



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

PRIMILA ZA PODNOŠIOCA  
DANA 12.03.2015, godine  
PODNOŠIOCI  
NIMIK  
Buda 11.03.2015. godine

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br :0303-12786-14  
Kotor, 17.02.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Stephen Paul Ogden iz Velike Britanije, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta, a na osnovu čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 . 34/11. 40/11. 47/11. 35/13.39/13 i 33/14) i PUN-a Prčanj ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 3/94) izdaje:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta I na kat.parc. 101 KO Prčanj I.

- **Lokacija:**  
Katastarska parcela 101 KO Prčanj I. je prema UPN Prčanj, namijenjena za zelenilo odnosno poljoprivredne površine voćnjaci i maslinjaci. Na istoj nalazi ruševina stambenog objekta čiju je rekonstrukciju moguće odobriti u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima bez mogućnosti dogradnje ili nadogradnje s obzirom da nije formirana urbanistička parcela već se objekat nalazi u Planom predviđenom zelenilu.
- **Namjena objekta:**  
stanovanje.
- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**  
Zadržavaju se horizontalni i vertikalni gabariti objekta -horizontalni cca 102.0m<sup>2</sup>.(cca 11.0x6.0 + 6.0x4.0 ) spratnosti P+2+Pk i P .
- **Građevinska i regulaciona linija:**  
Zadržava se postojeća građevinska linija objekta.
- **Nivelacione kote objekta:**  
Zadržava se postojeća nivelaciona kota objekta i određiće se u fazi glavnog projektovanja.
- **Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:**  
Fasada objekta je kamena-pritesan kamen u pravilnim horizontalnim redovima i ista se zadržava. Sačuvati postojeće rješenje krova i nagib krovnih ravni. krovni pokrivač-kanalica.

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**  
Objekat je orijentisan sjeveroistok – jugozapad.
- **Meteorološki podaci:**  
Prostor obuhvaćen PUN-om Prčanj ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišovit 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 Prčnja primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiiji 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 mikrozonizacije teren Prčnja se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**  
Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.
- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**  
Nema uslova za parkiranje i garažiranje vozila.
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**  
Prema PUN Prčnja objekat se priključuje na postojeću pješačku stazu.
- **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 projektovanje objekta upisanih u registar kulturnih dobara CG:**  
Sastavni dio ovih uslova su Konzervatorski uslovi br.UP/I br.05-181/2014-3 od 29.12.2014.godine izdati od strane Ministarstva kulture – Uprava za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor.
- **Uslovi za energetska efikasnost:**  
Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Prčnja omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
- **Komunalne instalacije:**  
Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća "Elektroprivreda", "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:

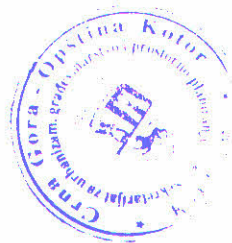
- projektnu dokumentaciju - Idejni odnosno Glavni projekat. u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu) potpisan shodno Zakonu o uređjenu prostora i izgradnji objekata.

**Rukovotkinja odjeljenja,**

*Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.*

**Samostalna savjetnica I,**

*Sonja Kašćelac, dipl.prav.*



**SEKRETARKA,**

*Slaviča Vojinović, dipl.prav.*

**DOSTAVLJENO**

1. Investitoru
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. Arhivi



Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UPI br. 1604 –352/15  
Kotor, 12.03.2015. 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 **Stephen Paul Ogden** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 101 **K.O. Prčanj I** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 101 K.O. Prčanj 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. odnog Pravilnika.

Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UPI br. 1604- 352/15** od 11.03.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 101 K.O. Prčanj I**. 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 **UPI 0303-12786/14 od 17.02.2015.** 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

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: 686/2

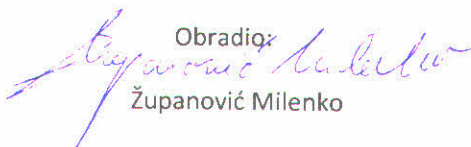
Datum: 12.03.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-12786/14 od 17.02.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 101 KO Prčanj , izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 64/60 mm.
- S obzirom da se na predmetnoj parceli nalazi tranzitni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.
- S obzirom na lokaciju objekta , potrebna je ugradnja uređaja za povećanja pritiska (hidrofora) na nižoj koti. 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 (ispred uređaja za povećanja pritiska). 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

