO" DOO, Kotor

OBJEKAT

Stambeni objekti

LOKACIJA

Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a
Opštine KotorDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

PROJEKTANT

"LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o., TIVAT

ODGOVORNO LICE

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

VODEĆI PROJEKTANT

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

SARADNICI
NA PROJEKTUMirjana Ardalić spec. sci. arh.
Milica Knežević spec. sci. arh.

Elektronski potpis projektanta LUTOVAC ARCHITECTURE Branko Lutovac 2026.02.06 14:25:01 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	---

INVESTITOR

"TUJKO" DOO, Kotor

OBJEKAT

Stambeni objekti

LOKACIJA

Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a
Opštine KotorDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

OPŠTA DOKUMENTACIJA

AUTOR PROJEKTA

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

PROJEKTANT

"LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o., TIVAT

ODGOVORNO LICE

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

VODEĆI PROJEKTANT

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

SARADNICI
NA PROJEKTUMirjana Ardalić spec. sci. arh.
Milica Knežević spec. sci. arh.

KNJIGA **0**

0_A OPŠTA DOKUMENTACIJA

KNJIGA **1**

1_A PROJEKAT ARHITEKTURE

0_A

KNJIGA 0_A
OPŠTA DOKUMENTACIJA

0_A.1

OPŠTA DOKUMENTACIJA

0_A.1.01 UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PRIVREDNOG DRUŠTVA,
PRAVNOG LICA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0_A.1.02 IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH
SUBJEKATA ZA PRIVREDNO DRUŠTVO, PRAVNO LICE ZA IZRADU
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0_A.1.03 LICENCA PRIVREDNOG DRUŠTVA, PRAVNOG LICA
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0_A.1.04 LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI
IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI I LICENCE

0_A.1.05 DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE
ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA

0_A.1.06 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

0_A.1.07 LIST NEPOKRETNOSTI

0_A.2

PROJEKTNII ZADATAK

0_A.2.01 PROJEKTNII ZADATAK

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen 09.10.2025. godine, u Tivtu, između:



Naručioca:

1. **"Tujko" d.o.o., Kotor** PIB 02125200, koga zastupa Momir Tujković, (u daljem tekstu naručilac)

Projektanta:

„**LUTOVAC arhitektonski studio**“ d.o.o., Tivat, PIB 03703312, (u daljem tekstu : Projektant), koga zastupa izvršni direktor MSc **Branko Lutovac** spec.sci.arh.

UVODNE ODREDBE

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Naručilac usvojio ponudu Projektanta koja se odnosi na usluge izrade projektne dokumentacije:

- idejno rješenje
- glavni projekat
- glavni projekat uređenja terena

Za izgradnju stambenih objekata, na k.p. 103 KO Kavač, Kotor, sa obuhvatom svih dijelova projektne dokumentacije, a koja čini anex ovog ugovora.

Naručilac je dužan da prije početka posla dostavi projektantu

1. Dokaze o pravu svojine odnosno korišćenja zemljišta (kopija plana i list nepokretnosti)
2. Geodetski snimak terena
3. Elaborat parcelacije ovjeren od strane geodete
4. Projektni zadatak ovjeren od strane Naručioca
5. Urbanističko tehnički uslovi (UTU) lokacije (po potrebi)

Na osnovu usvojene ponude ugovorne strane, zaključuju predmetni ugovor, u skladu sa sledećim članovima:

ČLAN 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ovog ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant prihvata da izradi

- Idejno rješenje,
- glavni projekat
- glavni projekat uređenja terena

za izgradnju stambinih objekata, na k.p.103 KO Kavač, Kotor, samo i isključivo prema važećem planu, Urbanističko tehničkim uslovima, i projektnom zadatku ovjerenom od strane Naručioca.

ČLAN 2 – UGOVORENA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorne strane su se saglasile da ugovorena cijena za izvršenje poslova iz člana 1.

Ugovora bude regulisana prihvaćenom i potpisanom ponudom od strane Naručioca koja čini anex ovog ugovora.

ČLAN 3 – ROKOVI

Ugovorne strane su se saglasile da ugovoreni rokovi za izvršenje poslova iz člana 1.

Ugovora bude regulisana prihvaćenom i potpisanom ponudom od strane Naručioca koja čini anex ovog ugovora.

ČLAN 4 – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Ugovorne strane su izložene sledećim pravima i obavezama:

Projektant je lično odgovoran za svoj rad i obezbediće da su projektna dokumentacija i usluge:

- Napravljene u skladu sa poslednjim trendovima i tehničkim rješenjima, prihvatljivom konstrukcijom i standardima kvaliteta.

- Poštuju i da su u skladu sa državnim regulativama i normama, uključujući i anti-seizmičke normative propisane za ovo podneblje.

- Napravljene da odgovaraju svrsi, tj ispunjavaju sve zahtjeve neophodne za dobijanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekta, kao i dozvole za građenje.

- Projektant će povjerene poslove obaviti lično i neposredno, ali je ovlašćen da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim, ovlašćenim licima.

- Projektant ne preuzima odgovornost za izvršenje ugovorenog posla ukoliko se ugovoreni posao ne može završiti usled zakonskih ili administrativnih smetnji kao i u slučaju eventualnih sudskih sporova vezanih za datu parcelu na kojoj je predviđena gradnja, osim ako su smetnje ili spor posledica projektantske greške ili nemarnosti.

ČLAN 5 – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, idejno rješenje, glavni projekat i rješenje detalja u istom smatraju se isključivom intelektualnom svojinom Projektanta, pa se Naručilac posla potpisom na ovaj Ugovor obavezuje da istu izvede u svemu kako je predviđeno Idejnim rješenjem i Glavnim projektom.

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

Bez odobrenja autora Naručilac ne može da kopira, širi i/ili dijeli izvorne projekte trećim licima. Naručiocu se dozvoljava da gradi objekat istog dizajna, ali van granica Crne Gore.

Naručiocu se odobrava, u svrsi marketinga, da koristi projektnu dokumentaciju. Naručilac može dijeliti projekat ka kompanijama koje se bave izvođenjem i drugim poslovima vezanim za izgradnju predmetnog objekta.

Projektant po ovom Ugovoru nije ovlašćen da jednom završenu projektnu dokumentaciju prodaje, proslijeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u granicama dizajna,

izgleda i funkcionalnog rasporeda objekata, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

Obije ugovorne strane zadržavaju u cjelosti pravo da Projektu dokumentaciju, dizajn i konačni izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.

ČLAN 6 – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

Obaveze iz ovog Ugovora prestaju danom okončanja poslova koji su predmet ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi.

Svi naknadni radovi biće precizirani u eventualnim aneksima na ovaj Ugovor.

ČLAN 7 – RJEŠAVANJE SPOROVA

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rešavaju prijateljski i u duhu dobrih poslovnih običaja.

U slučaju bilo kakvog spora proisteklog iz ovog Ugovora, ugovorne strane usaglašavaju nadležnost Osnovnog Suda u Kotoru.

Ugovor, kao i ponuda (koja je anex ovog ugovora) su sačinjeni u 2 (dva) istovjetna primjerka, dok svaka ugovorna strana, za svoje potrebe zadržava, po 1 (jedan) primjerak.

NARUČILAC/CLIENT

„Tujko” d.o.o. Kotor
Momir Tujković

PROJEKTANT/DESIGNER

„LUTOVAC arhitektonski studio“
Branko Lutovac



LUTOVAC



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

Broj: 5 - 1266678 / 001

U Podgorici, dana 30.10.2024.godine

Poreska uprava - 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 "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" DOO TIVAT, broj 434733 podnijetoj dana 28.10.2024. u 10:27:18, preko

Ime i prezime: VIOLETA IVOVIC

JMBG ili br.pasoša: 0512986259997 CRNA GORA

Adresa: JOŠIČKI PUT 13/1, KAMENARI

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" DOO TIVAT sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51266678
PIB:	03703312
Datum statuta:	28.10.2024.
Datum ugovora:	28.10.2024.
Adresa uprave - sjedište:	GORNJI KALIMANJ 1/42 TIVAT
Adresa za prijem službene pošte:	GORNJI KALIMANJ 1/42 TIVAT
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	GORNJI KALIMANJ 1/42 TIVAT
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38268013513 E-mail: brankolutovac@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 10,00 Euro Novčani: 10,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Osnivač: BRANISLAV LUTOVAC
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 1204961270136 CRNA GORA
Adresa: MITRA BAKIĆA BR. 144 PODGORICA CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor: BRANKO LUTOVAC
JMBG/BR. PASOŠA/: 1309990270168 CRNA GORA
Adresa: RADOŠEVIĆI 43A TIVAT CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: BRANKO LUTOVAC
JMBG/BR. PASOŠA/: 1309990270168 CRNA GORA
Adresa: RADOŠEVIĆI 43A TIVAT CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 28.10.2024 u 10:27:18 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO 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).



Sam. savjetnik I

Marija Mićković

Pravna pouka:

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



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 09-332/25-4097/2

Podgorica, 16.09.2025. godine

DOO „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ TIVAT

TIVAT
Gornji Kalimanj 1/42

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRILI:

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

Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

Zvezdana Drašković



MINISTAR

Stevan Radunović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-4097/2

Podgorica, 16.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ TIVAT, broj UPI 09-332/25-4097/1 od 28.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25 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), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ TIVAT**, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4097/1 od 28.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ TIVAT, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-2090/2 od 21.08.2025. godine, kojim je **mr Branku Lutovcu, dipl. inženjer arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci), arhitektura**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Lutovac Brankom od 30.10.2024. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1266678 / 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





lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG006149**
O.J. obračuna: **3811**
Podružnica: **38 Poslovnica TV**

Veza sa Polisom: _____
Zamjena polise: _____



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006149

UGOVARAČ: LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO DOO, GORNJI KALIMANJ 1/42, TIVAT, JMBG/PIB: 03703312

OSIGURANIK: LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO DOO, GORNJI KALIMANJ 1/42, TIVAT, JMBG/PIB: 03703312

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **26.12.2024. u 00:00** do **25.12.2025. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost	100.000,00€	
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000,00 € Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat: 100.000,00 € Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova)..		
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		-12,32€
F trajanje do 1 godine (100%)		

BRUTO PREMIJA: **234,08€**
POREZ NA PREMIJU: **21,07€**
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: **255,15€**
dvjestapedesetpet i 15/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1.

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: **R/ODG006149**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGC br. 022/17)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio oštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50475 - KUSOVAC LILIJANA

Osiguravač

U Tivtu, 25.12.2024

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, u pravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 26.12.2024 12:15



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 09-332/25-2090/2

Podgorica, 21.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Mr Branka Lutovca, broj UPI 09-332/25-2090/1 od 26.06.2025. 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

RJEŠENJE

Mr Branku Lutovcu, diplomiranom inženjeru arhitekture, **Stepen specijaliste (Spec.Sci)**, Arhitektura, iz Tivta, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-2090/1 od 26.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Mr Branko Lutovac, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.godine, kojim se **Mr Branku Lutovcu, diplomiranom inženjeru arhitekture, Stepenu specijaliste (Spec.Sci), Arhitektura**, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; lična karta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05 - 4889 od 24.12.2024.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, broj UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.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 ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4889

Podgorica, 24.12.2024. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

BRANKO B. LUTOVAC, master inženjer arhitekture, prebivalište TIVAT,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4471

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Broj, <u>0303 –333/24-28399</u> Kotor, 07.03.2025.g.	
2	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), čl. 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG" br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22, 12/24, 73/24, 128/24), podnijetog zahtjeva Maslovar Željka, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač , u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)	
5	PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:	ŽELJKO MASLOVAR
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Uvidom u prepis Lisa nepokretnosti br. 107 KO Kavač, izdat 17.01.2025. god. od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđeno je sledeće: - da se kat. parc. 103 KO Kavač, dijelom vodi kao "pašnjak 3. klase" u površini od 2315 m², a dijelom kao dvorište u površini od 500 m²; - da se na kat.parc. 103 KO Kavač nalazi objekat- porodična stambena zgrada, gabaritne površine 50 m².	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Predmetna lokacija (kat.parc. 103 KO Kavač) se nalazi u zoni naselja (N) , u odmaku <u>1000+ m</u> , van cezure.	
	U okviru naselja moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje , centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu).	
	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/.	

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj **urbanističkoj jedinici** /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju (za izgradnju objekta- N) čini **kat.parc. 103 KO Kavač** u površini od **2865 m²**.

Površina lokacije (naselje- N) – **2865 m²**

Maksimalni indeks zauzetosti, $I_z=0.3$ ($P=859.50 \text{ m}^2$)

Maksimalni indeks izgrađenosti, $I_i=0.80$ ($P=2292 \text{ m}^2$)

Maksimalna spratnost: **P+1+Pk**

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

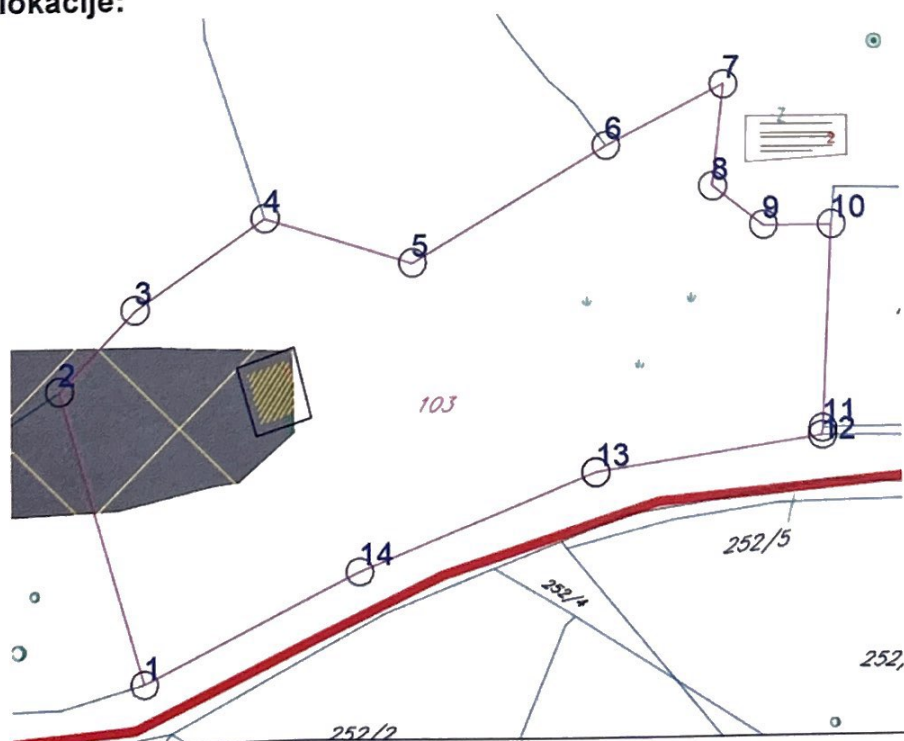
Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

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 energetske efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Koordinate lokacije:



tacka	U	H
1	6560793.75	4697399.41
2	6560784.63	4697431.31
3	6560792.93	4697439.99
4	6560807.15	4697449.68
5	6560823.36	4697444.56
6	6560844.85	4697457.11
7	6560857.83	4697463.71
8	6560856.57	4697452.59
9	6560862.11	4697448.34
10	6560869.55	4697448.34
11	6560868.40	4697426.23
12	6560868.36	4697425.48
13	6560843.46	4697421.64
14	6560817.36	4697411.12

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

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.
- Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

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.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namijenjenu stanovanju je 0.30, a izgrađenosti 0.80, dok je maksimalna spratnost P+1+Pk.

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izaradnji oblekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18,63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je lokacija za građenje:

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

Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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 podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) 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). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ br. 34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i

izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

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

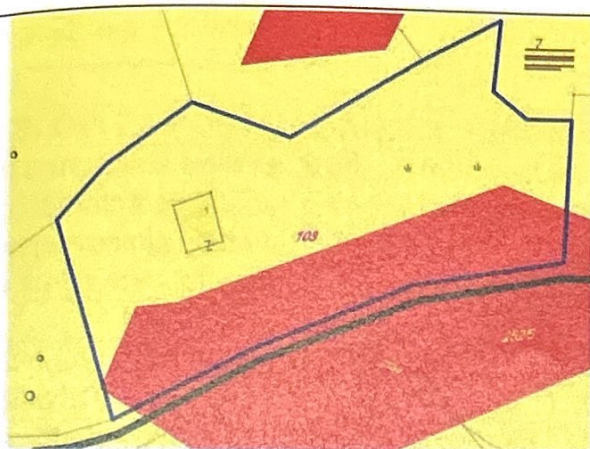
U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.

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

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. 05-37/2025-3 i **Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara** br.UP/I-05-56/2025-3, kojim je utvrđeno da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji na kulturnu baštinu (HIA).

Predmetna lokacija se nalazi dijelom u zoni **“autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom”**, za koju važe **MJERE I**, a dijelom u zoni **“prirodni pejzaž”**, za koju važe **MJERE III** (Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac).



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

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

Mjere III - prirodni pejzaž

- Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju)
- Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode
- Održavati postojeće puteve i staze u skladu sa konzervatorskim principima
- Mogućnost nove gradnje na pojedinim lokacijama, prethodno je potrebno provjeriti kroz studijsku analizu prirodnih i kulturnih vrijednosti; analize raditi u saradnji sa službama zaštite prirodne i kulturne baštine
- Ne planirati gradnju novih objekata na vrhovima i grebenima brda tj. očuvati liniju horizonta.

