



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

---

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303 – 13820/14  
Kotor, 02.04.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Fassler Branke iz Podgorice za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekata, a na osnovu čl.62 i .62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08; 40/10; 34/11; 47/11, 35/13 ; 39/13 i 33/14) i UP-a Stari grad ("Sl.list RCG" – opštinski propisi br.19/84 i izmjena i dopuna br. 23/02), donosi:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta – angr.br.510 označen kao objekat 1 na kat parc.291/1 KO Kotor II.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanističku parcelu čini objekat 1 na kat.parc.291/1 KO Kotor II.

Pošto je lokacija za koju se traže urbanističko-tehnički uslovi dio jedne urbanističke parcele potrebno je shodno članu 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata uraditi jedno idejno rješenje za cijeli objekat na koje će dati saglasnost oba vlasnika objekta. U idejno rješenje definisati faznost realizacije u skladu sa UT uslovima.

• **Namjena objekata:**

Stanovanje.

• **Spratnost objekta i gabariti:**

Zadržava se postojeći horizontalni gabarit objekta površine cca 70,0m<sup>2</sup>.

Zadržava se postojeća spratnost objekta vertikalnih gabarita P+1 .

Prostor ispod krova se može koristiti kao stambeni samo u prvobitnim gabaritima, a nakon uspostavljanja prvobitnih nagiba i rješenja krovnih ravni.

• **Orijentacione i nivelacione kote objekta:**

Zadržava se postojeća kota ulaza u objekat.

• **Vrsta materijala za fasadu:**

Zadržava se postojeća obrada fasade, kamena.

• **Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:**

Predvidjeti uspostavljanje izvorne dispozicije i rješenje krova, nagiba krovnih ravni a sa krovnim pokrivačem od kanlice.



- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat je orijentisan istok-zapad. Ulazak u objekat sa zapadne strane objekta.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen UP-om Stari grad ima sva obilježja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti zimski period i izrazito sušan i topao dug ljetni period.

Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 stepeni celzijusa a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednja godišnja temperatura je 15,4 stepena C. Prema apsolutnim količinama padavina područje Kotora primi godišnje preko 2.000 MM i najkišovitiji je grad na jadraru.

Od vjetrova najvažniji su jugo i bura prvi je topao i vlažan jer duva s mora a drugi hladan i suv jer duva s kopna.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Za ovu vrstu objekta nisu potrebni posebni uslovi za zaštitu životne sredine.

- **Mjesto i način priključenja objekta na saobraćajnicu:**

Objekat se priključuje na postojeću pješačku stazu u Starom gradu.

- **Uslovi za objekte upisane u registar kulturnih dobara CG:**

Sastavni dio ovih uslova su Konzervatorski uslovi Upravi za zaštitu kulturnih dobara Kotor UP/I br.05-280/2014 -3 od 05.02.2014.godine.

- **Komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća "Elektroprivrede", "Vodovoda i kanalizacije", kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

- projektnu dokumentaciju - Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, i saglasnost na projekat Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore - PJ Kotor.

NAPOMENA: Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose za cijeli objekat.

**Rukovoditeljka odjeljenja,**  
*Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.*

**Samostalna savjetnica I,**  
*Sonja Kaščelan, dipl.prav.*



**SEKRETARKA,**  
*Slavica Vajnović, dipl.prav.*

**Dostavljeno:**

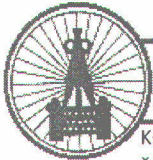
1. Investitoru
2. JP Vodovod i kanalizacija Kotor
3. Urbanističkoj inspekciji
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, kom posl i saobr.
5. U spise predmeta
6. Arhivi



Стара лъгња позорница







## "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071  
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)  
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 1150/2

Datum: 16.04.2015

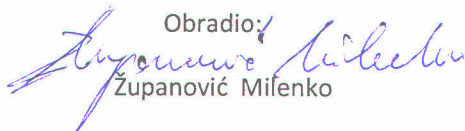
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-13820/14 od 02.04.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranjeOpštine Kotor za rekonstrukciju na kat.parc.291/1 K.O Kotor II, izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz prekidne komore koja se nalazi na 72/66 mm.

