



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

---

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-2628/15  
Kotor, 22.06..2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vujović Maje , na osnovu čl. 62. stav 2 i 3 i član 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14),kao UPN-a Orahovac i Dražen Vrt ("Sl.list SRCG" - OPŠTINSKI PROPISI 25/98) i PPO Kotor("Sl.list RCG" - OPŠTINSKI PROPISI br.26/95) , izdaje:

*Urbanističko-tehničke uslove*

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima, spratnosti P+2, na lokaciji kat. parcela 293 KO Orahovac I.

**Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi broj 05-UP/I-53/2015-3 od 11.06.2015 god izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor**

**Prije podnošenja zahtjev za građevinsku dozvolu rješiti imovinsko– pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli**

1. Urbanistička parcela:  
Urbanistička parcela se sastoji iz kat. Parcele 293 Orahovac I.
2. Namjena objekta:  
Objekat je stambeni.
3. Spratnost objekta, gabariti:  
Horizontalni gabarit rekonstrukcije 43,00m<sup>2</sup> spratnost P+2 .
4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:  
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz UPN-a Orahovac Dražen Vrt.
5. Građevinska i regulaciona linija:  
Građevinska linija je postojeća
6. Nivelacione kote objekta:  
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kote terena.
7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:  
Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojanu svetlijim tonovima. Krov prema konzervatorskim uslovima
8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:  
Objekat je orijentisan zapad-istok.

9. Meteorološki podaci:

Prostor obuhvaćen Orahovcem 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°C, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4°C. Srednje godišnja temperatura 15,4°C. Prema apsolutnim količinama padavina Kotor primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na Jadranu. 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.

10. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:

Prema karti seizmičke mikrozonacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

11. Uslovi za zaštitu životne sredine:

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine

12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje i garažiranje vozila u prema UPN-u Donji Orahovac na širem lokalitetu.

13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

Objekat se priključuje na saobraćajnicu po UPN-u Donji Orahovac.

14. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Priključke na komunalne instalacije predvidjeti prema uslovima datim od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije".

15. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200.

16. 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

**NAPOMENA :**

**Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli**

**Samostalna savjetnica I,  
za urbanizam**

*Maslovar Dobrila, dipl.ing.arh.*

**Samostalni savjetnik II**

*Aleksa Blagojević dipl prav*

**SEKRETARKA,**



*Slavića Vojinović 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





GARAŽNO-POSLOVNI C

linije distributivne plovitbe

TRGOVINA  
dnevno snabjevanje

POSLOVNI PROSTOR





# "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: 2248/1

Datum: 25.06.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-2628/15 od 22.06.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 293 KO Orahovac I, izdaju se :

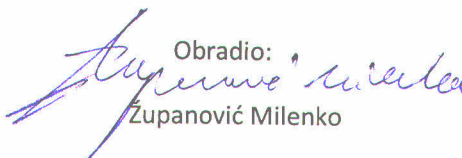
## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mm.

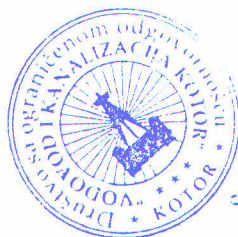
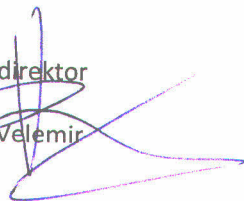
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati 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 , troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem 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 dostavi 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 –1342/15  
Kotor, 24.06.2015. 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 **Vujović Maje** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par.293 **K.O. Orahovac I** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par.293 K.O. Orahovac I**, 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. odnosno Pravilnika.

Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1342/15** od 23.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 293 K.O. Orahovac I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za preučšćavanje 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 0303-2628/15 od 22.06.2015. godine**.