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbjeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica

smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m².

14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

Predmetna lokacija se nalazi u području slobodne gradnje za objekte sa visinom do 51.1 m M.S.L.



3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L.
ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.

15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća

Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Sl.list SRJ" br. 18/92) na koji je neophodno dobiti mišljenje- saglasnost nadležnog organa.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa kat.parc. 1131 KO Kavač, evidentiran u LN br. 57 KO Kavač kao nekategorisani putevi (Javno dobro putevi SR Crne Gore), uz uslove nadležnog Sekretarijata.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:
-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br. 40/13, 56/13, 02/17, 49/19)
-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 uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG" br 59/15, 39/16)
-Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG br. 52/14)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	kat parc. 103 KO Kavač- N
Površina urbanističke parcele	površina lokacije 2865 m2
Maksimalni indeks zauzetosti	0.30
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.80
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2292 m2

Maksimalna spratnost objekata

P+1+Pk

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

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

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

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

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

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

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

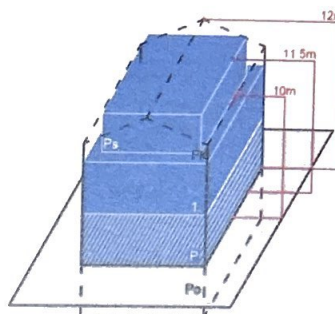
Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

Za spratnost **P+1+Pk**, maksimalna visina novih

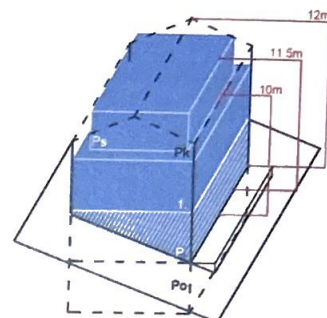
objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max 80% etaže ispod



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



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

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

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

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

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

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

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni

efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

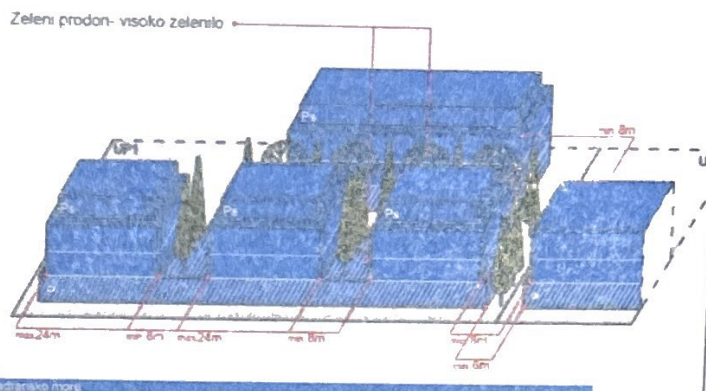
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ilisavladavanju visinskih razlika terena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



kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nemaopasnosti 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. Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.



Maksimalna visinska kota objekta

Za spratnost **P+1+PK** maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:

Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);
Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);
Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

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

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

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

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

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

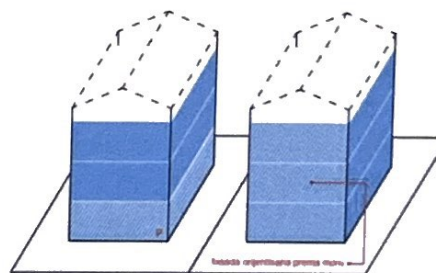
Preporučene boje RAL

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

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

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

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Udaljenost mora

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu



	pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje 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;
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim



karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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

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

karacteriše 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 osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

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



ograniče toplotni gubici;

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

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

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

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

- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

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

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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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



TUSCAN
GLASS TILE



SMOOTH
GLASS TILE



TEXTURED
GLASS TILE



SLATE
GLASS TILE

Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne

	sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Danica Perišić spec.app.građ.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji, ukoliko isti nisu riješeni.

Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
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: 01a

107

103

104,

2

1

252/5

252/4

252/3

252/1

252/2

252/6



LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
- T1 HOTELI T2 TURISTIČKA NASELJA
- T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI T4 ETNO SELA U UGOSTITELJSTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- DRUGE POJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
- IZMEDJU OPŠTINA
- KULTURNA DOBRA**
- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
- MEĐUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA
- PRIRODNA BAŠTINA**
- NACIONALNI PARK LOVCEN
- INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA**
- D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE





LEGENDA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIČ
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-919-326/2025

Datum: 17.01.2025.

KO: KAVAČ

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

LIST NEPOKRETNOSTI 107 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
103			2 9		KAVAČ	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
103			2 9		KAVAČ	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		2315	1.16
103	1		2 9		KAVAČ	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		50	0.00
								2865	1.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0409949230037	MASLOVAR LUKA BRANIMIR PIONIR II Dobrota	Susvojina	2/4
1306962381508	MASLOVAR ILIJA ŽELJKO KOTOR Kotor	Susvojina	1/4
0501965230016	MASLOVAR ILIJA ZORAN DOBROTA Dobrota	Susvojina	1/4

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
103	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P 50	Susvojina 1/4 MASLOVAR ILIJA ŽELJKO 1306962381508 KOTOR Kotor Susvojina 2/4 MASLOVAR LUKA BRANIMIR 0409949230037 PIONIR II Dobrota Susvojina 1/4 MASLOVAR ILIJA ZORAN 0501965230016 DOBROTA Dobrota
103	1	Nestambeni prostor NASLJEDE Tri sobe	1	P 47	Susvojina 1/4 MASLOVAR ILIJA ŽELJKO 1306962381508 KOTOR Kotor Susvojina 2/4 MASLOVAR LUKA BRANIMIR 0409949230037 PIONIR II Dobrota Susvojina 1/4 MASLOVAR ILIJA ZORAN 0501965230016 DOBROTA Dobrota

Ne postoje tereti i ograničenja.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-44/25
Datum: 17.01.2025.



Katastarska opština: KAVAČ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 103

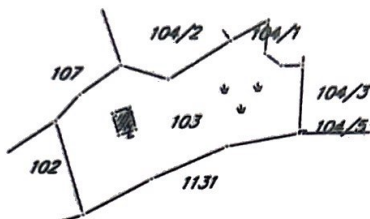
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
697
500
560
750
9

4
697
500
561
000
9



4
697
250
560
750
9

4
697
250
000
195
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Građansko biro opštine Kotor

Prilagođeno: 04.03.2025

Kategorizacija Područna jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333 / 124	28399		

Broj: 05-37/2025-3

28.02.2025. godine



Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/24-28399-2 od 27.01.2025. godine, dostavljen 28.01.2025. godine i zaveden pod brojem 05-37/2025-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine Kavač i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Shodno dostavljenom dokumentaciji na navedenom prostoru se nalazi objekat br. 1 površine 50 m². Navedeni prostor nalazi se na cca 440 m potencijalnih dobara – Imanje Rizzo i crkva Sv. Nikole i crkve Sv. Petke sa grobljem.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač površine 2 865 m², planiran je indeks zauzetosti 0.3 i indeks izgrađenosti 0.8, spratnosti P+1+Pk.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *prirodni pejzaž, autentične ruralne cjeline i obradivo zemljište (terasasta imanja, udoline, vrtače)*.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE III – PRIRODNI PEJZAŽ

- Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i dr.)
- Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode
- Održavati postojeće puteve i staze u skladu sa konzervatorskim principima
- Mogućnost nove gradnje na pojedinim lokacijama, prethodno je potrebno provjeriti kroz studijsku analizu prirodnih i kulturnih vrijednosti; analize raditi u saradnji sa službama zaštite prirodne i kulturne baštine
- Ne planirati gradnju novih objekata na vrhovima i hrbatima brda tj. očuvati liniju horizontal
- Uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i minimalne graditeljske zahvate prilagođene prirodnim uslovima terena

- *Ukoliko je neophodno graditi nove puteve, trasu planirati uz poštovanje principa tradicionalne gradnje (trasu birati prema prirodnim odlikama terena, duž istih izohipsi, primijeniti lokalne materijale za obradu potpornih zidova i sl.)*

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

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotor, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradili:

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog

Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta.



Petra Zdravković
Dr Petra Zdravković
direktorica



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

04.03.2025

Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/24	28399

Broj: UP/I-05-56/2025-3

28.02.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/24-28399-1 od 27.01.2024. godine, dostavljenog 28.01.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-56/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, 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, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Gradnju novih objekata ne planirati na vrhovima i hrbatima brda tj. očuvati liniju horizonta i ne planirati gradnju na nagibu većem od 35 stepeni;
3. Novu gradnju planirati poštujući naslijeđeno mjerilo – volumen objekta i prostorne matrice autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, zasnovanih na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
4. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete prilikom izgradnje objekta, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Predvidjeti uklapanje već postojećeg objekta pri planiranoj izgradnji i planiranju parametara;
5. 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;
6. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
7. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje, zagasitih i tamnijih tonova, koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
8. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno moguće očuvanje

zatečenog rastinja, a na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati nove koncentracije autohtonog zelenila usklađeno sa zatečenim zelenilom.

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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/24-28399-1 od 27.01.2024. godine, dostavljenog 28.01.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-56/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine Kavač i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Shodno dostavljenom dokumentaciji na navedenom prostoru se nalazi objekat br. 1 površine 50 m². Navedeni prostor nalazi se na cca 440 m potencijalnih dobrara – Imanje Rizzo i crkva Sv. Nikole i crkve Sv. Petke sa grobljem.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač površine 2 865 m², planiran je indeks zauzetosti 0.3 i indeks izgrađenosti 0.8, spratnosti P+1+Pk.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *prirodni pejzaž, autentične ruralne cjeline i obradivo zemljište (terasasta imanja, udoline, vrtače)*.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE III – PRIRODNI PEJZAŽ

- *Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i dr.)*
- *Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode*
- *Održavati postojeće puteve i staze u skladu sa konzervatorskim principima*
- *Mogućnost nove gradnje na pojedinim lokacijama, prethodno je potrebno provjeriti kroz studijsku analizu prirodnih i kulturnih vrijednosti; analize raditi u saradnji sa službama zaštite prirodne i kulturne baštine*
- *Ne planirati gradnju novih objekata na vrhovima i hrbatima brda tj. očuvati liniju horizontal*
- *Uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i minimalne graditeljske zahvate prilagođene prirodnim uslovima terena*

- Ukoliko je neophodno graditi nove puteve, trasu planirati uz poštovanje principa tradicionalne gradnje (trasu birati prema prirodnim odlikama terena, duž istih izohipsi, primijeniti lokalne materijale za obradu potpornih zidova i sl.).

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

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

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 103 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

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

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) 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, 84/24), 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

Jelena Vidović, etnolog antropolog

Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta.





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

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

Br: 1604-319/25-615

Kotor, 17.03.2025.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, u ime **Željko Maslovar**, za gradnju objekta na kat par **103 K.O.Kavač**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **103 K.O.Kavač** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/25-615** od 13.03.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **103 K.O.Kavač** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/24-28399 od 07.03.2025** . godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

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: 1606-341/25-627

Kotor, 18.03.2025.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 103 KO Kavač u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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

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

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

Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-627 od 13.03.2025. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 103 KO Kavač u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 0303-333/24-28399 od 07.03.2025. godine.

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

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

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

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



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

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

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

Broj:

1107/V

Kotor:

25.05.25

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/24-28399 od 07.03.2025. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 953 od 13.03.2025. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara Trojice. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. U toku je izgradnja uličnog vodovodnog cjevovoda. Na skici u prilogu prikazan je položaj istog na kojem će biti moguće izvršiti priključenje.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. 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.
5. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
6. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od “mjestu priključenja” do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
8. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

10. 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 prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



“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

javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

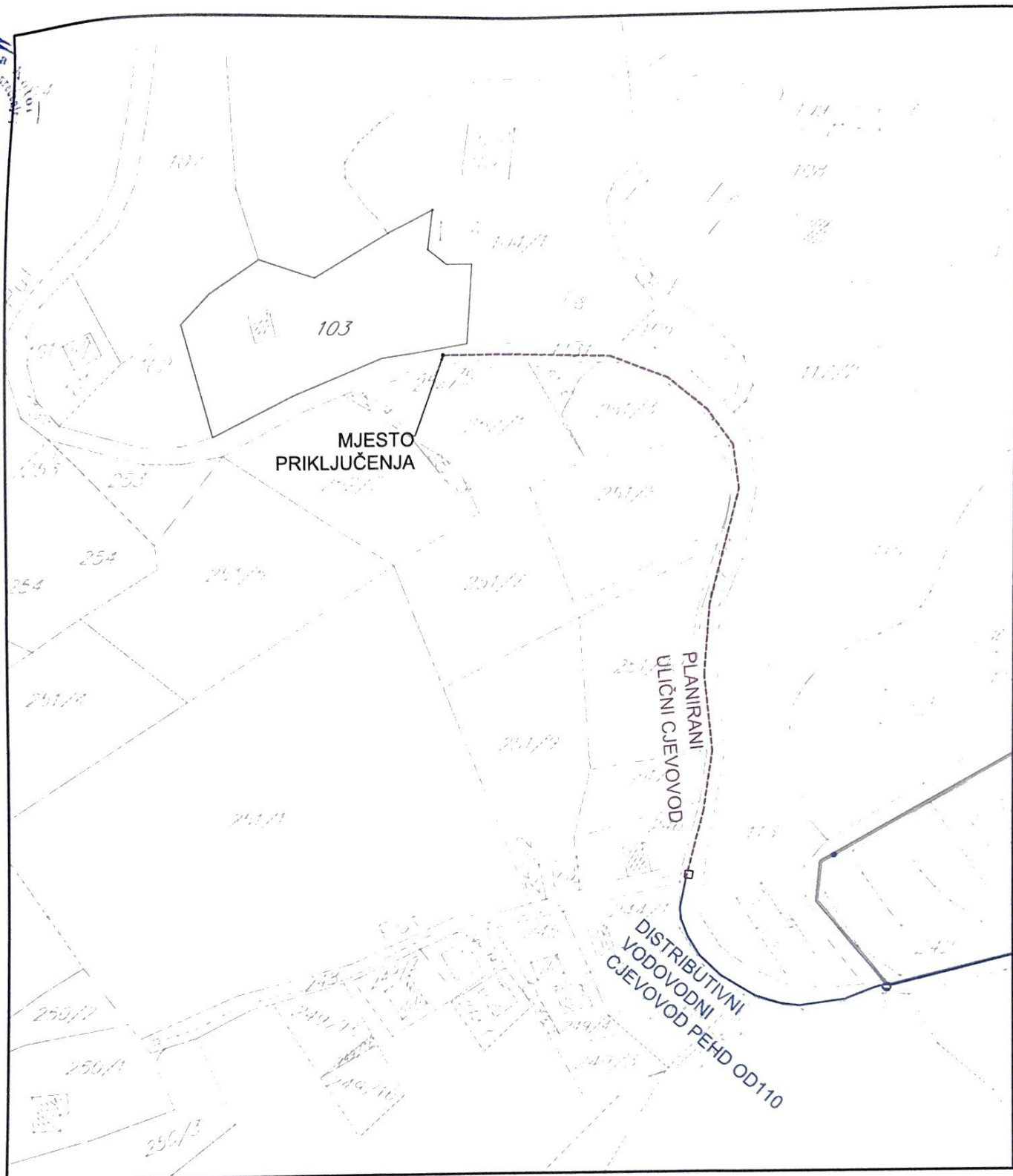
11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

13. 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.
14. 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.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. 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.

Opština
Kotor
Jugoslavija



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavot Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Veleimir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu tehnicke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na k.p.103, KO Kavač, Kotor.

1. UVOD:

Predmet projekta su stambeni objekti na k.p. 103, KO Kavač, Kotor.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNICKE DOKUMENTACIJE

Cilj i svrha izrade glavnog i idejnog projekta su sljedeći:

1. Pribavljanje odobrenja za građenje objekta u skladu sa zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("sluzbeni list CG" broj 19/25), pravilnikom o nacinu izrade i sadrzini tehnicke dokumentacije za građenje objekta ("Sluzbeni list Crne Gore", br. 53/25), kao i UTU uslovima za predmetnu urbanisticku parcelu.
2. Dobijanje podataka o vrijednosti planirane investicije.
3. Dobijanje tehnicke dokumentacije, kao osnova za ugovaranje izvođenje radova i drugih aktivnosti na izgradnji objekata.

3. PREDMET TEHNICKE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR:	Tujko d.o.o. Kotor
LOKACIJA:	k.p. 103, KO Kavač, Kotor
NAMJENA:	Stambeni objekti
KAPACITET:	2292m ²
FAZNOST GRADNJE:	jedna faza

ZAHTIJEVANI MATERIJALI:

Kamen, staklo, demit

ZAHTIJEVANE INSTALACIJE:

Elektroinstalacije jake struje,
elektroinstalacije slabe struje, vodovodne
i
kanalizacione instalacije,

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE

- Urbanističko tehnički uslovi
- Situacija terena
- Elaborat geomehanike

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

KONCEPT ARHITEKTURE

- Jednostavna forma objekta uz naglašene linije i otvore
- Upadljivo, primjetno, atraktivno za prolaznike i korisnike
- Optimizovati broj otvora na fasadi

KONFIGURACIJA STANOVA

- Projektovati jednosobne, dvosobne i trosobne stanove. Ukoliko bude potrebno, može i garsonjera, ali ih treba izbjegavati.
- Trosobne stanove svesti na minimum. Po mogućnosti, na zadnjem spratu projektovati dva jednosobna, ili jednosoban i dvosoban stan koji bi se, po želji kupca, mogao pretvoriti u trosoban.
- Prizemni stanovi da imaju dvorište, koje bi međusobno bilo pregrađeno (odmah predložiti rješenje pregradnji).
- Dnevne zone da budu orijentisane ka prednjoj fasadi.
- Sanitarni čvorovi i kuhinje da budu projektovani u istoj vertikali ili u neposrednoj blizini.