- Ukoliko postojeći priključak ne zadovoljava potrebe vodosnabdijevanja mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Za sada ne postoji mogućnost direktnog priključenja na gradski kanalizacioni sistem, jer se najbliži kanalizacioni cjevovod nalazi u ulici pored crkve Sv. Marije Collegiate(u narodu poznata kao crkva Blažene Ozane).

*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

Obradio:  
  
Županović Milenko

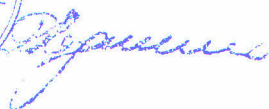
Tehnički direktor

Dragić Velemir

Direktor

Roganović Dragan







**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO KULTURE**  
**UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

11.02.15  
03-13820/14  
/14

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

UP/I broj:05-208/2014-3

Kotor, 05.02.2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-13820/14 i Branke Fassler iz Kotora, radi izdavanja konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 291/1 K.O. Kotor II, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 118, 196 i 200 Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03 i »Sl. list CG« br. 32/11), donosi

**RJEŠENJE**

**o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na kat. parc.  
291/1 K.O. Kotor II**

**I**

1. Predvidjeti uspostavljanje izvorne dispozicije i rješenja krova, nagiba krovnih ravni sa pokrivačem od kanalice.
2. Predvidjeti uklanjanje svih betonskih elemenata, odnosno recentnih dogradnji (nadstrešnica, stub i proširenje podesta stepeništa sa zapadne strane...).
1. Izvršiti arhitektonsko i istraživanje istorijske dokumentacije kako bi se stekli podaci o izvornom izgledu objekta.
2. Predvidjeti uspostavljanje izvorne dispozicije i rješenja krova, nagiba krovnih ravni sa pokrivačem od kanalice.
3. Predvidjeti otvaranje izvornog, zazidanog tavanskog prozora sa kamenim okvirima na zabatnom, istočnom zidu.
4. Predvidjeti obnovu krovnog vijenac od kamenih ploča (kotali) i dimnjačkih glava u starim oblicima.
5. Predvidjeti zamjenu pvc vrata drvenim po uzoru na izvorna.
6. Prostor ispod krova se može koristiti kao stambeni samo u prvobitnim gabaritima, a nakon uspostavljanja prvobitnih nagiba i rješenja krovnih ravni. Za osvjetljenje se



može koristiti izvorni prozor na istočnom, zabatnom zidu, a ukoliko je potrebno može se sa sjeverne strane na krovnoj ravni ugraditi krovni prozor.

## II

Konzervatorski projekat uspostavljanja prethodnog stanja stambene zgrade sa anagrafskim brojem 510, urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

## O b r a z l o ž e n j e

Upravi za zaštitu kulturnih dobara obratio se Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-13820/14 i Branke Fassler iz Kotora Zahtjevom radi izdavanja konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 291/1 K.O. Kotor II.U postupku rješavanja Zahtjeva, nakon uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj, dipl.ing.arhitekture i Jovane Lalošević,dipl.ist.umjetnosti kao i uvida u dostavljenu ( Fotografije enterijera potkrovlja, list nepokretnosti br. 223K.O.Kotor II, od 10.10.2014.godine i kopija plana od 10.10.2014.godine) i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna stambena zgrada sa angr. brojem 510, nalazi se na katastarskoj parceli br. 223 K.O. Kotor II, opština Kotor u bloku 13 i stavljena je pod zaštitu države na osnovu Rješenja Opštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture - Kotor br. 667/2 od 27. 08. 1985. godine pod nazivom *Stambena zgrada* sa adresom angr.br. 510., čest. 130, 132.
- Predmetna stambena zgrada se nalazi na u sjeveroistočnom dijelu Starog grada Kotora, sa zapadne strane orijentisana je prema uskoj ulici, sa istočne strane prema platou ispred zgrade sa anagrafskim brojem 508, sa sjeverne strane je uski prolaz sa stepenicama, a sa južne je zgrada sa anagrafskim brojem 511 sa kojom je građevinski povezana. Zgrada je izdužene nepravilne osnove, po dužini orjentisana istok - zapad. Stambena zgrada označena kao objekat 1 na kat.parc. 291/1 je kaskadno uklopljena u denivelaciju terena, koji je u istočnom dijelu navedene parcele znatno višičiji, zbog čega u zapadnom dijelu zgrada ima poluukopano prizemlje i dva sprata, a u istočnom dijelu poluukopano prizemlje i sprat.
- Prilikom gradnje primjenjeni su kameni kvaderi različitih veličina. Izvorno krov zgrade je bilo pokriven kanalicom. Okviri vrata i prozora su jednostavnih profilacija. Na lijevom uglu, u prizemnoj zoni, gdje se zid lomi, mogući su ostaci starije gradnje. Tehnika zidanja može se vezati za obnovu 1885. godine.