Šef službe razvoja

Radonjić Radovan  


Direktor

  
Roganović Dragan



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

ОПШТИНА КОТОР		
Примљено:	30.12.14	
Орг. јед.	Број:	Прилог
03	12786/	

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

UP/I broj:05-181/2014-3

Kotor, 29.12. 2014. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-12786/2014 od 24.09.2014.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.par. 101 KO Prčanj I, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 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.par. 101 KO Prčanj I**

**I**

1. Sačuvati dispoziciju, horizontalni gabarit i visinu, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
2. Sačuvati postojeći krovni vijenac od kamenih ploča (tzv. „kotale“).
3. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih karakteristika zgrade (injektiranje zidova, primjena seizmičkih zatega i sl.; isključuje se sanacija putem AB stubova postavljenih u uglovima zgrade)
4. Međuspratne konstrukcije obnoviti na položaju originalnih; moguće je obnoviti drvene međuspratne ili drvenu konstrukciju aplicirati ispod novih AB ploča uz očuvanje postojećih kamenih konzola.
5. Unutrašnji raspored prilagoditi savremenoj namjeni.
6. Predvidjeti otkrivanje konzervaciju i prezentaciju originalne slikane dekoracije na prvom spratu zgrade i ukoliko se utvrdi da dekoracija postoji na drugim zidnim površinama. Ove poslove povjeriti specialistima za slikarsko-konzervatorske radove.
7. Predvidjeti otvaranje zazidanih puškarnica.
8. Postojeću kanalicu sačuvati i predvidjeti njeno postavljanje u gornjem redu.
9. Predvidjeti izradu nove stolarije po ugledu na zatečne ostatke originalne.
10. Preispitati mogućnost obnove konzola ispod prozora.
11. Predvidjeti obnovu i restauraciju dvorišta u skladu sa sačuvanim ogradnim zidovima i popločanjem.
12. Sačuvati stablo limuna u južnom dijelu dvorišta.

13. Pomoćni prizemni objekat prislonjen uz južnu fasadu stambene zgrade obnoviti u zatečenim gabaritima sa krovnim pokrivačem od kanalice tamnocrvene boje.

## II

Prije pristupanja izradi konzervatorskog projekta potrebno je sprovesti dodatna konzervatorska istraživanja (arhitektonska i slikarsko konzervatorska).

## III

Konzervatorski 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.

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

## Obrazloženje

Upravi za zaštitu kulturnih dobara obratio se Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor sa zahtjevom za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.par. 101 KO Prčanj I.U postupku rješavanja zahtjeva, nakon izlaska na teren, uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj, dipl.ing.arhitekture i Jovane Lalošević, ist.umjetnosti kao i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sledeće:

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara - područna jedinica Kotor, aktom broj broj 0303-12786/14 od 19. 09. 2014. godine u kojem se traže konzervatorski uslovi za rekonstrukciju objekta na kat. parceli 101 K.O. Prčanj, opština Kotor.
- *Prčanj, kao naselje, sadrži dvije osnovne etape razvoja: ruralnu i urbanu. Tokom ruralne faze formiran je niz grupacija porodica i bratstava na višim izohipsama terena udaljenog od obale.*
- Predmetna katastarska parcela predstavlja jedinstvenu stambenu cjelinu koja se nalazi u krajnjem sjeverozapadnom dijelu Prčanja, u višoj zoni naselja, a čini je stambena zgrada označena kao objekat br. 1 sa dvorištem. Ulaz na parcelu je sa pješačke staze na sjevernoj strani, koja vodi od priobalnog puta u više zone naselja. Pomenuta staza kojom se dolazi na predmetnu parcelu je na nešto višoj koti od kote dvorišta, tako da se od staze do dvorišta spušta originalno kameno stepenište sa 6 stepenika. Dvorište je ograđeno kamenim zidom debljine cca od 70cm do 100cm i popločano kamenom nepravilnog oblika. U južnom dijelu dvorišta nalazi se stablo limuna.