KOMUNIKACIJA

- Vertikalnu komunikaciju organizovati u zajedničkom jezgru. Stepenište oko liftovskog okna.

GARAŽA

- Obavezno jedno parking mjesto (1 PM) po stanu.
- Za veće stanove razmotriti i mogućnost dva parking mjesta (2 PM).

- Ako je moguće, širina parking mjesta minimalno 2.80 m, dužina 5 m – s mogućnošću pregrađivanja za ostave.

KROVNA KONSTRUKCIJA

- **Opcija 1:** Kosi krov. U tom slučaju predvidjeti dodatne prostore koji se ne knjiže, a mogli bi postati zaseban stan ili duplex (po mogućnosti).
- **Opcija 2:** Ravan krov.

KONSTRUKCIJA

- Puna temeljna ploča.
- Spratna visina gotovog stana treba da bude 2.80 m.

OBRADA FASADE

- Količinu kamena svesti na minimum — predlog da ide do visine prizemlja uz razradu ostalih detalja na fasadi.
- Zadnje fasade, koje nisu vidljive, pojednostaviti (npr. bez kamena), uz ekonomičnu završnu obradu.
- Predvidjeti natkrivene terase i lođe.

UREĐENJE TERENA

- Predvidjeti i nekoliko spoljašnjih parking mjesta u okviru uređenja parcele sa pristupnim putem.
- Po mogućnosti osmisliti koncept uređenja sa bazenom i bez bazena.
- Ako postoji bazen, pozicionirati ga između dva objekta, tako da pristup bude ravnopravan svim korisnicima; predvidjeti ostavu za mobilijar bazena.
- Ako nema bazena, osmisliti zelene površine sa zanimljivim sadržajem za korisnike – dječije igralište, staze za šetnju, prostore za odmor.

Kotor,
Oktobar 2025. god.

Investitor



Mejrobat

Elektronski potpis projektanta LUTOVAC ARCHITECTURE Branko Lutovac 2026.02.06 14:26:04 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR

"TUJKO" DOO, Kotor

OBJEKAT

Stambeni objekti

LOKACIJA

Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a
Opštine KotorDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

AUTOR PROJEKTA

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

PROJEKTANT

"LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o., TIVAT

ODGOVORNO LICE

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

VODEĆI PROJEKTANT

MSc Branko Lutovac spec. sci. arh

SARADNICI
NA PROJEKTUMirjana Ardalić spec. sci. arh.
Milica Knežević spec. sci. arh.

1_A

1_A.1

1_A.2

SADRŽAJ

KNJIGA 1_A PROJEKAT ARHITEKTURE

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

0_A.1.01 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1	GEODETSKA PODLOGA	R 1:250
2	SITUACIJA ŠIRA	R 1:500
3	SITUACIJA UŽA	R 1:100
4	SITUACIJA UŽA SA OSNOVOM PRIZEMLJA	R 1:100
5	OSNOVA PODRUMA	R 1:100
6	OSNOVA PRIZEMLJA/OBJEKAT 1	R 1:100
7	OSNOVA PRVOG SPRATA/OBJEKAT 1	R 1:100
8	OSNOVA POVUČENOG SPRATA/OBJEKAT 1	R 1:100
9	OSNOVA KROVA/OBJEKAT 1	R 1:100
10	PRESJEK 1-1/OBJEKAT 1	R 1:50
11	PRESJEK 2-2/OBJEKAT 1	R 1:50
12	PRESJEK 3-3	R 1:100
13	SJEVEROZAPADNA FASADA/OBJEKAT 1	R 1:50
14	JUGOISTOČNA FASADA/OBJEKAT 1	R 1:50
15	SJEVEROISTOČNA FASADA/OBJEKAT 1	R 1:50
16	JUGOZAPADNA FASADA/OBJEKAT 1	R 1:50
17	OSNOVA PRIZEMLJA/OBJEKAT 2	R 1:100
18	OSNOVA PRVOG SPRATA/OBJEKAT 2	R 1:100
19	OSNOVA POVUČENOG SPRATA/OBJEKAT 2	R 1:100
20	OSNOVA KROVA/OBJEKAT 2	R 1:100
21	PRESJEK 1-1/OBJEKAT 2	R 1:50
22	PRESJEK 2-2/OBJEKAT 2	R 1:50
23	SJEVERNA FASADA/OBJEKAT 2	R 1:50
24	JUŽNA FASADA/OBJEKAT 2	R 1:50
25	ISTOČNA FASADA/OBJEKAT 2	R 1:50
26	ZAPADNA FASADA/OBJEKAT 2	R 1:50
27	3D MODEL	

TEHNIČKI OPIS

Uz idejno rješenje za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na katastarskoj parceli 103, KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.

Investitor: "TUJKO" D.O.O, Kotor

LOKACIJA

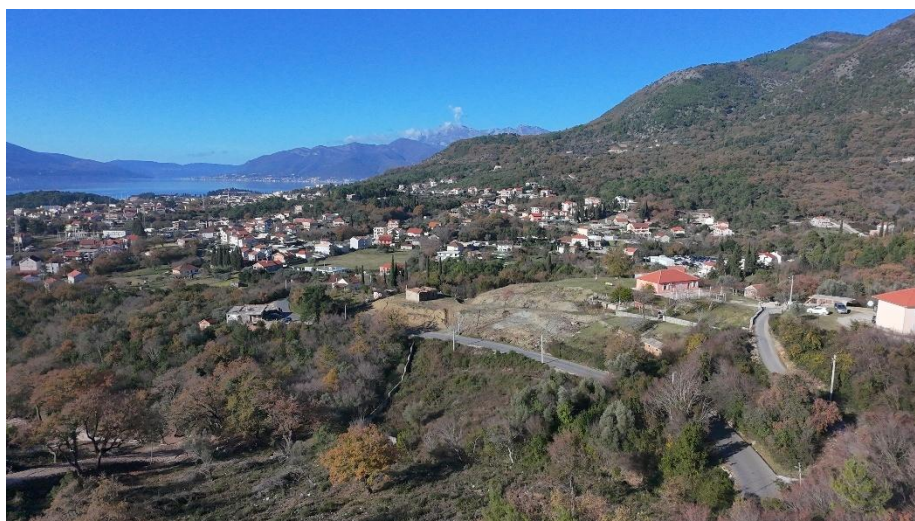
Lokacija za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na katastarskoj parceli 103, KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.

Lokacija je nepravilnog oblika.

Objekti su locirani u sklopu parcele kao slobodnostojeći spratnosti Po+ P+1+Ps.

Lokacija je na terenu u padu.

FOTOGRAFIJE SA LOKACIJE





SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa jugoistočne strane planirane saobraćajnice. Ulaz u garažu nalazi se sa jugoistočne strane. Projektovano je ukupno 40 parking mjesta od kojih su 7 na parceli a 33 u podrumskoj garaži.

Pješачki prilazi objektima su uređenim stazama na jugoistočnoj strani.

OBLIKOVNO RJEŠENJE I OBRAZLOŽENJE KONCEPTA

Sa urbanističko - arhitektonskog aspekta ispoštovani su sledeći uslovi:

- građevinska i regulaciona linija
- gabariti objekta
- spratnost i drugi uslovi.

Lokacija je izduženog oblika, pada na dvije strane, i sa nje se pružaju pogledi na zaliv kraćom stranom. Ove tri glavne osobenosti lokacije bile su početna tačka za razvoj koncepta. Dodatno je uslov dat konzervatorskim uslovima da na lokaciji treba da se gradi više objekata takođe odredio pravac koncepta. Na lokaciji je predviđeno 2 objekta, koja su toliko jasno razložena na po dvije mase da se vizuelno sagledavaju kao četiri. Ideja je primjeriti volumene zatečenim strukturama, morfologiji terena i

spontano ih rasporediti da podržavaju zatečenu urbanu matricu. Raspored nije slučajna, već je produkt analize ostvarenih pogleda iz svake stambene jedinice. To je dodatno postignuto, izvlačenjem prednjih fasadnih zidova u djelovima terasa, tamo gdje je to bilo rezonabilno, sve u svrhu ostvarivanja što boljih pogleda.

Funkcionalno kompleks ima zajedničku garažu sa 33 parking mjesta, I dva objekta u kojima su smještene 30 stambenih jedinica. U uređenju terena su projektovana dva bazena, veliki broj zelenih površina, rastinja i izlomljenih pješačkih staza svojstvenih predjelu Bokokotorskog zaliva.

NAMJENA I FUNKCIJA

Objekti su stambenog karaktera.

Projektovani vertikalni gabarit je spratnosti Po+P+1+Ps.

Ukupna korisna površina (neto) nadzemnih etaža oba objekta je 1,850.30 m².

Ukupna korisna površina (neto) svih etaža oba objekta uključujući podzemnu garažu iznosi 3,082.07 m². Glavni prilaz objektu (kolski i pješački) je sa jugoistočne strane.

Ukupna bruto površina oba objekta iznosi 2,291.94 m² dok ukupan bruto oba objekta sa podzemnom garažom iznosi 3,632.61 m².

OBRAČUN BRUTO POVRŠINA / OBA OBJEKTA

BRUTO OBJEKTA 1	1,127.05 m ²
BRUTO OBJEKTA 2	1,164.89 m ²
BRUTO OBA OBJEKTA	2,291.94 m ²
BRUTO GARAŽE	1,340.67 m ²
BRUTO OBJEKATA SA GARAŽOM	3,632.61 m ²

OBRAČUN NETO POVRŠINA / OBA OBJEKTA

NETO OBJEKTA 1	908.82 m ²
NETO OBJEKTA 2	941.48 m ²
NETO OBA OBJEKTA	1,850.30 m ²
NETO GARAŽE	1,231.77 m ²
NETO OBA OBJEKTA SA GARAŽOM	3,082.07 m ²

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina UP	2 865 m ²
Max. ukupni gabarit	859.50 m ²
BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)	2 292 m ²
Max.zauzetost urbanističke parcele	0.3
Max.izgrađenost urbanističke parcele	0.8
Min. br. parking mjesta	11 PM na 1000 m ²
Procenat zelenila	25-30%
Procenat kamena na fasadi	30 %

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

Max. ukupni gabarit	859.43 m ²
BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)	2,291.94 m ²
Zauzetost urbanističke parcele	0.3
Izgrađenost urbanističke parcele	0.8
Ostvareni br. parking mjesta	40 PM
Procenat zelenila	35 %
Procenat kamena na fasadi	30 %

OBRAČUN BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 1

Bruto prizemlja	425.85 m ²
Bruto 1. sprata	425.85 m ²
Bruto povučenog sprata	275.35 m ²
BRUTO OBJEKTA 1	1,127.05 m²

OBRAČUN NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 1

Neto prizemlja	346.78 m ²
Neto 1. sprata	347.80 m ²
Neto povučenog sprata	214.24 m ²
NETO OBJEKTA 1	908.82 m²

OBRAČUN BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 2

Bruto prizemlja	433.58 m ²
Bruto 1. sprata	433.58 m ²
Bruto povučenog sprata	297.73 m ²
BRUTO OBJEKTA 2	1,164.89 m²

OBRAČUN NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 2

Neto prizemlja	353.04 m ²
Neto 1. sprata	353.70 m ²
Neto povučenog sprata	234.74 m ²
NETO OBJEKTA 2	941.48 m²

PODRUM - garaža (-3.00/ a.k. +53.52 mnv OBJEKAT 1/ a.k. +55.02 mnv OBJEKAT 2)

U podrumu je predviđena garaža sa 33 parking mjesta, ostavama, tehničkim prostorijama i dio sa tampon zonom i komunikacijama za svaki objekat koje čine stepenište i lift.

POVRŠINE IR PODRUM		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
G	Garaža	1,012.22
H	Hodnik	6.06
		1,018.28 m²
KOMUNIKACIJE OBJEKAT 1		
H	Hodnik	8.35
L	Lift	2.52
S	Stepenište	9.42
TZ	Tampon zona	4.75
		25.04 m²
KOMUNIKACIJE OBJEKAT 2		
H	Hodnik	7.09
L	Lift	2.82
S	Stepenište	9.94
TZ	Tampon zona	5.18
		25.03 m²
OSTAVE		
O	Ostava za bicikla	20.24
O1	Ostava 1	4.80
O2	Ostava 2	4.76
O3	Ostava 3	3.35
O4	Ostava 4	4.03
O5	Ostava 5	4.72
O6	Ostava 6	4.71
O7	Ostava 7	6.45
O8	Ostava 8	6.39
O9	Ostava 9	4.58
O10	Ostava 10	7.38
O11	Ostava 11	5.41
O12	Ostava 12	5.39
O13	Ostava 13	2.97
O14	Ostava 14	3.79
O15	Ostava 15	3.70
O16	Ostava 16	3.00
O17	Ostava 17	4.38
O18	Ostava 18	3.42
O19	Ostava 19	7.66
O21	Ostava 20	4.52
O22	Ostava 22	3.72
O23	Ostava 23	3.87
O24	Ostava 24	3.84

O24 Ostava 24	3.84
O25 Ostava 25	4.40
O26 Ostava 26	4.36
O27 Ostava 27	4.72
O28 Ostava 28	2.84
	143.40 m ²
TEHNIČKE PROSTORIJE	
Tp Tehnička prostorija 1	3.37
Tp Tehnička prostorija 2	7.75
Tp Tehnička prostorija 3	3.54
Tp Tehnička prostorija bazen	5.36
	20.02 m ²
NETO POVRŠINA PODRUMA	1,231.77 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	1 340.67 m²

PRIZEMLJE OBJEKAT 1 (±0.00 m/ a.k. +56.52 m_{mnv})

Do ulaza u prizemlje objekta 1 se stiže stazom koja se nalazi na sjeveroistočnoj strani parcele. Na prizemlju se nalaze komunikacije sa stepeništem, liftom ,vjetrombranom I ostava, kao i šest stanova od kojih su četiri jednosobna stan koji sadrži sledeće prostorije: hodnik, kupatilo, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, spavaću sobu i terasu, jedan jednoiposobni stan sa ulaznim hodnikom, kupatilom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasom kao i degažmanom i spavaćim sobama i jedna garsonjera sa ulaznim hodnikom, dnevnom zonom, kupatilom I terasom,

PRIZEMLJE / OBJEKAT 1		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	36.45
O	Ostava za higijenu zgrade	4.90
S	Stepenište	9.02
V	Vjetrombran	4.82
		55.19 m²
S1		
1	Hodnik	3.13
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.32
3	Kupatilo	3.93
4	Spavaća soba	10.98
5	Terasa	3.46
		46.82 m²
S2		
1	Hodnik	4.87
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	24.65
3	Kupatilo	4.15
4	Spavaća soba	13.15
5	Terasa	4.78
		51.60 m²
S3		
1	Hodnik	4.23
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.95
3	Kupatilo	4.02
4	Spavaća soba	12.06
5	Terasa	4.78
		52.04 m²

S4		
1	Hodnik	3.86
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.06
3	Kupatilo	4.24
4	Spavaća soba	13.49
5	Terasa	4.60
		51.25 m²
S5		
1	Hodnik	4.20
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.97
3	Kupatilo	3.43
4	Spavaća soba	11.31
5	Degažman	1.80
6	Spavaća soba	8.41
7	Terasa	4.90
		61.02 m²
S6		
1	Hodnik	1.93
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	20.81
3	Kupatilo	3.44
4	Terasa	2.68
		28.86 m²
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		346.78 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		425.85 m²

PRVI SPRAT OBJEKAT 1(+3.20 m/ a.k. +59.72 mnv)

Na 1.spratu objekta 1 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i 6 stanova od kojih su četiri jednosobna stana koji sadrže sledeće prostorije: hodnik, kupatilo, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, spavaću sobu i terasu, jedan jednoiposobni stan sa ulaznim hodnikom, kupatilom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasom kao i degažmanom i spavaćim sobama i jedna garsonjera sa ulaznim hodnikom, dnevnom zonom, kupatilom i terasom,

1.SPRAT - OBJEKAT 1		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	31.70
S	Stepenište	9.42
		41.12 m²
S7		
1	Hodnik	3.14
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.32
3	Kupatilo	3.94
4	Spavaća soba	10.98
5	Terasa	3.37
		46.75 m²
S8		
1	Hodnik	4.87
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	24.65
3	Kupatilo	4.18
4	Spavaća soba	13.15
5	Terasa	3.91
		50.76 m²
S9		
1	Hodnik	4.23
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.95
3	Kupatilo	4.02
4	Spavaća soba	12.06
5	Terasa	4.43
		51.69 m²
S10		
1	Hodnik	4.07
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.00
3	Kupatilo	4.24
4	Spavaća soba	13.07
5	Terasa	4.32
		50.70 m²
S11		
1	Hodnik	7.93
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	28.78
3	Kupatilo	4.19
4	Spavaća soba	12.40
5	Degažman	1.82
6	Spavaća soba	13.05
6a	Kupatilo	4.71
8	Terasa	4.59
		77.47 m²
S12		
1	Hodnik	3.31
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	18.25
3	Kupatilo	4.94
4	Terasa	2.81
		29.31 m²
NETO POVRŠINA 1.SPRATA		347.80 m²
BRUTO POVRŠINA 1.SPRATA		425.85 m²