- *Karakterističan motiv je spoljašnje kameno stepenište sa zapadne strane. Kamene stepenice, ulazi „na volat“ i polukružno zasvedena niša ispod podesta, daju pečat autentičnosti stambenog objekta sa anagr.brojem 510.*
- *Na lijevom uglu, gdje se zid lomi, mogući su ostaci starije gradnje. Na drugim djelovima fasada tehnika zidanja može se vezati za 19. vijek. Primjenjeni su različiti blokovi kamena.*
- *Na predmetnoj stambenoj zgradi su izvršene intervencije, izvedene bez propisane procedure i bez konzervatorskih uslova izdatih od strane nadležnog organa za zaštitu kulturnih dobara. Na zgradi angr. br. 510 doziđivanjem je povećana visina zidova zgrade za oko 70 cm, uklonjene su dvije dimnjačke glave i krovni vijenac od kamenih ploča, promjenjen je nagib krovnih ravni, na južnoj i zapadnoj krovnoj ravni je otvoren po jedan prozor tipa lukijerni, a na sjevernoj krovnoj ravni su otvorena dva prozora tipa lukijerni. Na zabatnom, istočnom zidu zazidan je stari tavanski prozor sa kamenim okvirima. Događeni dio objekta je omalterisan, a krovne ravni su pokrivene mediteran crijepom. Ovom intervencijom stambena zgrada ang. br. 510 u starom gradu Kotoru, pored ukopanog prizemlja i dva sprata dobila je potkrovlje koje se koristi kao stambeni prostor. Takođe, sa jugozapadne strane, proširen je podest spoljašnjeg kamenog stepenista “na volat” sa kojeg se ulazi u nivo II sprata, ispod kojeg se nalazi ulaz na nivo I sprata predmetne stambene zgrade. Podest je proširen tako što je ispred volta dodata armirano - betonska, konzolna ploča, koja izlazi u dubinu cca 1m, a oslanja se na betonski stub i izvorno kameno stepenište. Iznad proširenog podesta dograđena je nadstrešnica. Na Predmetnoj stambenoj zgradi su takođe uočene i negativnosti u obradi fasada, klima uređajima na fasadi i zamjeni originalnih drvenih vrata i prozora novom pvc stolarijom.*
- *Navedenim intervencijama pored narušavanja originalnih arhitektonskih karakteristika predmetne stambene zgrade (proporcije, odnos puno-prazno, tehnika gradnje, rješenje krova i materijalizacija), proširivanjem podesta kamenog stepeništa sa zapadne strane narušen je karakterističan motiv stepeništa *na volat* ispod kojeg se ulazilo na donji nivo.*

Imajući u vidu navedeno, u cilju očuvanja urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti predmetne stambene zgrade, a naročito Starog grada Kotora, a koji predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, uzimajući u obzir da se radi o jednom od drastičnijih primjera kršenja Zakona o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore, zahtjev vlasnika za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 291/1 K.O. Kotor II, odnosno na objektu sa anagrafskim brojem br. 510 u Starom gradu, sa konzervatorskog aspekta **nije prihvatljiv**, već slučaj treba preispitati sa pravnog aspekta i obavezno **pristupiti uspostavljanu prvobitnog izgleda predmetne stambene zgrade**.



Konzervatorski projekat uspostavljanja prethodnog stanja stambene zgrade sa anagrafskim brojem 510, urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Na osnovu čl.118 Zakona o opštem upravnom postupku izvršeno je spajanje zahtjeva u ovom postupku.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

**Obradivači,**

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Jovana Lalošević, dipl. ist. umj.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a

**Direktorica,**  
mr Anastazija Miranović