Na osnovu iznijetog 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 Vašić



SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

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



12.06.15

Ср. ред.	Број	Прилог
03-2628	/	15



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

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

Broj : 05- UP/I-53/2015 - 3

Kotor, 11.06.2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Opštine Kotor, Sekretarijata za urbanizam , građevinarstvo i prostorno planiranje br.0303-2628/15 od 20.03.2015.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta br. 1 na kat.par. 293 K.O.Orahovac I , a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10 ) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

**RJEŠENJE**

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta br. 1 na kat.par. 293  
K.O.Orahovac I

**I**

1. Izvršiti arhitektonsku i analizu istorijske dokumentacije da bi se utvrdila hronologija gradnje.
2. Sačuvati postojeći gabarit, spratnost objekata i autentične arhitektonske elemente u najvećoj mogućoj mjeri.
3. Isključuje se povišenje postojećih fasadnih zidova.
4. Konstruktivnu sanaciju vršiti uz minimalnu primjenu armirano-betonskih elemenata. Ukoliko postoji mogućnost, sačuvati i obnoviti drvene međuspratne konstrukcije.
5. Sačuvati raspored, veličinu i izgled prozora i vrata na fasadama.
6. Sačuvati postojeće i obnoviti nedostajuće ili oštećene kamene kotale, kao i okvire prozora i vrata.
7. Ukoliko se unutrašnjosti zgrade pronađu ostaci zidnog slikarstva, potrebno ih je evidentirati, proučiti i predvidjeti njihov konzervatorsko - restauratorski tretman.
8. Sačuvati i obnoviti kamene klupe – pižule ispred kuće.
9. Kamenu fasadu obraditi fugovanjem.
10. Stolariju izraditi od drveta, po uzoru na tradicionalne primjere. Isključuje se upotreba PVC ili ALU stolarije.
11. Elemente arhitekture i dekoracije kao što su popločanje podova, stepeništa, drvena vrata, škura, dimnjaci, i sl., projektovati po uzoru na slične primjere.
12. Krov treba da bude četvorovodan, sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene patinirane kanalice. Ako je moguće, iskoristiti postojeću .

## II

Po izradi Konzervatorskog projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata , dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi 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

Sekretarijat za urbanizam , građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta br. 1 na kat.par. 293 K.O.Orahovac I.

U sprovedenom postupku, nakon uvida u Izvještaj sačinjen od strane Katarine Nikolić , dipl.ing.arh. i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je slijedeće:

- Na predmetnoj katastarskoj parceli br. 293 u Orahovcu, na lokalitetu Trstenik nalazi se zgrada spratnosti P+2.
- U zadnjem dijelu parcele nalazi se manji vrt, koji je na strani prema ulici ograđen visokim kamenim zidom sa dvokrilnim drvenim vratima. Pošto je teren deniveliran, u vrt se iz kuće dolazi sa nivoa drugog sprata.
- Zgrada ima izduženi pravougaonim oblik, a užom stranom je orijentisana prema moru. Krov je četvorovodan, pokriven patiniranom starom kanalicom.
- Zbog odnosa sa susjednim zgradama, vidljive su samo prednja i zadnja fasada zgrade, dok su ostali zidovi prislonjeni uz susjedne zgrade.
- Glavna fasada simetrično je koncipirana, sa po dva prozora na prvom i drugom spratu. U prizemlju se nalaze centralno postavljena dvokrilna vrata i asimetrično pozicioniran prozor. Na osnovu položaja prozora u prizemlju, može se zaključiti da je objekat izvorno imao samo prizemlje koje je činilo cjelinu sa susjednom zgradom na kat.par. 294.
- Na glavnoj fasadi kuće sačuvane su kamene klupe – pižuli.
- Zgrada je zidana kamenom, sa kamenim kotalima u podnožju krova, kao i okvirima vrata i prozora. Škura su puna, drvena.
- Na planu Orahovca iz 1837. godine, na predmetnoj lokaciji evidentiran je objekat približnog gabarita današnjem.
- Zgrada je napuštena, ali se nalazi u stabilnom stanju, bez vidljivih oštećenja i pukotina.
- Objekat sa vrtom u zadnjem dijelu parcele posjeduju skromnu arhitektonsku ali značajnu ambijentalnu vrijednost. Sa konzervatorskog stanovišta, zahtjev za rekonstrukcijom zgrade je prihvatljiv. Zgradu treba sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri u originalnom stanju .

Radi zaštite i očuvanja kulturno-istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja integralni dio obale području Svjetske baštine, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se propisanih konzervatorskih uslova.

Projekat 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.



Direktorica,

Anastazija Miranović

**Dostaviti:**

- Naslovu
- u spise
- a/a