POVUČENI SPRAT OBJEKAT 1(+6.40 m/ a.k. +62.92 mnv)

Na povučenom spratu objekta 1 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i tri stana od kojih su jedan jednoiposobni stan sa ulaznim hodnikom, kupatilom, toaletom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasom kao i degažmanom i spavaćim sobama, jedan dvoiposoban stan sa ulaznim hodnikom, kupatilima, , dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasama kao i degažmanom i spavaćim sobama i jedna garsonjera sa ulaznim hodnikom, dnevnom zonom, kupatilom i terasom,

POVUČENI SPRAT - OBJEKAT 1		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	15.66
		15.66 m²
S13		
1	Hodnik	7.72
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	33.47
3	Degažman	2.03
4	Kupatilo	4.07
5	Spavaća soba	12.28
6	Spavaća soba	8.20
7	Spavaća soba	11.83
8	Kupatilo	3.38
9	Terasa	3.31
10	Terasa	3.25
		89.54 m²
S14		
1	Hodnik	4.75
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	30.36
3	Degažman	6.44
4	Kupatilo	3.58
5	Spavaća soba	9.30
6	Spavaća soba	12.81
7	Toalet	1.66
8	Terasa	4.33
		73.23 m²
S15		
1	Hodnik	3.79
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	23.41
3	Kupatilo	5.80
4	Terasa	2.81
		35.81 m²
NETO POVRŠINA PS		214.24 m²
BRUTO POVRŠINA PS		275.35 m²

PRIZEMLJE OBJEKAT 2 (± 0.00 m/ a.k. +58.02 mnv)

Do ulaza u prizemlje objekta 2 se stiže stazom koja se nalazi na sjeverozapadnoj strani parcele. Na prizemlju se nalaze komunikacije sa stepeništem, liftom, vjetrobranom i ostava, kao i 6 stanova od kojih su tri jednosobna stana koji sadrže sledeće prostorije: hodnik, kupatilo, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, spavaću sobu i terasu, jedan jednoiposobni stan sa ulaznim hodnikom, kupatilom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasom kao i degažmanom i spavaćim sobama i jedna garsonjera sa ulaznim hodnikom, dnevnom zonom, kupatilom i terasom,

PRIZEMLJE - OBJEKAT 2		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	40.66
O	Ostava za higijenu zgrade	2.89
S	Stepenište	8.61
V	Vjetrobran	4.80
		56.96 m²
S1		
1	Hodnik	2.14
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	20.57
3	Kupatilo	3.79
4	Garderober	10.00
5	Terasa	2.22
		38.72 m²
S2		
1	Hodnik	2.97
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	19.07
3	Kupatilo	3.91
4	Terasa	2.60
		28.55 m²
S3		
1	Hodnik	3.87
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	24.09
3	Kupatilo	3.65
4	Spavaća soba	11.69
5	Terasa	4.25
		47.55 m²

S4		
1	Hodnik	1.56
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.13
3	Degažman	2.60
4	Kupatilo	3.68
5	Spavaća soba	10.97
6	Garderober	8.16
7	Terasa	4.26
		56.36 m²
S5		
1	Hodnik	5.36
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.29
3	Kupatilo	3.44
4	Garderober	8.32
5	Spavaća soba	11.80
6	Terasa	4.64
		58.85 m²
S6		
1	Hodnik	3.46
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	31.84
3	Kupatilo	4.25
4	Degažman	1.90
5	Spavaća soba	8.87
6	Spavaća soba	10.93
7	Terasa	4.80
		66.05 m²
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		353.04 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		433.58 m²

PRVI SPRAT OBJEKAT 2(+3.20 m/ a.k. +61.22 mnv)

Na 1.spratu objekta 2 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i 6 stanova od kojih su tri jednosobna stana koji sadrže sledeće prostorije: hodnik, kupatilo, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, spavaću sobu i terasu, jedan jednoiposobni stan sa ulaznim hodnikom, kupatilom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasom kao i degažmanom i spavaćim sobama i jedna garsonjera sa ulaznim hodnikom, dnevnom zonom, kupatilom i terasom,

1.SPRAT - OBJEKAT 2		
Br	Naziv prostorije	P neto (m ²)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	37.94
S	Stepenište	8.61
		46.55 m²
S7		
1	Hodnik	3.02
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.02
3	Kupatilo	3.58
4	Spavaća soba	14.14
5	Terasa	2.35
		49.11 m²
S8		
1	Hodnik	2.97
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	19.07
3	Kupatilo	3.91
4	Terasa	2.60
		28.55 m²
S9		
1	Hodnik	2.66
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.54
3	Kupatilo	3.36
4	Spavaća soba	11.80
5	Terasa	3.79
		47.15 m²
S10		
1	Hodnik	3.70
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.13
3	Degažman	2.60
4	Kupatilo	3.68
5	Spavaća soba	10.97
6	Garderober	8.30
7	Terasa	3.64
		58.02 m²
S11		
1	Hodnik	5.36
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.29
3	Kupatilo	3.44
4	Garderober	8.32
5	Spavaća soba	11.80
6	Terasa	4.32
		58.53 m²
S12		
1	Hodnik	3.58
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	31.85
3	Kupatilo	4.25
4	Spavaća soba	1.90
5	Spavaća soba	8.87
6	Spavaća soba	10.93
7	Terasa	4.41
		65.79 m²
NETO POVRŠINA 1.SPRATA		353.70 m²
BRUTO POVRŠINA 1.SPRATA		433.58 m²

POVUČENI SPRAT OBJEKAT 2 (+6.40 m/ a.k. +64.42 mnv)

Na povučenom spratu objekta 2 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i tri stana od kojih su jedan jednosobni stan sa ulaznim hodnikom, kupatilom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasom i spavaćom sobom i dva dvosobna stana sa ulaznim hodnikom, kupatilima, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom, terasama kao i degažmanom i spavaćim sobama.

POVUČENI SPRAT - OBJEKAT 2		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	21.05
		21.05 m²
S13		
1	Hodnik	3.00
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.95
3	Kupatilo	3.58
4	Spavaća soba	14.16
5	Terasa	2.35
		49.04 m²
S14		
1	Hodnik	10.51
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	36.43
3	Kupatilo	4.22
4	Degažman	1.44
5	Kupatilo	3.16
6	Spavaća soba	12.85
7	Spavaća soba	12.07
8	Terasa	2.62
9	Terasa	3.33
		86.63 m²
S15		
1	Hodnik	5.80
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	33.54
3	Kupatilo	4.50
4	Degažman	2.57
5	Spavaća soba	11.70
6	Spavaća soba	12.06
7	Kupatilo	1.34
9	Terasa	4.39
10	Terasa	2.12
		78.02 m²
NETO POVRŠINA PS		234.74 m²
BRUTO POVRŠINA PS		297.73 m²

GRAĐEVINSKO ZANATSKI RADOVI I KONSTRUKCIJA

Osnovni konstruktivni sistem oba objekta je riješen kao armiranobetonski skeletni sistem, od AB stubova, greda i punih AB ploča. Između konstrukcije predviđeno je zidanje giter termo blokom debljine 25 cm I 20 cm. Krov je ravan, sa nagibom od 2% .

MATERIJALIZACIJA :

Krov : Krovna konstrukcija je ravna AB ploča, sa svim neophodnim slojevima za ravan krov. Na povučenim spratovima je dijelom zeleni neprohodni krov, dok je u drugom dijelu neprohodni ravni krov sa svim potrebnim slojevima I završnim slojem šljunka.

FASADA:

Spoljašnji zidovi su zidani od giter bloka debljine 25 cm. Fasade prizemlja i prvog sprata oba objekta su obložene dijelom rujan glatkim kamenom a dijelom demit fasadom RAL 7032, dok je fasada povučenog sprata oba objekta u demit fasadi RAL 7009.

Na poslednjem spratu postavlja se čelična konstrukcija I na oba objekta je obrađena u boji RAL 7009. Između konstrukcije postavlja se platno kao zaštita od sunca.

Bravarija na oba objekta je aluminijumska u RAL 7009 i 7032. Ograda je takođe aluminijumska u RAL 7009 i 7032. Škure su takođe aluminijumske u ralovima 7009 i 7032.

UNUTRAŠNJI ZIDOVI :

UNUTRAŠNJI ZIDOVI :

Pregradni zidovi su debljine $d=14\text{cm}$ i $d=20\text{cm}$, zidani pregradnim giter blokom, malterisani i obostrano gletovani. Završna obrada unutrašnjih zidnih površina je u moleraju i keramici, u zavisnosti od funkcije prostorije.

PRISTUP LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Pristup objektima lica sa smanjenom pokretljivošću obezbijeđen je kroz podzemnu garažu, u kojoj je projektovano 4 parking mjesta. Iz garaže vode liftovi za sve etaže oba objekta u kojima su projektovani stambeni prostori.

UREĐENJE TERENA

Kolski prilaz kompleksu je projektovan sa jugoistočne strane. U uređenju terena su projektovana dva bazena, veliki broj zelenih površina, rastinja i izlomljenih pješačkih staza svojstvenih predjelu Bokokotorskog zaliva. Trotoar i kompletno popločanje je projektovano u kamenu. Preovladavaju masline, tuje, čempresi i nisko rastinje.

Tivat,
Decembar 2025. god.

DIREKTOR
MSc Branko Lutovac spec.sci.arh.



CRNA GORA

Uprava za nekretnine

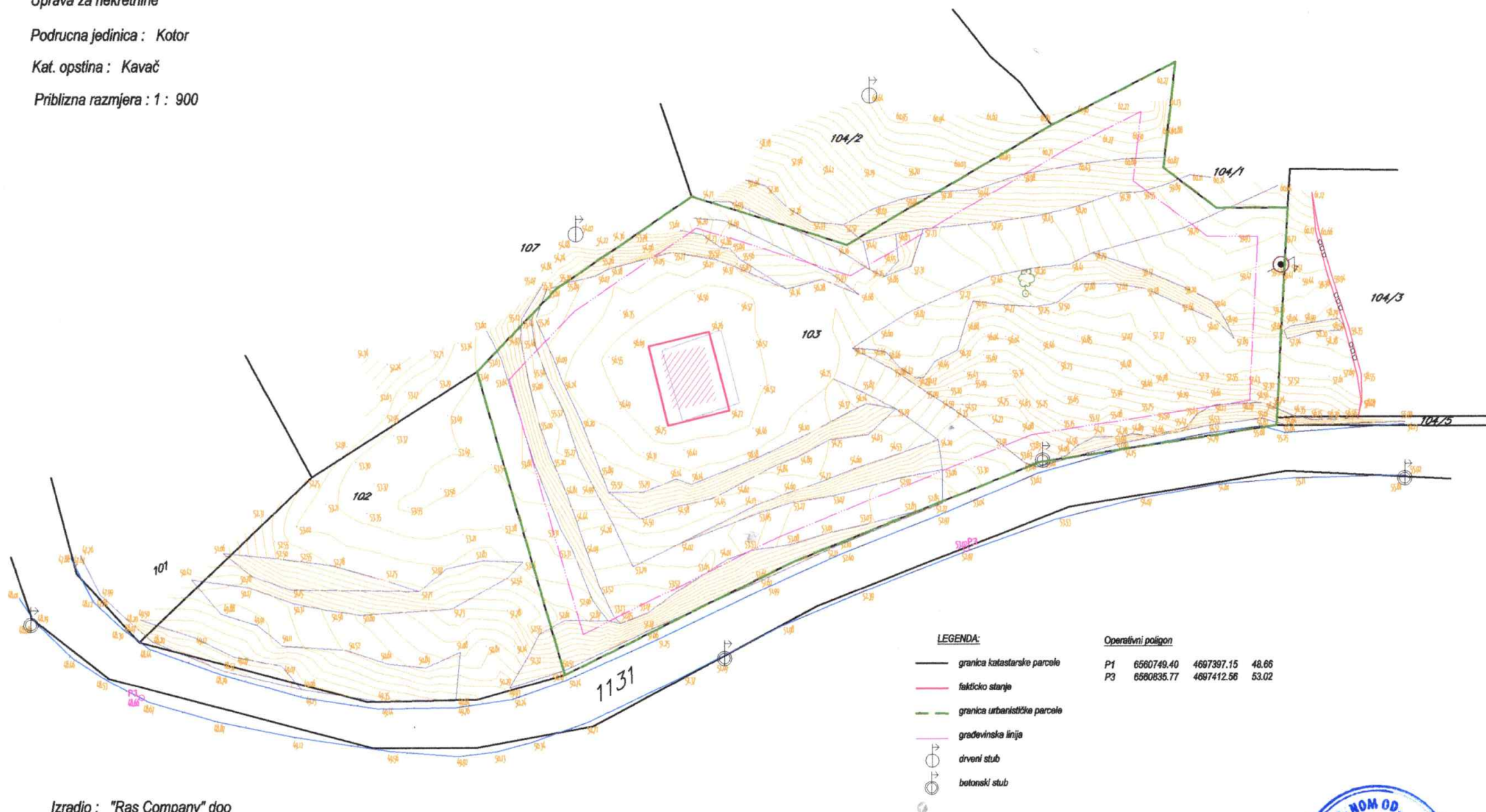
Područna jedinica : Kotor

Kat. opština : Kavač

Priblizna razmjera : 1 : 900

GEODETSKI SNIMAK

KAT. PARCELA BR: 103, 102 KO KAVAČ



Izradio : "Ras Company" doo

Licenca br : 02 - 7946 / 4

Ovlaštenje br : 02 - 4452/1

Datum: 26.08.2025.

Ovjerava



ŠIRA SITUACIJA



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Ardalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br.priloga 1	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		

UŽA SITUACIJA



LEGENDA			
NAZIV	P(m²)	% u odnosu na površinu JP	OBRADA POVRŠINA
Kolske površine	283.4 m²	9.9 %	Asfalt
Zelene površine	993.86 m²	35 %	Trava
Pješačke površine- staze	215.63 m²	7.5 %	Kamen
Zelene površine-žardinjere	106.31 m²	3.7 %	Trava

KOORDINATE LOMNIH TAČAKA OBJEKATA

OBJEKAT 1

1-1 6560793.43 4697422.36
1-2 6560795.95 4697436.05
1-3 6560800.53 4697438.57
1-4 6560819.38 4697440.33
1-5 6560823.50 4697438.03
1-6 6560827.46 4697426.90
1-7 6560814.65 4697422.33
1-8 6560806.81 4697419.91

OBJEKAT 2

2-1 6560833.07 4697436.93
2-2 6560840.03 4697448.78
2-3 6560845.18 4697450.48
2-4 6560863.34 4697444.74
2-5 6560866.10 4697439.67
2-6 6560865.51 4697428.48
2-7 6560851.95 4697429.19
2-8 6560844.77 4697430.05

KOORDINATE TAČAKA RAVNOG KROVA - ATIKE

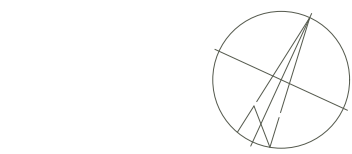
OBJEKAT 1

1-1 6560793.43 4697422.36 63.32
1-2 6560795.95 4697436.05 63.32
1-3 6560800.53 4697438.57 64.44
1-4 6560819.38 4697440.33 66.44
1-5 6560823.50 4697438.03 63.32
1-6 6560827.46 4697426.90 63.32
1-7 6560814.65 4697422.33 63.32
1-8 6560806.81 4697419.91 63.32

OBJEKAT 2

2-1 6560833.07 4697436.93 64.82
2-2 6560840.03 4697448.78 64.82
2-3 6560845.18 4697450.48 67.94
2-4 6560863.34 4697444.74 67.94
2-5 6560866.10 4697439.67 64.82
2-6 6560865.51 4697428.48 64.82
2-7 6560851.95 4697429.19 64.82
2-8 6560844.77 4697430.05 64.82

LUTOVAC
ARCHITECTURE



OBRACUN BRUTO POVRŠINA / OBA OBJEKTA

BRUTO OBJEKTA 1	1,127.05 m²
BRUTO OBJEKTA 2	1,164.89 m²
BRUTO OBA OBJEKTA	2,291.94 m²
BRUTO GARAZE	1,340.87 m²
BRUTO OBJEKTA SA GARAZOM	3,632.81 m²

OBRACUN NETO POVRŠINA / OBA OBJEKTA

NETO OBJEKTA 1	908.82 m²
NETO OBJEKTA 2	941.45 m²
NETO OBA OBJEKTA	1,850.30 m²
NETO GARAZE	1,231.77 m²
NETO OBA OBJEKTA SA GARAZOM	3,082.07 m²

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina UP	2 895 m²
Max. ukupni gabarit	699.50 m
BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)	2 291.94 m²
Max. zauzeta površina parcele	0.3
Max. zauzeta površina parcele	0.8
Max. izgrađena površina parcele	11 PM na 1000 m²
Procenat zelenila	25.30%
Procenat kamena na fasadi	30 %

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

Max. ukupni gabarit	859.43 m
BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)	2,291.94 m²
Zauzeta površina parcele	0.3
Izgrađena površina parcele	0.8
Ostvareni br. parking mesta	40 PM
Procenat zelenila	35 %
Procenat kamena na fasadi	30 %

