



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-13523/15

Kotor 18.11.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu „Napredak“ AD Kotor na osnovu čl 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (“Sl.list RCG” br. 51/08 i 34/11,40/11 i 47/11,35/13, 39/13 i 33/14), i Izmjena i dopuna DUP-a Škaljara (SL List SRCG opštinski propisi 17/08), donosi:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat par 302 KO Škaljari I neophodnu za održavanje i korišćenje shodno njegovoj namjeni do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

- **Namjena objekta:**  
Poslovno- stambena.
- **Građevinska i regulaciona linija**  
Građevinska linija je postojeća, rastojanje do bočnih susjednih parcela je postojeće, Ukoliko je minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je manje ili jednako 6,0 m u kom slučaju je na bočnim fasadama objekata dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko rastojanje od bočnog susjeda veće od 6,0m.
- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**  
.Vertikalni maksimalni gabarit objekta je postojeći P+1. Orjentaciona površina pod objektom je 306 m<sup>2</sup>,
- **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 je postojeća 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.
- **Vrsta materijala za fasadu:**  
Težiti u očuvanju autohtonih elemenata.
- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.**  
Krov postojeći

- **Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**  
Objekat je orjentisan istok- zapad
- **Meterološki podaci.**  
Prostor obuhvaćen DUP-om Škaljara 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 Škaljari 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 mikrozonacije teren Škaljara 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**  
Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30 %  
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 aerozagađenja.  
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 nesmije 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:**  
Naširem 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 uređenje urbanističke parcele:**  
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline .preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu

- **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

**NAPOMENA:** Kako Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije u zakonskom roku odgovorila na Zahtjev ovog Sekretarijata za dobijanje smjernica/uslova za izradu projektne dokumentacije, koji im je dostavljen 29.10.2015 god. smatra se da je ista saglasna sa Smjernicama arhitektonskog oblikovanja propisanih zakonom Prilikom podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dobiti Saglasnost Uprave za zaštitu spomenika kulture, kojom se potvrđuje usklađenost projektne dokumentacije i smjernica arhitektonskog oblikovanja propisanih zakonom.

**Napomena**

- **Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je u obavezi da dostavi Odluku Skupštine stanara i Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza u pogledu rekonstrukcije objekta , donijetu shodno odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ( SL List CG 19/09)**

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**

*Maslovar Dobrila /dipl ing arh*

**RUKOVODITELJKA ODJELJENJA**

*Ranka Čatović, dipl. pravica*

**SEKRETARKA,**

*Slavica Vojinović dipl.prav.*

**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
- 2 Upravi za zaštitu kulturnih dobara
- 3 EP Crne Gore Elektro distribuciji Kotor
- 4 JP vodovod i kanalizacija
5. Sekreterij za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
6. Građevinskoj inspekciji
- 7 Sekretarijatu 03
8. A r h i v i



Opština Kotor  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2238/15  
Kotor, 26.11.2015. 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 **Napredak Kotor** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 302 **K.O. Škaljari I** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 302 K.O. Škaljari 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- 2238/15** od 25.11.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 302 K.O. Škaljari 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 dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-13523/15 od 18.11.2015. 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.

OBRADJIVAC  
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

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

SEKRETAR

Zoran Stanković



## "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: 435211

Datum: 24.11.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova br.0303-13523/15 od 18.11.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 302 K.O.Škaljari I, izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 74/78 mnm.
2. 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.
3. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
4. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
5. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
6. 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. Poklopac priključnog šahta na ulici mora biti niži od poda objekta(najnižeg slivnog mjesta)min 10 cm.Ukoliko to nije slučaj,mora se predvidjeti pumpa za prepumpavanje kanalizacije.
7. 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 Velemir

Direktor

  
Roganović Dragan



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

11.12.15  
03 18272

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

UP/I broj:05-197/2015 – 3  
Kotor , 03.12.2015.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izdavanje konzervatorskih uslova za za rekonstrukciju zgrade na kat. parc. 302 K.O. Škaljari , 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**

