



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj: 0303 – 1009/15  
Kotor, 01.09.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Starović Dragana, Starović Sava i Olić Zorke, svi iz Kotora, 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.331 i 332 označenih u Katastru kao objekat 1 na kat parc.138 KO Kotor II.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanističku parcelu čini objekat 1 na kat.parc.138 KO Kotor II.

• **Namjena objekata:**

Poslovno-stambena.

Objekat 331, Prizemlje, poslovanje – butik

Objekat 332, Prizemlje, poslovanje - kozmetički salon

Spratovi stanovanje.

Uspostavljanje javnog prolaza kroz dio prizemlja objekta angr. 331, sa postojećim portalom.

• **Spratnost objekta i gabariti:**

Zadržava se postojeći horizontalni gabarit objekata površine cca 90,0m<sup>2</sup>.

Zadržava se postojeća spratnost objekata, vertikalnih gabarita P+2 .

• **Orijentacione i nivelacione kote objekta:**

Zadržava se postojeća kota ulaza u objekat.

• **Vrsta materijala za fasadu:**

Ukloniti malter sa fasada, a kamenu fasadu obraditi fugovanjem.

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

Novi krov treba uklopiti sa krovom susjednih objekata. Krovni pokrivač treba da bude od tamno crvene patinirane kanalice.

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

Objekat je orijentisan prema jugu. Ulazak u objekat sa južne 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 jadrano.

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.05-40/2015-3 od 15.07.2015.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 Mišić, dipl.ing.arh.*

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



**SEKRETARKA,**  
*Slavica Vojinović, 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



## "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: 3243/1

Datum: 11.09.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-1009/15 od 01.09.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranjeOpštine Kotor za rekonstrukciju objekta na kat.parc.138 K.O Kotor II, izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

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

- 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 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 kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan, za slučaj intervencije.
- Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).

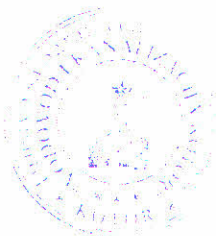
*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

Obradio:

  
Županović Milenko

Tehnički direktor

  
Dragić Vetemir



Direktor

  
Roganović Dragan



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1922/15  
Kotor, 18.09.2014. 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 **Starović Dragana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 138 **K.O. Kotor II** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 138 K.O. Kotor II**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja 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- 1922/15** od 17.09.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 138 K.O. Kotor II**. Na navedenoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na javni kanalizacioni sistem 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 0303-1009/15 od 01.09.2015.** 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 Vasić

SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi



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

Примљено:	23. 07. 2015.
Орг. јед.	03-1009/15

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

Broj: UP/I-05-40/2015-3

Kotor, 15.07. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br.0303-1009/15 za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta br.1 na kat.parc.138 K.O.Kotor II ( anagrafski broj 331 i 332), 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.parc.138 K.O.Kotor II**  
**( anagrafski broj 331 i 332)**

**I**

1. Izvršiti arhitektonsku i analizu istorijske dokumentacije da bi se utvrdila hronologija gradnje i originalni izgled objekata.
2. Sačuvati postojeći gabarit, spratnost objekata i autentične arhitektonske elemente u najvećoj mogućoj mjeri.
3. Isključuje se povišenje postojećih fasadnih zidova.
4. Sačuvati raspored, veličinu i izgled prozora i vrata na fasadama.
5. Sačuvati postojeće i obnoviti nedostajuće profilisane kamene okvire prozora i vrata.
6. Sačuvati ostatke i rekonstruisati kamenu rešetku na fasadi zgrade 331, na ugli sa zgradom 332.
7. Ukloniti malter sa fasada, a kamenu fasadu obraditi fugovanjem.
8. Elemente arhitekture i dekoracije kao što su popločanje podova, stepeništa, drvena vrata, škura, dimnjaci, i sl., projektovati po uzoru na slična rješenja u Starom gradu.
9. Novi krov treba uklopiti sa krovom susjednih objekata. Krovni pokrivač treba da bude od tamnocrvene patinirane kanalice.

## II

Po izradi Konzervatorskog projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, 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.parc.138 K.O.Kotor II (anagrafski broj 331 i 332) . U sprovedenom postupku, uvidom u Izvještaj sačinjen od strane Katarine Nikolić, dipl.ing.arhitekture i uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Na predmetnoj katastarskoj parceli br. 138 u Starom gradu u Kotoru, nalaze se dva predmetna objekta označena anagrafskim brojevima 331 i 332, koji predstavljaju cjelinu i dio su bloka 42.
- Zgrade imaju osnovu trapezoidnog oblika i spratnost P+2. Prema ulici, vidljiva je samo njihova istočna fasada, dok su ostali zidovi prislonjeni uz susjedne zgrade unutar bloka.
- Zgrade su zidane kamenom, sa kamenim okvirima vrata i prozora. Prozori su neujednečenih dimenzija i raspoređeni u nepravilnom ritmu.
- Na zgradi 331, okviri prozora i vrata su ravni, bez profilacije, osim istočnih vrata prizemlja.
- Na zgradi 332, svi kamene okviri prozora i vrata, osim prozora u prizemlju su profilisani, sa dekorisanom profilisanom nadvratnom gredom iznad vrata u prizemlju.
- Fasade su malterisane, mada je na značajnoj površini fasade malter otpao, te se ispod njega naziru prežidivanja, vrsta kamena i tehnika zidanja.
- U unutrašnjosti objekta sačuvani su ostaci kamenih konzola koje su nosile međuspratne tavanice.
- Na fasadi zgrade 331, na ugli sa zgradom 332, u nivou prizemlja, sačuvani su ostaci kamene rešetke, koja je mogla da služi za ventilaciju.
- U predmetnim objektima živjelo je sve do zemljotresa 1979. godine, kada su značajno stradali. Zatečeni su u ruševnom stanju, sa očuvanim fasadnim zidovima, prema ulici.
- Na mletačkom planu Kotora iz 1785. godine, na predmetnoj lokaciji evidentiran je objekat gabarita približnog današnjem, što upućuje na činjenicu da su zgrade sagrađene tokom 18. vijeka.
- Moguće je da u unutrašnjosti zgrade sadrže inkorporirane ostatke srednjovjekovnih zgrada.

- Sudeći po baroknim karakteristikama prozora objekta 332, današnja arhitektura objekata potiče najkasnije iz 18. vijeka.
- Objekti posjeduju skromnu ambijentalnu i arhitektonsku vrijednost.
- Zgrade treba sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri u originalnom stanju.

Imajući u vidu da se radi o objektima koji se nalaze u Starom gradu Kotor koje je pojedinačno kulturno dobro i integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se konzervatorski uslovi kojih se treba pridržavati prilikom izrade projektne dokumentacije .

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.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