OBRACUN BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 1

Bruto prizemlje	425.85 m²
Bruto 1. sprat	425.85 m²
Bruto podzemnog sprata	276.35 m²
BRUTO OBJEKAT 1	1,127.05 m²

OBRACUN NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 1

Neto prizemlje	346.78 m²
Neto 1. sprat	347.80 m²
Neto podzemnog sprata	214.24 m²
NETO OBJEKTA 1	908.82 m²

OBRACUN BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 2

Bruto prizemlje	423.58 m²
Bruto 1. sprat	423.58 m²
Bruto podzemnog sprata	297.73 m²
BRUTO OBJEKAT 2	1,164.89 m²

OBRACUN NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKAT 2

Neto prizemlje	353.04 m²
Neto 1. sprat	353.70 m²
Neto podzemnog sprata	234.74 m²
NETO OBJEKTA 2	941.45 m²

LEGENDA OZNAKA

KP 103	Broj katastarske parcele
Granica katastra	Granica katastra
Gravevinska linija	Gravevinska linija
Gabarit podruma	Gabarit podruma
Kolekci ulaz na parcelu	Kolekci ulaz na parcelu
Pješački ulaz na parcelu	Pješački ulaz na parcelu
Ulaz u objekat	Ulaz u objekat
Asfalt	Asfalt
Kameno popločanje	Kameno popločanje
Beton	Beton
Kamen lužički-potporni zidovi	Kamen lužički-potporni zidovi
Šljunak	Šljunak
Trava	Trava
Zelenilo	Zelenilo

Napomena: Na užoj situaciji i užoj situaciji sa osnovom prizemlja, relativne visinske kote se računaju u odnosu na prizemlje objekta 1, koja se uzima kao kota ± 0.00
relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m, Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalmar 1142 85320 Tivat	INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor
Objekat: Stambeni objekti	Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT
Voditelj projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Prilog: UŽA SITUACIJA
Saradnik: Mirjana Ardić spec. sci. arh, Milica Knežević spec. sci. arh.	Br.priloga 2
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.	Datum revizije i M.P.
	RAZMJERA: 1:100, 1:250
	Br.strano 2

UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA



LEGENDA			
NAZIV	P(m²)	% u odnosu na površinu KP	OBRADA POVRŠINA
Kolske površine	283.4 m²	9.9 %	Asfalt
Zelene površine	993.86 m²	35 %	Trava
Pješačke površine- staze	215.63 m²	7.5 %	Kamen
Zelene površine-žardinjere	106.31 m²	3.7 %	Trava

KOORDINATE LOMNIH TAČAKA OBJEKATA

OBJEKTAT 1

1-1 6560793.43 4697422.36
1-2 6560795.95 4697436.05
1-3 6560800.53 4697438.57
1-4 6560819.38 4697440.33
1-5 6560823.50 4697438.03
1-6 6560827.46 4697426.90
1-7 6560814.65 4697422.33
1-8 6560806.81 4697419.91

OBJEKTAT 2

2-1 6560833.07 4697436.93
2-2 6560840.03 4697448.78
2-3 6560845.18 4697450.48
2-4 6560863.34 4697444.74
2-5 6560866.10 4697439.67
2-6 6560865.51 4697428.48
2-7 6560851.95 4697429.19
2-8 6560844.77 4697430.05

KOORDINATE TAČAKA RAVNOG KROVA - ATIKE

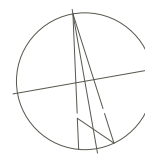
OBJEKTAT 1

1-1 6560793.43 4697422.36 63.32
1-2 6560795.95 4697436.05 63.32
1-3 6560800.53 4697438.57 63.44
1-4 6560819.38 4697440.33 66.44
1-5 6560823.50 4697438.03 63.32
1-6 6560827.46 4697426.90 63.32
1-7 6560814.65 4697422.33 63.32
1-8 6560806.81 4697419.91 63.32

OBJEKTAT 2

2-1 6560833.07 4697436.93 64.82
2-2 6560840.03 4697448.78 64.82
2-3 6560845.18 4697450.48 67.94
2-4 6560863.34 4697444.74 67.94
2-5 6560866.10 4697439.67 64.82
2-6 6560865.51 4697428.48 64.82
2-7 6560851.95 4697429.19 64.82
2-8 6560844.77 4697430.05 64.82

LUTOVAC
ARCHITECTURE



OBRACUN BRUTO POVRŠINA / OBA OBJEKTA	
BRUTO OBJEKTA 1	1,127.05 m²
BRUTO OBJEKTA 2	1,164.89 m²
BRUTO OBA OBJEKTA	2,291.94 m²
BRUTO GARAZE	1,340.87 m²
BRUTO OBJEKTA SA GARAZOM	3,632.81 m²
OBRACUN NETO POVRŠINA / OBA OBJEKTA	
NETO OBJEKTA 1	908.82 m²
NETO OBJEKTA 2	941.45 m²
NETO OBA OBJEKTA	1,850.30 m²
NETO GARAZE	1,231.77 m²
NETO OBA OBJEKTA SA GARAZOM	3,082.07 m²

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	
Površina UP	2 895 m²
Max. ukupni gabarit	699.50 m
BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)	2 291.94 m²
Max. zauzetost urbanističke parcele	0.3
Max. zauzetost urbanističke parcele	0.8
Max. izgrađenost urbanističke parcele	11 PM na 1000 m²
Max. broj parking mjesta	25.30%
Procenat zelenila	35 %
Procenat kamena na fasadi	30 %
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
Max. ukupni gabarit	699.43 m
BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)	2,291.94 m²
Zauzetost urbanističke parcele	0.3
Izgrađenost urbanističke parcele	0.8
Ostvareni broj parking mjesta	40 PM
Procenat zelenila	35 %
Procenat kamena na fasadi	30 %

OBRACUN BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKTAT 1	
Bruto prizemlje	425.85 m²
Bruto 1. sprat	425.85 m²
Bruto podzemnog sprata	275.35 m²
BRUTO OBJEKTA 1	1,127.05 m²
OBRACUN NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKTAT 1	
Neto prizemlje	346.78 m²
Neto 1. sprat	347.80 m²
Neto podzemnog sprata	214.24 m²
NETO OBJEKTA 1	908.82 m²

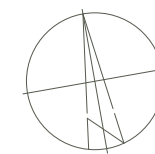
OBRACUN BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKTAT 2	
Bruto prizemlje	423.58 m²
Bruto 1. sprat	423.58 m²
Bruto podzemnog sprata	297.73 m²
BRUTO OBJEKTA 2	1,164.89 m²
OBRACUN NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA / OBJEKTAT 2	
Neto prizemlje	353.04 m²
Neto 1. sprat	353.70 m²
Neto podzemnog sprata	234.74 m²
NETO OBJEKTA 2	941.45 m²

LEGENDA OZNAKA

KP 103	Broj katastarske parcele
—	Granica katastra
---	Gravevinska linija
---	Gabarit podruma
▲	Kolekci ulaz na parcelu
▲	Pješački ulaz na parcelu
▲	Ulaz u objekat
■	Asfalt
■	Kameno popločanje
■	Beton
■	Kamen luštki-potporni zidovi
■	Šljunak
■	Trava
■	Zelenilo

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m, Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalmar 1142 85320 Tivat	INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor
Objekat: Stambeni objekti	Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT
Voditelj projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Prilog: UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJEM
Saradnik: Mirjana Arslanović spec. sci. arh, Milica Knežević spec. sci. arh.	Br. priloga 3
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.	Datum revizije i M.P.
	RAZMJERA: 1:100, 1:250
	Br. strana 3



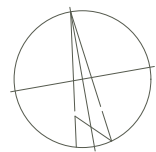
POVRŠINE IZ PODRUM		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
G	Garaža	1,012.22
H	Hodnik	6.06
		1,018.28 m²
KOMUNIKACIJE OBJEKTAT 1		
H	Hodnik	8.35
L	Lift	2.52
S	Stepenište	9.42
TZ	Tampon zona	4.75
		25.04 m²
KOMUNIKACIJE OBJEKTAT 2		
H	Hodnik	7.09
L	Lift	2.82
S	Stepenište	9.94
TZ	Tampon zona	5.18
		25.03 m²
OSTAVE		
O	Ostava za bicikla	20.24
O1	Ostava 1	4.80
O2	Ostava 2	4.76
O3	Ostava 3	3.35
O4	Ostava 4	4.03
O5	Ostava 5	4.72
O6	Ostava 6	4.71
O7	Ostava 7	6.45
O8	Ostava 8	6.39
O9	Ostava 9	4.58
O10	Ostava 10	7.38
O11	Ostava 11	5.41
O12	Ostava 12	5.39
O13	Ostava 13	2.97
O14	Ostava 14	3.79
O15	Ostava 15	3.70
O16	Ostava 16	3.00
O17	Ostava 17	4.38
O18	Ostava 18	3.42
O19	Ostava 19	7.66
O21	Ostava 20	4.52
O22	Ostava 22	3.72
O23	Ostava 23	3.87
O24	Ostava 24	3.84
O25	Ostava 25	4.40
O26	Ostava 26	4.36
O27	Ostava 27	4.72
O28	Ostava 28	2.84
		143.40 m²
TEHNIČKE PROSTORIJE		
Tp	Tehnička prostorija 1	3.37
Tp	Tehnička prostorija 2	7.75
Tp	Tehnička prostorija 3	3.54
Tp	Tehnička prostorija bazen	5.36
		20.02 m²
NETO POVRŠINA PODRUMA		1,231.77 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA		1,340.67 m²

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Voditelj projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA: 1:100
Saradnici: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA PODRUMA	Br priloga 4 Br.strane
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.		Datum revizije i M.P.	

OSNOVA PRIZEMLJA-OBJEKAT 1

LUTOVAC
ARCHITECTURE

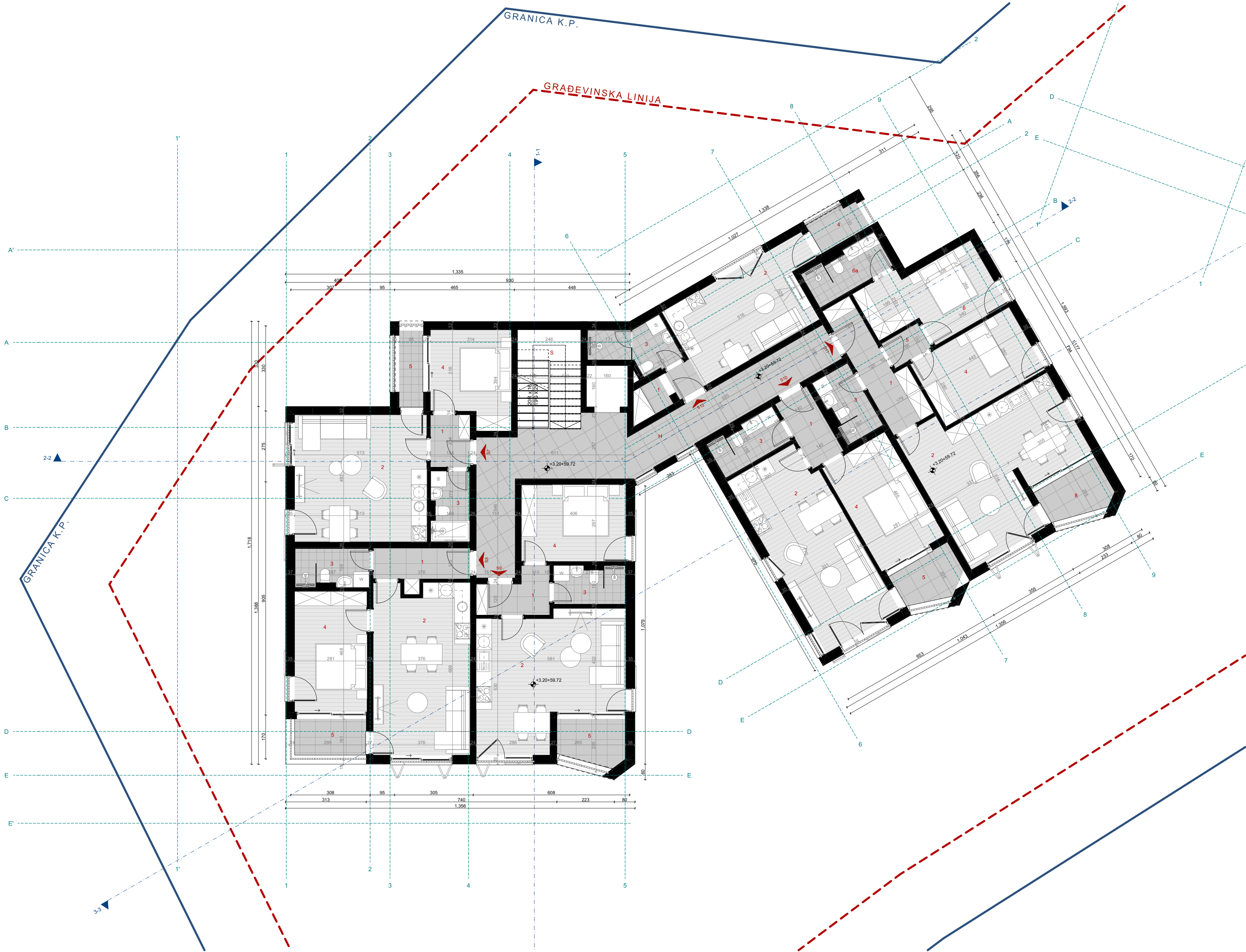
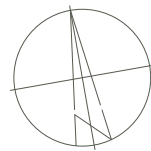


PRIZEMLJE / OBJEKAT 1		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	36.45
O	Ostava za higijenu zgrade	4.90
S	Stepenište	9.02
V	Vjetrobran	4.82
		55.19 m²
S1		
1	Hodnik	3.13
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.32
3	Kupatilo	3.93
4	Spavaća soba	10.98
5	Terasa	3.46
		46.82 m²
S2		
1	Hodnik	4.87
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	24.65
3	Kupatilo	4.15
4	Spavaća soba	13.15
5	Terasa	4.78
		51.60 m²
S3		
1	Hodnik	4.23
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.95
3	Kupatilo	4.02
4	Spavaća soba	12.06
5	Terasa	4.78
		52.04 m²
S4		
1	Hodnik	3.86
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.06
3	Kupatilo	4.24
4	Spavaća soba	13.49
5	Terasa	4.60
		51.25 m²
S5		
1	Hodnik	4.20
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.97
3	Kupatilo	3.43
4	Spavaća soba	11.31
5	Degažman	1.80
6	Spavaća soba	8.41
7	Terasa	4.90
		61.02 m²
S6		
1	Hodnik	1.93
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	20.81
3	Kupatilo	3.44
4	Terasa	2.68
		28.86 m²
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		346.78 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		425.85 m²

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:100, 1:1.70
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA-OBJEKAT 1	Br.priloga 5	Br.strane
		Datum revizije i M.P		
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		

OSNOVA 1. SPRATA-OBJEKAT 1



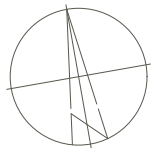
1.SPRAT - OBJEKAT 1		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	31.70
S	Stepenište	9.42
		41.12 m²
S7		
1	Hodnik	3.14
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.32
3	Kupatilo	3.94
4	Spavaća soba	10.98
5	Terasa	3.37
		46.75 m²
S8		
1	Hodnik	4.87
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	24.65
3	Kupatilo	4.18
4	Spavaća soba	13.15
5	Terasa	3.91
		50.76 m²
S9		
1	Hodnik	4.23
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.95
3	Kupatilo	4.02
4	Spavaća soba	12.06
5	Terasa	4.43
		51.69 m²
S10		
1	Hodnik	4.07
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.00
3	Kupatilo	4.24
4	Spavaća soba	13.07
5	Terasa	4.32
		50.70 m²
S11		
1	Hodnik	7.93
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	28.78
3	Kupatilo	4.19
4	Spavaća soba	12.40
5	Degažman	1.82
6	Spavaća soba	13.05
6a	Kupatilo	4.71
8	Terasa	4.59
		77.47 m²
S12		
1	Hodnik	3.31
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	18.25
3	Kupatilo	4.94
4	Terasa	2.81
		29.31 m²
NETO POVRŠINA 1.SPRATA		347.80 m²
BRUTO POVRŠINA 1.SPRATA		425.85 m²

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:100, 1:1.70
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA 1. SPRATA-OBJEKAT 1	Br.priloga 6	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		