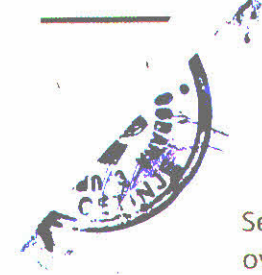
o konzervatorskim uslovima za za rekonstrukciju zgrade na kat. parc. 302 K.O. Škaljari

**I**

1. Sačuvati dispoziciju zgrade, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
2. Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu patiniranu kanalicu.
3. Sačuvati postojeći profilisani krovni vijenac .
4. Sačuvati zdravu stolariju vrata i prozora uz potrebne mjere zaštite i restauracije; novu stolariju predvidjeti od drveta i u svemu prema postojećoj.
5. Zadržati obradu fasada u malteru.
6. Obradu unutrašnjosti predvidjeti uz očuvanje konstruktivnih zidova.
7. Za podove predvidjeti originalne kamene ploče sačuvane ispod naknadnih podnih obloga. Ukoliko podne ploče ne budu sačuvane novi pod predvidjeti od kamenih ploča po uzoru na tradicionalna rješenja.

**II**

Projekat 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.



Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovoj Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju dijela krova (dodavanje novih vidionica, proširenje postojećih vidionica, otvaranje krovnih prozora) zgrade br. 435 na kat.par. 127 K.O. Kotor II. U sprovedenom postupku, nakon uvida na terenu, uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna zgrada nalazi se u centralnoj zoni Starog grada, glavnom fasadom orijentisanom ka Trgu od oružja.
- Na planu Kotora iz 1785.g. na predmetnom prostoru nalazila se starija građevina sa stepeništem sa trga.
- Na osnovu plana Kotora iz 1982-83. godine, predmetna parcela pripada urbanističkom bloku br. 2.
- Kuća porodice Bjeladinović podignuta je na mjestu starije kuće koja je imala dva sprata, regulacione linije povučene i zakošene u odnosu na sadašnju.
- Kuća porodice Bjeladinović izgrađena je na osnovu projekta arh. Benzona iz 1862.g., i ima prizemlje i tri sprata. Karakterišu je razvijeno prostorno rješenje sa devet osovina prozora na glavnoj fasadi i uprošćeni, geometrizovani postbarokni oblici otvora na I spratu. Kordon vijenci šematizovanih profila, prevez kvadera i omalterisana fasadna polja odlike su arhitekture 19. vijeku. Osobeni su mali balkoni školjkasto oblikovanih podesta sa krivolinijskim ogradama od kovanog gvožđa. Omalterisana fasada sprječava da se utvrdi postoje li ostaci starije gradnje.
- Kuća porodice Bjeladinović ističe se položajem, dimenzijama i posebno obradom karakterističnom za XIX vijek. Spada među najreprezentativnija rješenja tog vremena u Starom gradu.
- Današni izgled zgrade u najvećoj mjeri odgovara izvornom stanju, osim što je potkrovlje dobilo stambenu funkciju. Uslijed ove promjene došlo je uređenja/osavremenjavanja enterijera potkrovlja. Na osnovu stare razglednice iz druge polovine XIX vijeka saznajemo da su na glavnoj fasadi prema Trgu od oružja postojale tri lukijerne. Danas se na istom mjestu takođe nalaze tri, neznatno izmjenjene lukujerne: jedna dvostruka (sa dva horizontalna prozora) i dvije jednostruke.
- S obzirom, da predmetna zgrada pripada grupaciji kuća koje uokviruju jedan od glavnih gradskih trgova, smatra se da ima izuzetni istorijsku, urbanističku i arhitektonsku vrijednost.

Imajući u vidu izneseno, sve intervencije na krovu kuće porodice Bjeladinović moraju se izvoditi strogo na osnovu Konzervatorskog projekta odobrenog od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, izrađenog na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova.

**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.

Direktorica  
*Anastazija Milićević*  
mr Anastazija Milićević



**Obrađivač,**

Zorica Čubrović , dipl.ing.arhitekture

**Dostaviti:**

- podnosiocu zahtjeva
- u spise