- U PUMN, objekat za čiju rekonstrukciju se traže konzervatorski uslovi je ucrtan je kao postojeći u zoni zelenila.
- Predmetni objekat predstavlja stambenu zgradu označenu kao objekat 1, izdužene pravougaone osnove cca 11 m x cca 6 m, spratnosti P+2+Pk. Prizemlje predmetne stambene zgrade, sa sjeverne i zapadne strane je djelimično ukopano, a sa južne strane nalazi se prislonjen prizemni pomoćni objekat. Stambena zgrada je zidana od pritesanog kamena u pravilnim horizontalnim redovima. Krov je dvovodan, sa dvije ugaone viđenice orjentisane prema brdu, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U prizemlje stambene zgrade se ulazi sa dvojna vrata sa kamenim pragovima oko otvora, na kojima su još uvijek sačuvana dvokrilna drvena vrata. Na prvom i drugom spratu istočne fasade se nalaze po četiri prozorska otvora, na dva otvora su očuvani ostaci prozorske stolarije, dok su na jednom sačuvani ostaci punih drvenih škura. Na istočnoj fasadi, u nivou parapeta prvog sprata, u sjevernom dijelu fasade (bliže prilaznoj stazi) se nalaze, jedna očuvana prozorska konzola i dvije manje puškarnice. Puškarnica bliža prilaznoj stazi, između prvog i drugog prozora je zatvorena malterom. Na južnoj fasadi (kalkanskom zidu) predmetne stambene zgrade su prozorski otvori na drugom spratu i potkrovlju. Moguće je, da se na ovoj fasadi i na prvom spratu nalazi otvor za prozor, međutim kako je ovaj dio fasade pokriven gustom puzavicom to trenutno nije moguće utvrditi. Na zapadnoj fasadi, na prvom spratu se nalaze po dva prozorska otvora, na drugom spratu tri prozorska otvora, od kojih su dva bočna zazidana, dok se u potkrovlju nalaze dvije bočne viđenice sa po jednim prozorom. Ispod prozorskih pagova mogu se vidjeti manji otvori u zidanju što ukazuje na karakterističan detalj rješenja odvoda vode sa parapeta prozora. Postojanje prozorskih otvora na sjevernoj fasadi nije bilo moguće utvrditi zbog gustog rastinja koje je zaklonilo više etaže iste.
- Pomoćni prizemni objekat čija su sva tri zida sačuvana prislonjen je uz južnu fasadu stambene zgrade. Iste je širine kao i zgrada, dužine cca 4m. dok je pomoćni objekat zidan u nešto lošijoj tehnici zidanja. Zidovi pomoćnog objekta su očuvani u punoj visini, na istočnoj strani pomoćnog objekta se nalazi jedan otvor za vrata i jedan zazidan prozor, a na južnoj strani pomoćnog objekta se nalazi jedan prozorski otvor i jedan zazidan manji prozor. Iz svega navedenog može se pretpostaviti da je stambena zgrada bila u vlasništvu dva brata i da je unutrašnjost najvjerovatnije simetrična kao i spoljašnjost, s tim da su na prvom spratu možda imali zajedničku prostoriju (centralni prozor na drugom spratu-istočna fasada). Objekat nije označen u kopiji plana kao poseban, već je uračunat u gabarite objekta br.1.
- Međuspratne konstrukcije stambene zgrade su od drvenih greda oslonjenih na kamenim konzolama, stepenište je jednokrako, drveno i prislonjeno uz zapadni zid prizemlja. Na zidovima prvog sprata, fragmentarno se može primjetiti, starija slikana dekoracija zidova, ispod savremenog moleraja.



- Predmetna stambena zgrada je očuvana u svojim autentičnim gabaritima. Na istočnom zidu, južnog dijela objekta su vidne tri vertikalne pukotine od prizemlja do kotala. Stolarija na prozorima je potpuno propala, a vidna je pukotina na jednom pragu ispod prozora na istočnoj strani. Krovna konstrukcija je propala, dok je pokrivač (kanalica) vrlo malo sačuvan na viđenicama. Međuspratna drvena tavanica i stepenište je u lošem stanju i nije sigurno za korišćenje. Veći dio kamene ograde dvorišta je srušen.

Imajući u vidu gore navedeno, a radi zaštite i očuvanja kulturno-istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja integralni dio naselja Prčanja, koje se nalazi u okviru granica područja upisanog na Listu svjetske baštine, za izradu projektne dokumentacije, za sanaciju objekta na katastarskoj parceli br. 101 K.O. Prčanj, treba postupiti uz poštovanje navedenih konzervatorskih uslova, sve bliže određeno u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

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 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.



**Obrađivači,**

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Jovana Lalošević - istoričarka umjetnosti

**Dostaviti:**

- podnosiocima zahtjeva

- u spise