OSNOVA PS-OBJEKAT 1

LUTOVAC
ARCHITECTURE

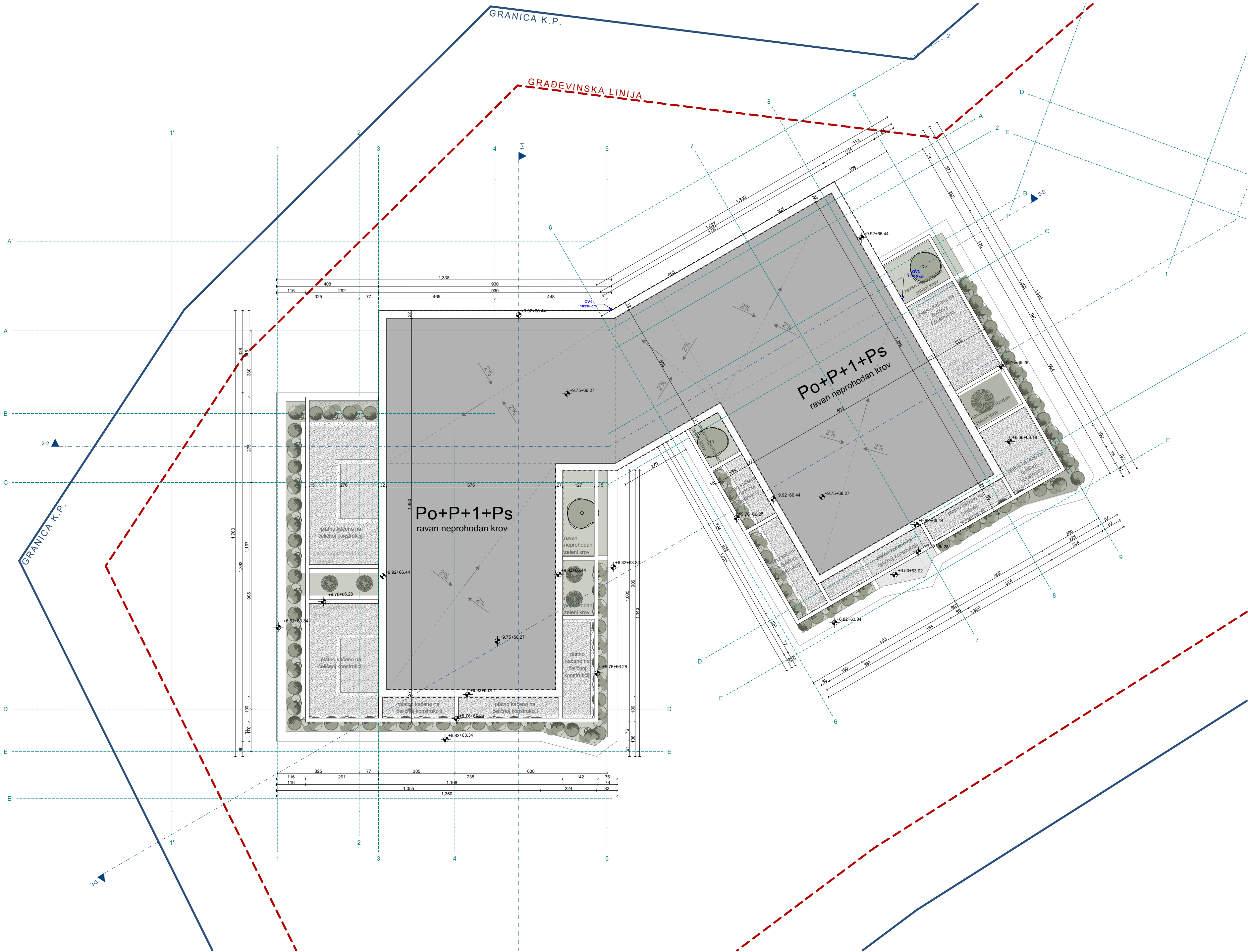
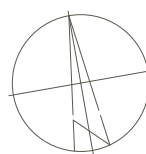


POVUČENI SPRAT - OBJEKAT 1		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	15.66
		15.66 m²
S13		
1	Hodnik	7.72
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	33.47
3	Degažman	2.03
4	Kupatilo	4.07
5	Spavaća soba	12.28
6	Spavaća soba	8.20
7	Spavaća soba	11.83
8	Kupatilo	3.38
9	Terasa	3.31
10	Terasa	3.25
		89.54 m²
S14		
1	Hodnik	4.75
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	30.36
3	Degažman	6.44
4	Kupatilo	3.58
5	Spavaća soba	9.30
6	Spavaća soba	12.81
7	Toalet	1.66
8	Terasa	4.33
		73.23 m²
S15		
1	Hodnik	3.79
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	23.41
3	Kupatilo	5.80
4	Terasa	2.81
		35.81 m²
NETO POVRŠINA PS		214.24 m²
BRUTO POVRŠINA PS		275.35 m²

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA: 1:100, 1:1.70
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA PS-OBJEKAT 1	Br.priloga 7
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	

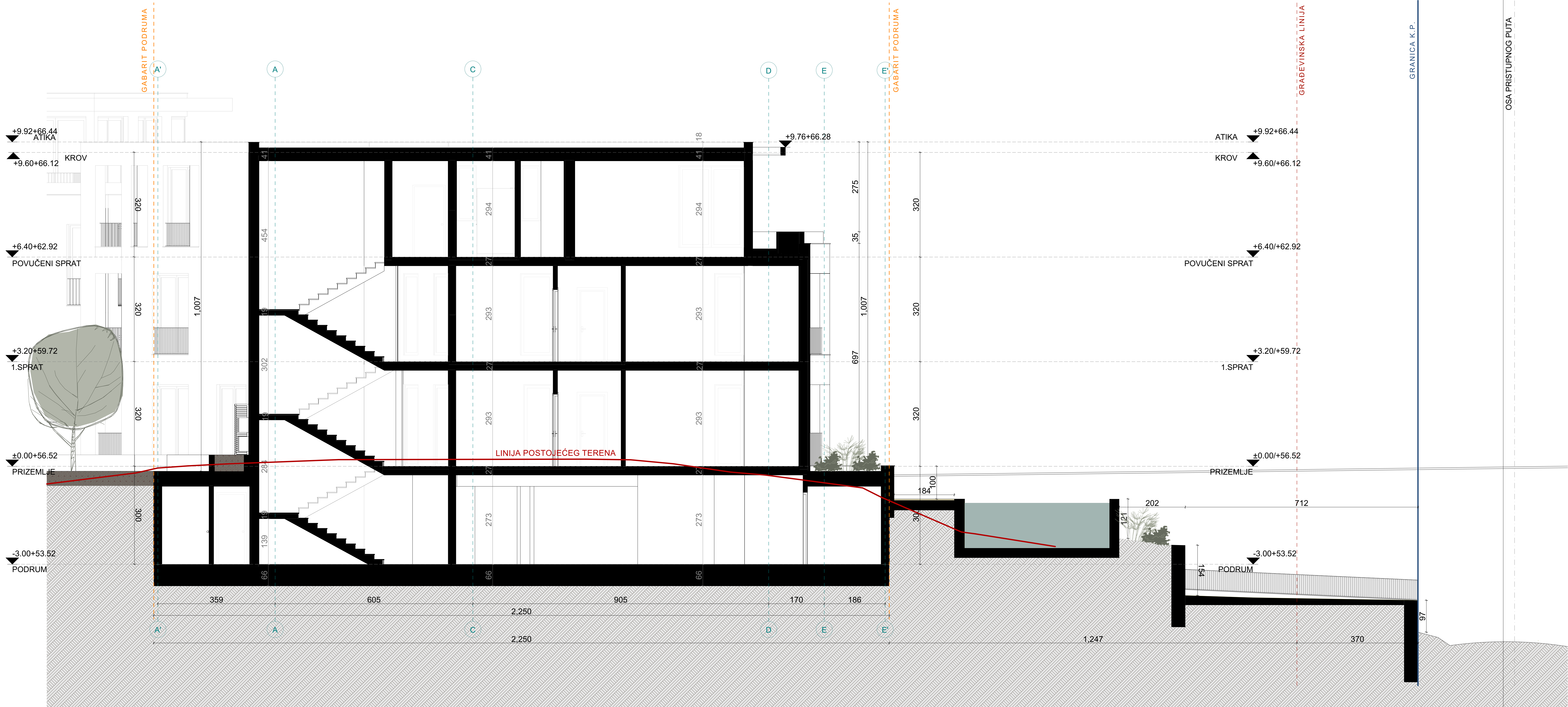
OSNOVA KROVA-OBJEKTAT 1



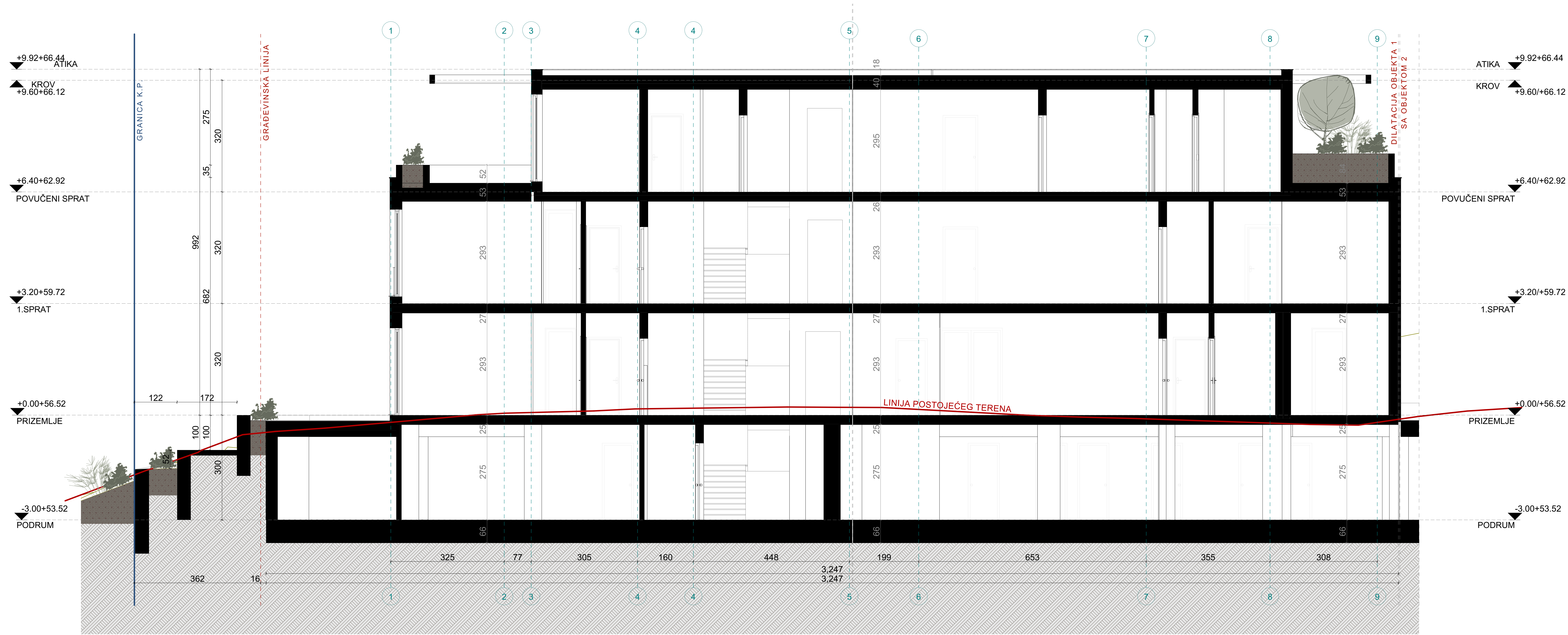
relativna kota ± 0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:100
Saradnik/Ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA KROVA-OBJEKTAT 1	Br.priloga 8	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		

PRESJEK 1-1-OBJEKAT 1

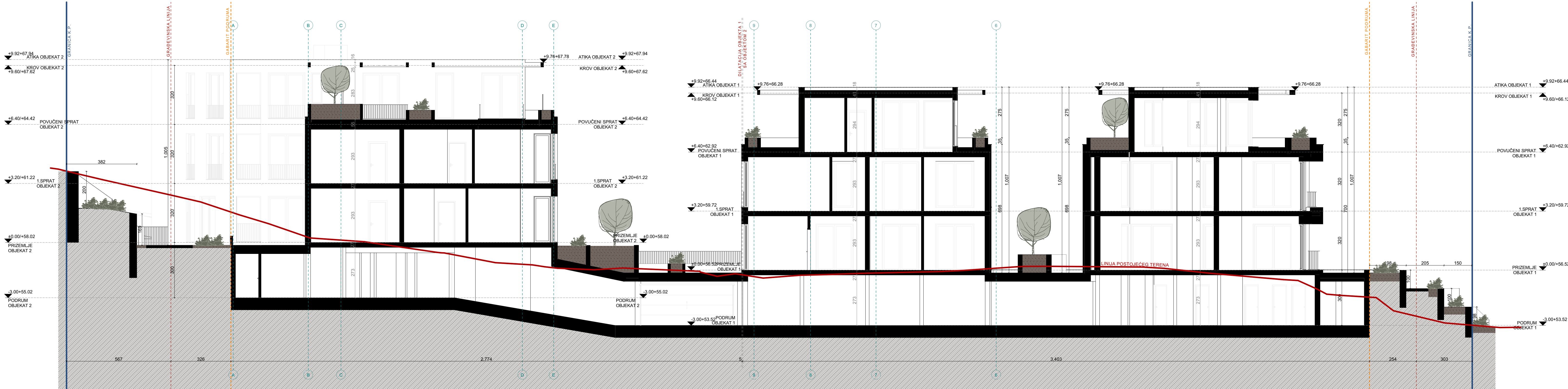


relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)	
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat	INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor
Objekat: Stambeni objekti	Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	
Voditelj projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnik: Mirjana Arslanović spec. sci. arh, Milica Knežević spec. sci. arh.	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.	Prilog: PRESJEK 1-1-OBJEKAT 1
	Br.priloga 9
	Br.strano 1:50
Datum revizije i M.P.	

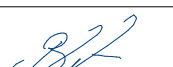


relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

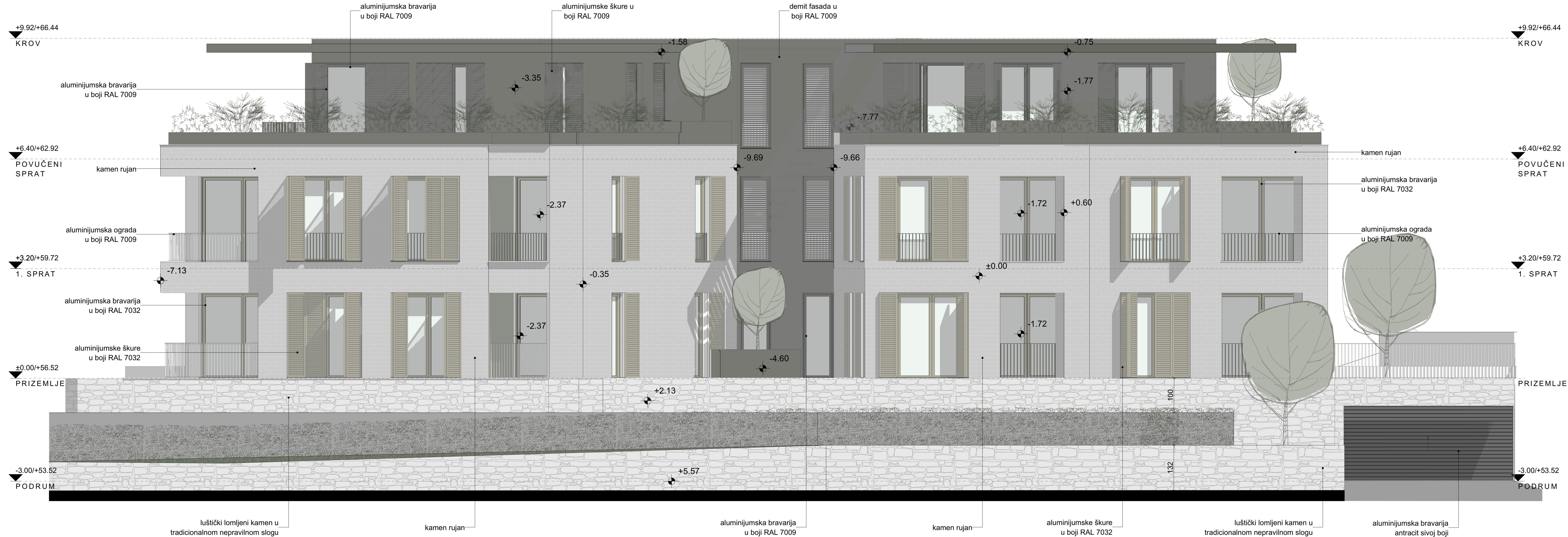
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Voditelj projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	
Saradnici: Mirjana Arslanović spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: PRESJEK 2-2-OBJEKAT 1	Br priloga 10
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		Br.strane 1:50	



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

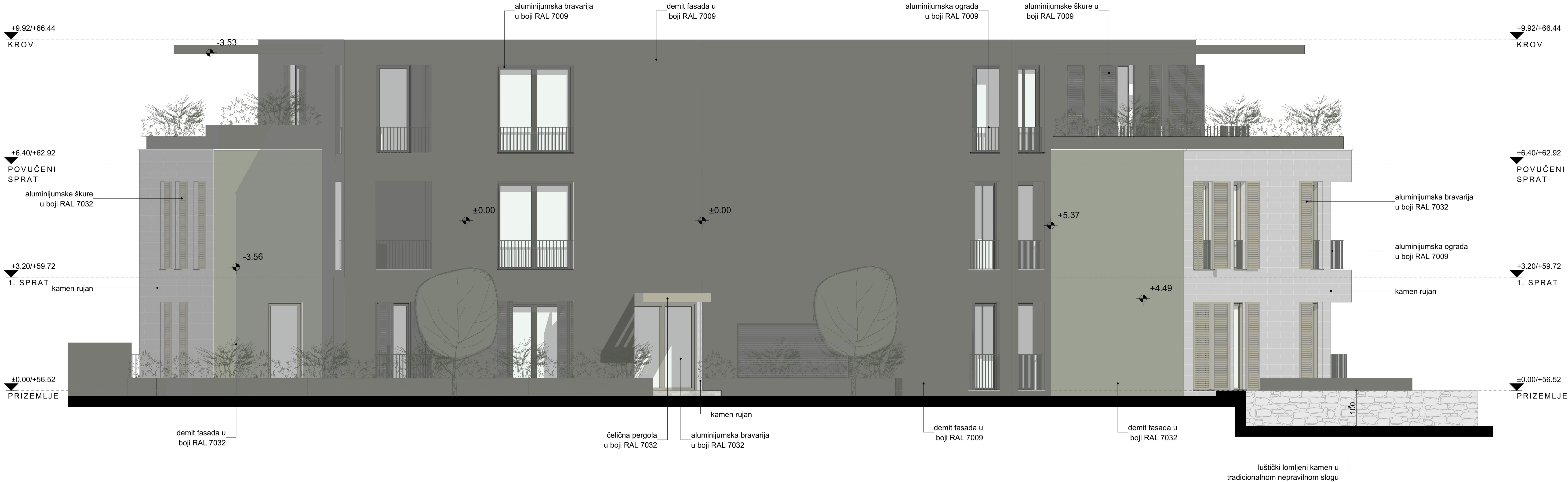
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Voditelj projektanta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:100
Saradnici: Mirjana Ardić spec. sci. arh, Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: PRESJEK 3-3	Br.priloga 11	Br.strano 1
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.		Datum revizije i M.P.		

