



Crna Gora  
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-1656/15

Kotor, 30.03.2015 god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Wiele Andreas , na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11 ,35/13 i 39/13, 33/14) UP-a Grada Perast ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12)

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na kat par 108 objekat 2, kat par 109 objekat 1 KO Perast koji čine UP 109 i rekonstrukcija s obzirom na povećanje horizontalnog gabarita u Planu objekta 1 na kat par 108 KO Perast koja predstavlja UP 108 . Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-21/2005-2 od 26.08.2005 god, stim da se spratnost objekta ne može prihvatiti i ona je data u ovim urbanističko tehničkim uslovima.

Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješi imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli

- **Namjena objekta:**  
postojeća -stambena
- **Građevinska i regulaciona linija**  
Građevinska linija objekta je postojeća.
- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**  
Spratnost objekta 1 na kat par 108 KO Perast P+1( UP 108) horizontalni gabarit 56 m<sup>2</sup> , BRGP 113 m<sup>2</sup>.  
Spratnost objekata 2 na kat par 108 KO Perast i objekta 1 na kat par 109 KO Perast( UP 109) je P+Pk  
horizontalni gabarit objekata 80 m<sup>2</sup> BRGP 120 m<sup>2</sup>

Opšti uslovi za rekonstrukciju

Zadržati osnovnu dispoziciju, gabarit , oblik i izgled postojećih, zatečenih ruševnih objekata na parceli. Rekonstrukciju otvora vrata i prozora predvidjeti u kamenim okvirima. Krovni vijenac predvidjeti od kamenih ploča tzv. „kotal“-a, a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.

Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetnih zgrada – zadržavanje nosećih masivnih zidova u kamenu i njihova sanacija injektiranjem, postavljanjem čeličnih zatega u nivou međuspratne tavanice i drugih mjera tehničke zaštite (horizontalni i

kosi serklaži u vrhovima zidova, nove međuspratne konstrukcije na pozicijama postojećih, i dr.). Isključuje se mogućnost torketirana konstruktivnih zidova, kao i postavljanje vertikalnih serklaža u uglovima zidova.

Sve oštećene i nedostajuće elemente od kamena, okvire otvora prozora i vrata, kotala i dr., predvidjeti u kamenu u svemu po uzoru na zatečene karakteristične elemente. Čišćenje fasada moguće je predvidjeti pranjem vodom pod pritiskom, isključuje se metod pjeskaranje.

Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzru na primjenjeno rješenje . dvokrilni prozori i vrata sa podjelom na dva polja i škura puna ili sa griljama. Spoljašnju stolariju predvidjeti u bijeloj boji.

Funkcionalno rješenje kao i obradu prostorića prilagoditi savremenim potrebama. Predvidjeti jedinstveno rješenje nove infrastrukturne opreme, a priključke na gradsku infrastrukturu riješiti u unutrašnjosti objekta ili na bočnim fasadama pri čemu treba predvidjeti njihovo maskiranje.

Uređenje dvorišta predvidjeti u svemu po uzoru na postojeće i primjenjena rješenja – djelimično kaldrmisanje dvorišta kamenim blokovima nasatice postavljenim ( ili eventualno popločavanje kamenim pločama min. Debljine od 7-10cm) u prethodno dobro pripremljenu podlogu (isključuje se mogućnost betoniranja).

Ogradne zidove zadržati zidane u kamenu sa elementima ozelenjavanja (živa ograda za više dielove), a moguće je formiranje okolnih pižula i obogaćenje zelenilom ( zasadom loze, lovorike, agruma i dr.) Ogradni zidovi prate liniju pada terena, isključuje se mogućnost njihovog kaskadnog spuštanja. Završetak zida može biti izveden od lomljenog kamena utopljenog u malter pod kosinom, tzv.“kapom“, ili kamenim pločama. Isključuje se mogućnost pokrivanje kanalicom.

- **Nivelacione kote objekta:**

Kota ulaska u objekat je postojeća proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

Kota ulaska u objekat nesmije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.

Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

Materijali za fasadu i krovni pokrivač u skladu sa postojećim stanjem

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

Postojeća orijentacija

- **Meterološki podaci.**

Prostor obuhvaćen UP-om Grada Perasta ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti zimski period i izrazito sušan i relativno topao dug ljetnji period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 stepeni C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Perast primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadrano. Od vjetrova najvažniji su jugo i bura, prvi je topao i vlažan jer duva s mora a drugi je hladan i suv jer duva s kopna.

- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Kotora se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Nesmiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja.

Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nsmije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**  
Na širem lokalitetu
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**  
Objekat se priključuje na postojeći put
- **Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**  
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").
- **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**  
Sastavni sio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i vodovoda ,kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda.od Sekreterijata nadležnog za te poslove.

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

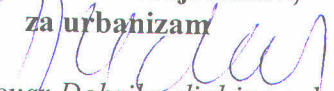
-projektnu dokumentaciju – Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta

Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi broj UP/I-05-21/2005-2 od 26.08.2005 god urađene od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Kotor koji nisu prihvatljivi u dijelu spratnosti jer je Plan predvidio spratnost kao u ovim UTuslovima

**NAPOMENA:**

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli

**Samostalna savjetnica I,  
za urbanizam**

  
Maslovar Dobriča, dipl.ing.arh.

**SEKRETARKA,**

  
Slavica Vajinović dipl prav

**Samostalna savjetnica I**

  
Sonja Kaščelan, dipl. prav

**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
- 2 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 3 JP vodovod i kanalizacija
4. Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Građevinskoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i



Ur

92/1

92/2

TUP93

S 94

93

UP106

UP107

Put

UP148/1

UP104

UP105

UP108

UP147

UP101

UP103

UP112/1

UP112/2

P+PK 3

UP160/3

UP162

UP114

UP144

UP145

UP163

UP117

UP142

UP164

UP116

UP126

UP128

UP130

UP141

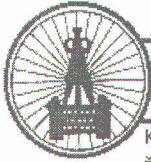
UP140

Ulica

Sv. Nikola

UP83b

UP135



# "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: 1093

Datum: 9.04.2015

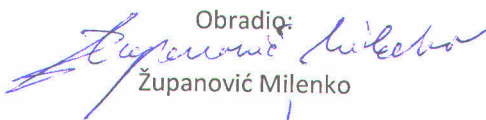
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303- 1656/15 od 30.03.2015 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju objekta na dijelu kat.parc.108,109 K.O.Perast, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mm.
- Ukoliko postojeći priključak ne zadovoljava planirane potrebe ,izrada priključnog voda do glavnog cjevovoda je obaveza investitora.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila 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, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Javni kanalizacioni sistem još uvijek nije izgrađen pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.

*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  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –562/15  
Kotor, 09.04.2015. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 32/11, 47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12), rješavajući po zahtjevu **Wiele Andreas-a** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 108 **K.O. Perast** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 108 K.O. Perast**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosnog Pravilnika.

**Obrazloženje**

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 562/15** od 07.04.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 108 K.O. Perast**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečušćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-1656/15 od 06.04.2015. godine**.

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

**PRAVNA POUKA:** 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.

OBRADJIVAČ  
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

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

SEKRETAR

Zoran Stanković



CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

ОПШТИНА КОТОР

Примљено: 26.03.15		
Свр. јед.	Број	Прилог
03	1656	/

15

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I-05-31/2015-3  
Kotor, 20. 03. 2015. godine

OPŠTINA KOTOR

-Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje-

Postupajući po Vašem zahtjevu broj 0303-1656/15 od 02. 03. 2015. godine, kojim ste tražili izjašnjenje u pogledu izdatih Konzervatorskih uslova broj UP/I-21/2005-2 od 26. 08. 2005. godine i stručnog stava broj UP/I-21/2005-3 od 26. 08. 2005. godine, nakon uvida na terenu i u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Pomenuti Konzeravtorski uslovi i pomenuti stručni stav predstavljaju validna dokumenta jer se zasnivaju na činjeničnom stanju koje do sada nije promijenjeno.
- Na osnovu pomenutih Konzeravtorskih uslova i pomenutog stručnog stava izrađen je *Glavni projekat rekonstrukcije stambenih objekata u Perastu, izgrađenih na kat. parc. 108 i 109 K.O. Perast*, od strane projektantskog biroa „Domus“ Dobrota (teh. br. 34a/2006. g.) za investitora Konstantina Lopuhkova, na koji je Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor izdao saglasnost Rješenjem br. UP/I-21/2005-8 od 29. 03. 2007. godine.

Obrađivači: *Z. Čubrović*  
mr Zorica Čubrović, dipl. ing. arh., viši konzervator  
Božana Smolović, dipl. pravnik *B. Smolović*

Dostaviti:

- Naslovu
- u spise
- a/a



Direktorica,

*Anastazija Miranović*  
mr Anastazija Miranović