JUGOISTOČNA FASADA--OBJEKAT 1

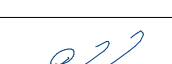
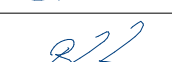


relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)	
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat	INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor
Objekat: Stambeni objekti	Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnik/i: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milića Knežević spec. sci. arh.	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.	Prilog: JUGOISTOČNA FASADA--OBJEKAT 1
	Br.priloga 12
	Br.strane
	Datum revizije i M.P.

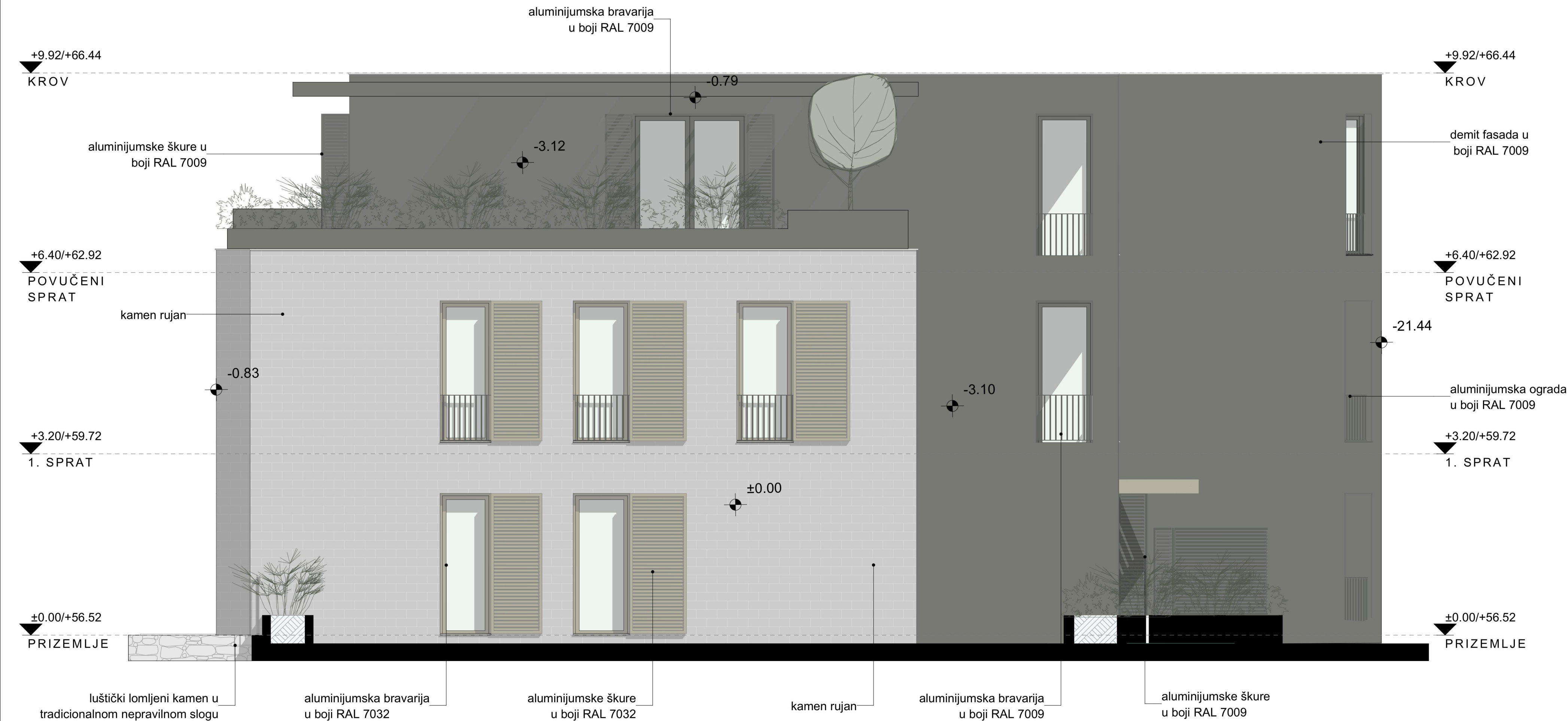
SJEVEROZAPADNA FASADA-OBJEKAT 1



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Mirjana Anđalić spec. sci. arh. Milića Knežević spec. sci. arh.		Prilog: SJEVEROZAPADNA FASADA- OBJEKAT 1	Br.priloga 13 Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	

SJEVEROISTOČNA FASADA--OBJEKAT 1



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

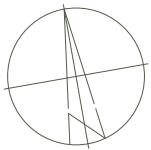
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: SJEVEROISTOČNA FASADA-- OBJEKAT 1	Br.priloga 14	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)	
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat	INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor
Objekat: Stambeni objekti	Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnik/ici: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.	Prilog: JUGOZAPADNA FASADA- OBJEKAT 1
	Br.priloga 15
	Br.strane
	Datum revizije i M.P.

OSNOVA PRIZEMLJA-OBJEKAT 2

LUTOVAC
ARCHITECTURE



PRIZEMLJE - OBJEKAT 2		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	40.66
O	Ostava za higijenu zgrade	2.89
S	Stepenište	8.61
V	Vjetrobran	4.80
		56.96 m²
S1		
1	Hodnik	2.14
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	20.57
3	Kupatilo	3.79
4	Garderob	10.00
5	Terasa	2.22
		38.72 m²
S2		
1	Hodnik	2.97
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	19.07
3	Kupatilo	3.91
4	Terasa	2.60
		28.55 m²
S3		
1	Hodnik	3.87
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	24.09
3	Kupatilo	3.65
4	Spavaća soba	11.69
5	Terasa	4.25
		47.55 m²
S4		
1	Hodnik	1.56
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.13
3	Degažman	2.60
4	Kupatilo	3.68
5	Spavaća soba	10.97
6	Garderob	8.16
7	Terasa	4.26
		56.36 m²
S5		
1	Hodnik	5.36
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.29
3	Kupatilo	3.44
4	Garderob	8.32
5	Spavaća soba	11.80
6	Terasa	4.64
		58.85 m²
S6		
1	Hodnik	3.46
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	31.84
3	Kupatilo	4.25
4	Degažman	1.90
5	Spavaća soba	8.87
6	Spavaća soba	10.93
7	Terasa	4.80
		66.05 m²
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		353.04 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		433.58 m²

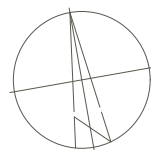
relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA-OBJEKAT 2	Br.priloga 16
		Br.strane 16	
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	

OSNOVA 1. SPRATA-OBJEKAT 2



LUTOVAC
ARCHITECTURE

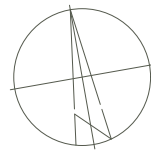


1. SPRAT - OBJEKAT 2		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	37.94
S	Stepenište	8.61
		46.55 m²
S7		
1	Hodnik	3.02
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	26.02
3	Kupatilo	3.58
4	Spavaća soba	14.14
5	Terasa	2.35
		49.11 m²
S8		
1	Hodnik	2.97
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	19.07
3	Kupatilo	3.91
4	Terasa	2.60
		28.55 m²
S9		
1	Hodnik	2.66
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.54
3	Kupatilo	3.36
4	Spavaća soba	11.80
5	Terasa	3.79
		47.15 m²
S10		
1	Hodnik	3.70
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.13
3	Degažman	2.60
4	Kupatilo	3.68
5	Spavaća soba	10.97
6	Garderober	8.30
7	Terasa	3.64
		58.02 m²
S11		
1	Hodnik	5.36
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.29
3	Kupatilo	3.44
4	Garderober	8.32
5	Spavaća soba	11.80
6	Terasa	4.32
		58.53 m²
S12		
1	Hodnik	3.58
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	31.85
3	Kupatilo	4.25
4	Spavaća soba	1.90
5	Spavaća soba	8.87
6	Spavaća soba	10.93
7	Terasa	4.41
		65.79 m²
NETO POVRŠINA 1.SPRATA		353.70 m²
BRUTO POVRŠINA 1.SPRATA		433.58 m²

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA 1. SPRATA-OBJEKAT 2	Br.priloga 17
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	
		RAZMJERA: 1:100	
		Br.strane 17	

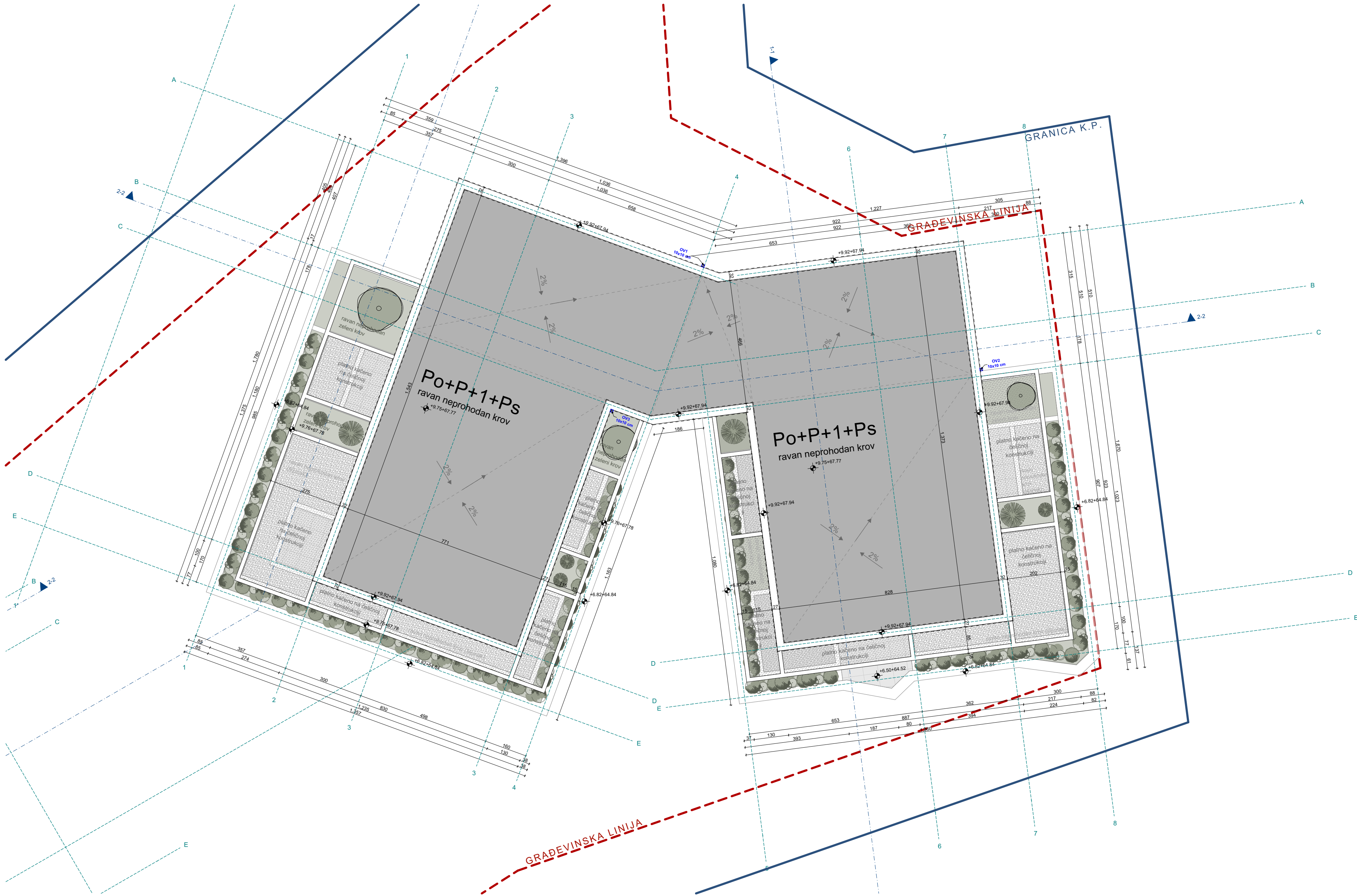
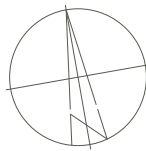
OSNOVA PS-OBJEKAT 2



POVUČENI SPRAT - OBJEKAT 2		
Br	Naziv prostorije	P neto (m2)
KOMUNIKACIJE		
H	Hodnik	21.05
		21.05 m²
S13		
1	Hodnik	3.00
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	25.95
3	Kupatilo	3.58
4	Spavaća soba	14.16
5	Terasa	2.35
		49.04 m²
S14		
1	Hodnik	10.51
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	36.43
3	Kupatilo	4.22
4	Degažman	1.44
5	Kupatilo	3.16
6	Spavaća soba	12.85
7	Spavaća soba	12.07
8	Terasa	2.62
9	Terasa	3.33
		86.63 m²
S15		
1	Hodnik	5.80
2	Dnevna , trpezarija i kuhinja	33.54
3	Kupatilo	4.50
4	Degažman	2.57
5	Spavaća soba	11.70
6	Spavaća soba	12.06
7	Kupatilo	1.34
9	Terasa	4.39
10	Terasa	2.12
		78.02 m²
NETO POVRŠINA PS		234.74 m²
BRUTO POVRŠINA PS		297.73 m²

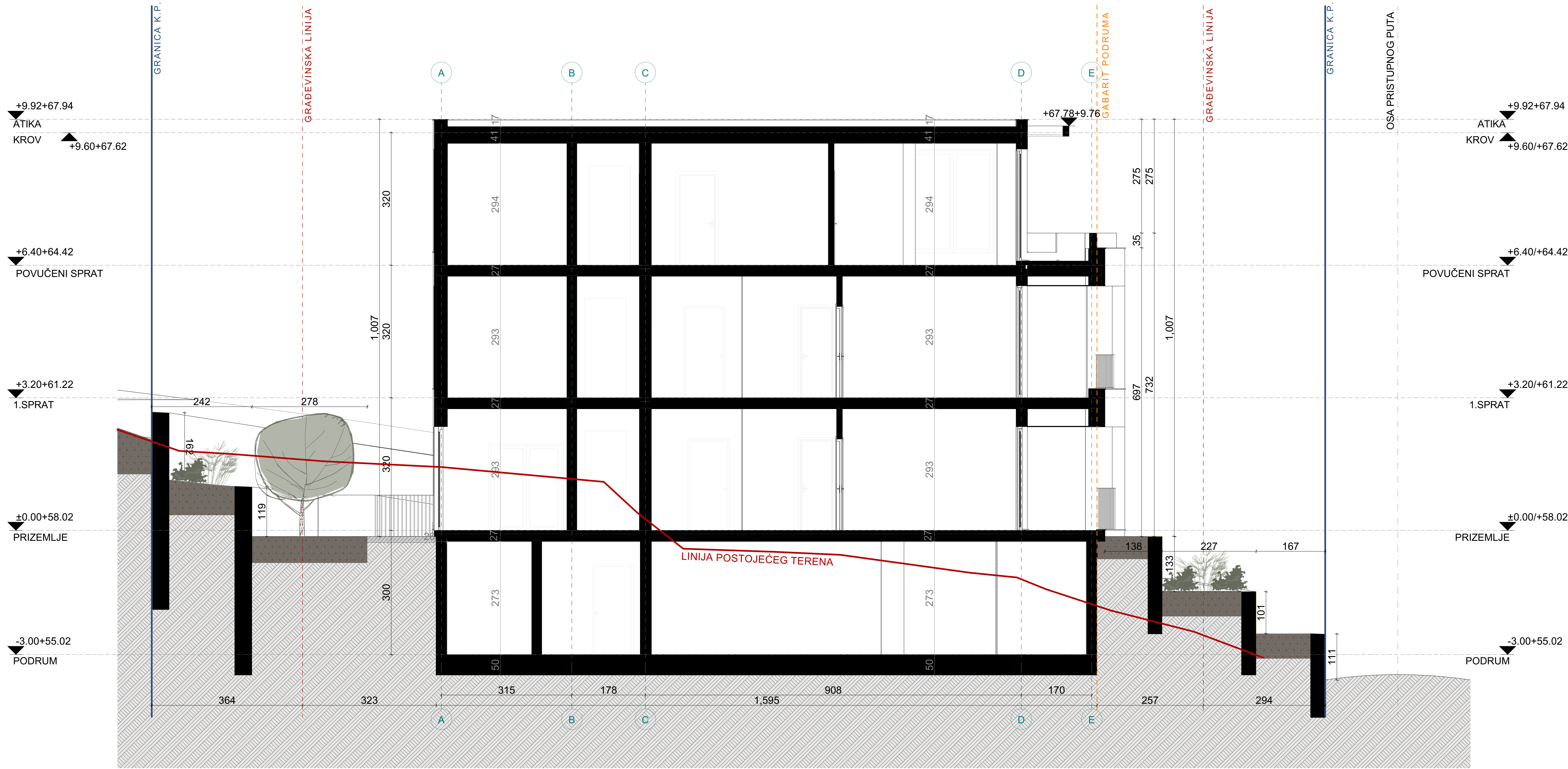
relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:100, 1:1.50
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA PS-OBJEKAT 2	Br.priloga 18	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		



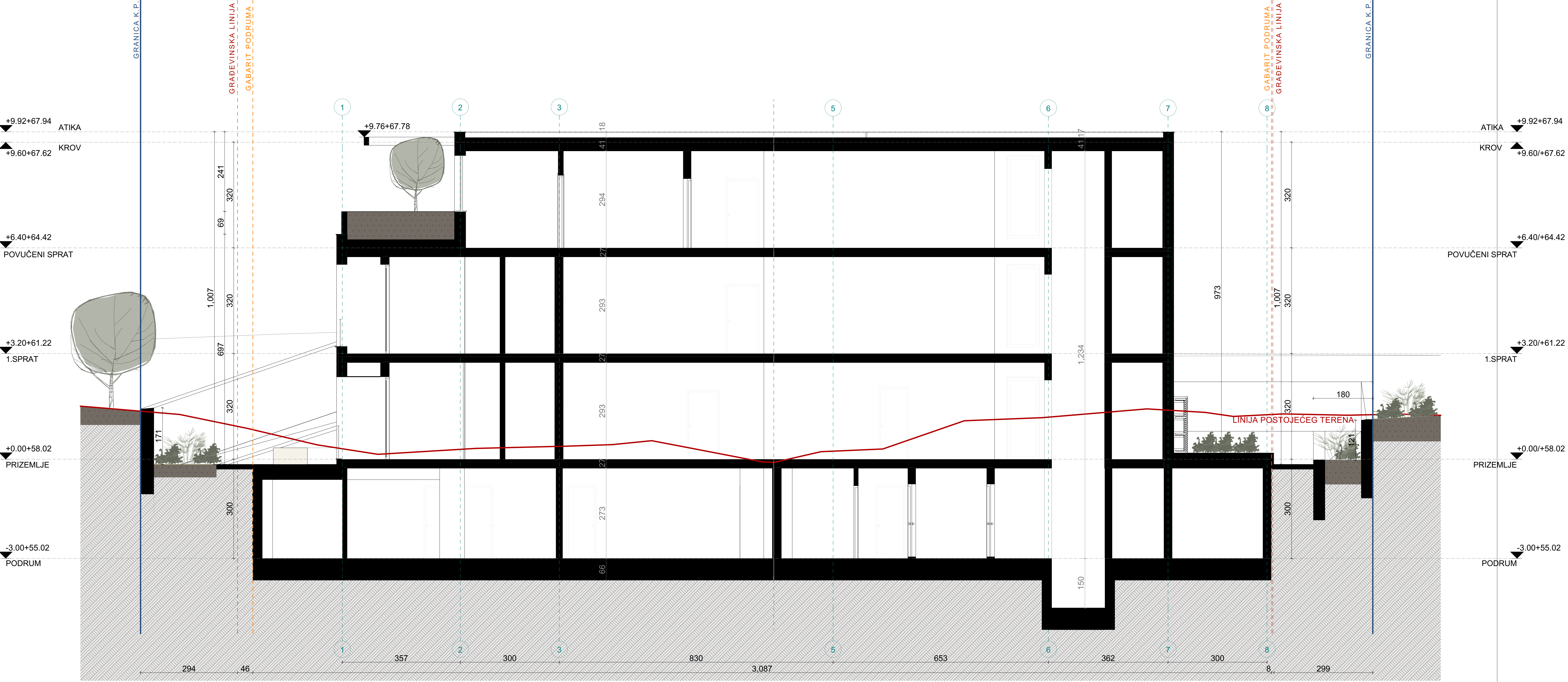
relativna kota ± 0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: OSNOVA KROVA-OBJEKAT 2	Br.priloga 19	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

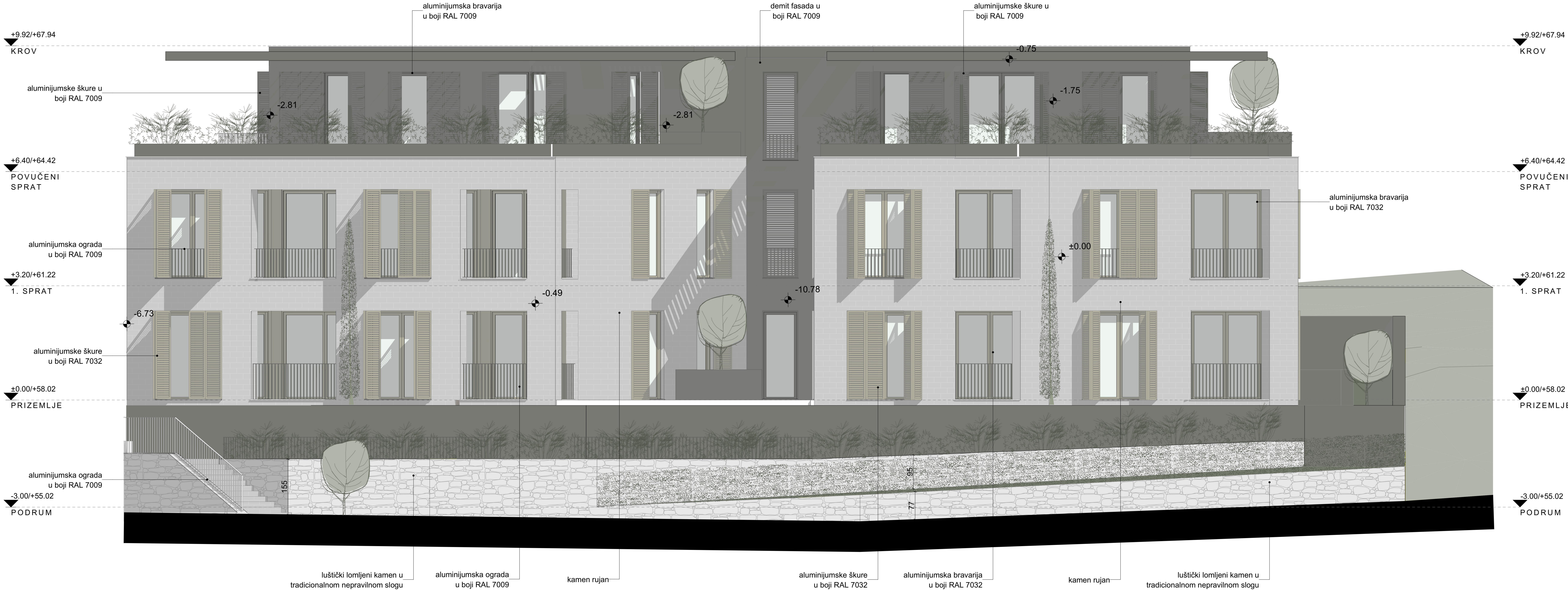
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Voditelj projektanta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	
Saradnici: Mirjana Arđević spec. sci. arh, Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: PRESJEK 1-1-OBJEKAT 2	Br.priloga 20
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		RAZMJERA: 1:50	
		Br.strano 20	Br.strano



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Voditelj projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA: 1:50
Saradnici: Mirjana Ardanal spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: PRESJEK 2-2-OBJEKAT 2	Br. priloga 21
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.		Datum revizije i M.P.	

JUŽNA FASADA-OBJEKAT 2



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)				
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:50
Saradnici/i: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prijlog: JUŽNA FASADA-OBJEKAT 2	Br.priloga 22	Br.strane
Datum izrade i M.P. Decembar 2025.		Datum revizije i M.P.		

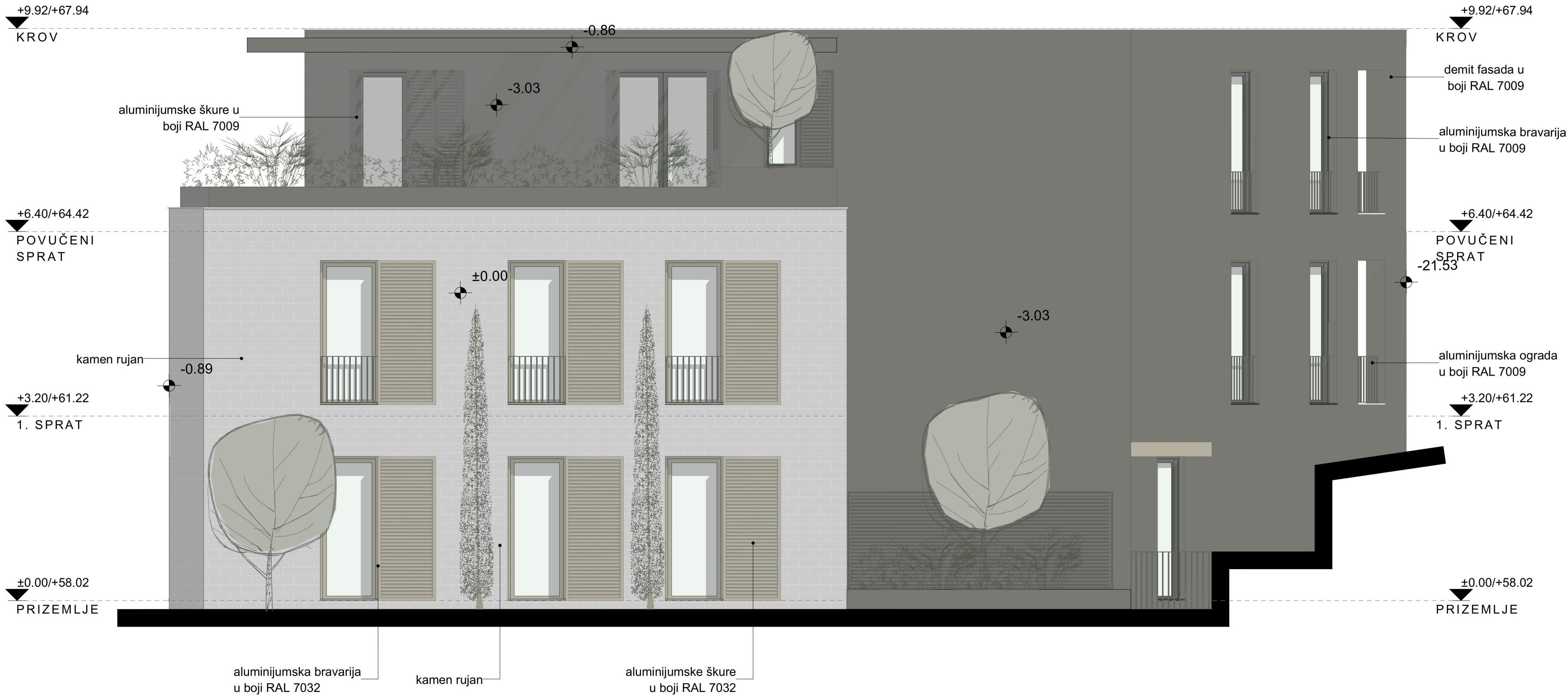
SJEVERNA FASADA-OBJEKAT 2



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

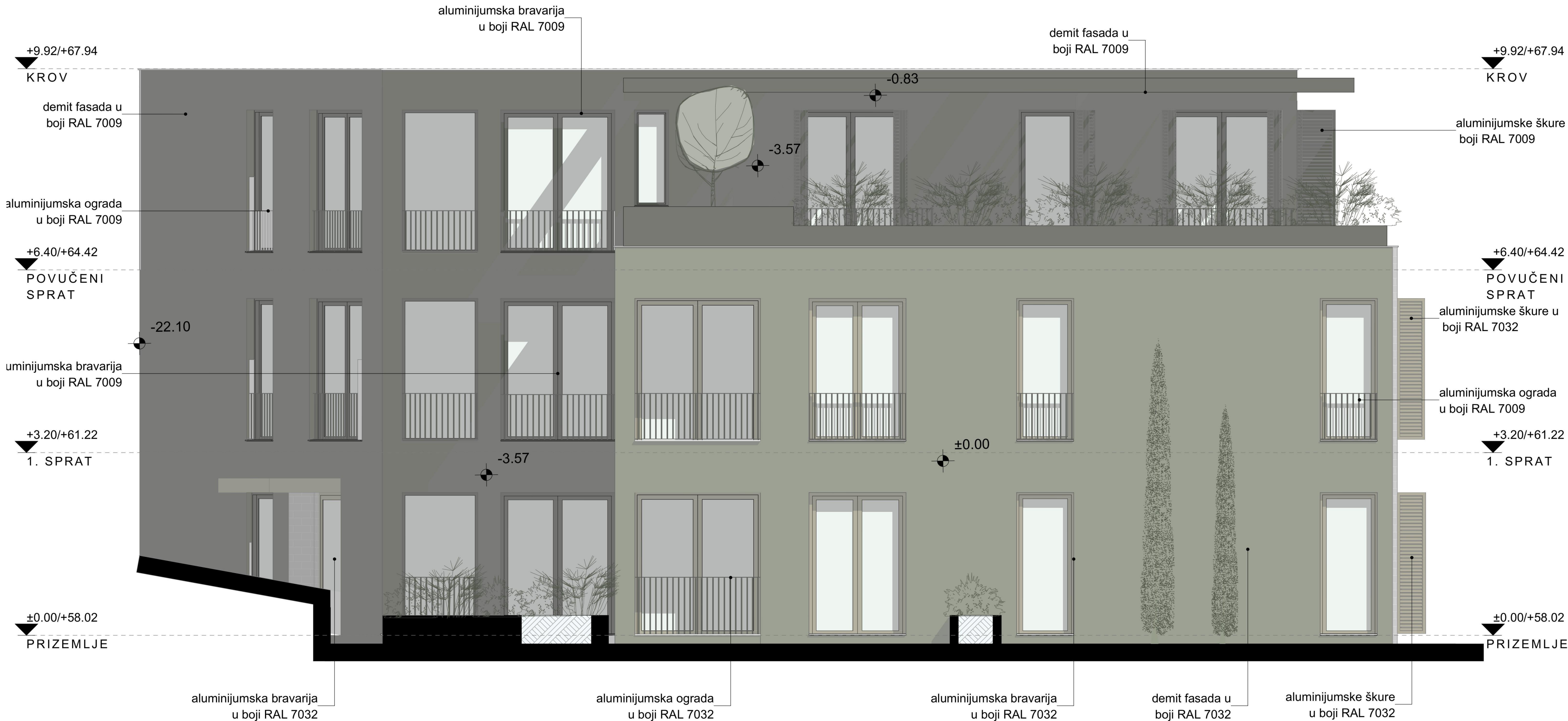
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ici: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: SJEVERNA FASADA-OBJEKAT 2	Br.priloga 23
		Br.strane	
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	

ISTOČNA FASADA-OBJEKAT 2



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)				
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: ISTOČNA FASADA-OBJEKAT 2	Br.priloga 24	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		

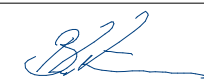
ZAPADNA FASADA-OBJEKAT 2



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: ZAPADNA FASADA-OBJEKAT 2	Br.priloga 25	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		



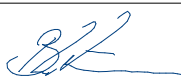
relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)					
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat			INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti			Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh					
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.			Prilog: 3D PRIKAZ	Br.priloga 25	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.			Datum revizije i M.P		



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	Br.priloga 27
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)			
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	Br.priloga 28 Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)					
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat			INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti			Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh					
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: 3D PRIKAZ		Br.priloga 29	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.			Datum revizije i M.P		



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor	
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor	
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh			
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	Br.priloga 30
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P	



relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)					
PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat			INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti			Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh					
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT	
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.				Prilog: 3D PRIKAZ	
				Br.priloga 31	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.			Datum revizije i M.P		



LUTOVAC
ARCHITECTURE

relativna kota ±0.00 = apsolutna kota (Objekat 1-56.52 m , Objekat 2-58.02 m)

PROJEKTANT: "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Gornji Kalimanj 1/42 85320 Tivat		INVESTITOR: "TUJKO" DOO, Kotor		
Objekat: Stambeni objekti		Lokacija: Katastarska parcela 103 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor		
Autor projekta: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh				
Vodeći projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Vrsta tehničke dokumentacije: NAZIV PROJEKAT		
Odgovorni projektant: MSc Branko Lutovac spec. sci. arh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		RAZMJERA:
Saradnik/Ci: Mirjana Arđalić spec. sci. arh. Milica Knežević spec. sci. arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	Br.priloga 32	Br.strane
Datum izrade i M.P Decembar 2025.		Datum revizije i M.P		