


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, 0303 –333/23-7039</p> <p>Kotor, 12.07.2023.g.</p>	
2	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva Petković Dejana, izdaje:	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta, na urbanističkoj parceli/lokaciji UP 53, koju čine katastarske parcele 52 i 53 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	PETKOVIĆ DEJAN
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> Uvidom u LN br. 322 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 52 KO Perast se vodi kao građevinska parcela u površini od 31 m2; Uvidom u LN br. 186 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 53 KO Perast se vodi kao porodična stambena zgrada u površini od 74 m2; <p style="text-align: right;">Ukupno: P= 105 m2</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> Namjena urbanističke parcele UP 53 KO Perast je mješovita namjena (MN). Predviđena je adaptacija objekta na predmetnoj parceli. Površine mješovite namjene predviđene su kao proširenje centra naselja, uz dio trase Starog puta, priobalnog puta i Velje ulice. Površine ove namjene su planskim dokumentom predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene predviđeni su sljedeći sadržaji: <ul style="list-style-type: none"> - uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, - sporta, rekreacije i ostalih društvenih djelatnosti; - ugostiteljstva i trgovine; - za smještaj turista; 	

za privredu i zanatstvo, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture.

U odnosu na plan intervencija dat u grafičkom prilogu br.07 za **UP 53** je **predviđena adaptacija**.

Adaptacija je izvođenje radova na održavanju objekta i radova koji nisu od uticaja na stabilnost objekta, odnosno pojedinih njegovih djelova, koje se ne smatra građenjem.

Adaptacija je prilagođavanje građevine postojećoj ili novoj namjeni, funkciji, sadržaju i standardima u zatečenim gabaritima i autentičnog izgleda.

Predmet adaptacije može biti i promjena izgleda, prouzrokovana izvedenim radovima bez ili suprotno konzervatorskim mjerama ili nestručno izvedenim radovima, čime je narušena autentičnost. Adaptacija podrazumjeva intervencije na ublažavanju nastalih negativnosti u skladu sa karakterističnim primjenjenim rješenjima Perasta i u skladu sa tipološkim karakteristikama osnovne građevine (slobodnostojeća – jednočelijskog tipa ili razvijenog tipa, dio niza, na kraju niza). Ove intervencije mogu biti npr.: formiranje krova nad ravnom betonskom pločom, zamjena druge vrste krovnog pokrivača kanalicom; zamjena bravarije stolarijom; uklanjanje nadstrešnica; uklanjanje terasa i balkona i ograda od betonskih balustra gdje to nije izvorno rješenje, i sl. Za svaki pojedinačni primjer recentne dogradnje potrebno je sačiniti projektni elaborati u kojem bi se putem studijskih skica ispitala mogućnosti poboljšanja izgleda svakog od narušenih elemenata i djelova.

U dokumentaciji plana (Konzervatorski uslovi, Stručni stavovi i Mišljenja izdati od strane Službe zaštite Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture) naveden je spisak građevina za koje treba planirati, u manjem ili većem obimu, usklađivanje sa arhitektonskim i ambijentalnim karakteristikama grada. Na osnovu stilsko-hronološke analize i valorizacije objekata izrađen je Plan intervencija (grafički prilog br. 07) gdje su evidentirani objekti koje je potrebno adaptirati.

7.2. **Pravila parcelacije**

Urbanistička parcela UP 53 se sastoji od kat.par. 52 i 53 KO Perast, čija je površina 104 m².

U odnosu na plan intervencija dat u grafičkom prilogu br.07 za **UP 53** je **predviđena adaptacija**.

Na grafičkim priložima Plan parcelacije, regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija postavljanje i formiranje gabarita objekta mora da bude u skladu sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Za predmetnu urbanističku parcelu urbanistički indeksi su:

- indeks zauzetosti: 0,7 : $P_z = 74 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti: 1,4 : $P_{iz} = 148 \text{ m}^2$
- spratnost: P+1

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.

Visine etaže definisana je prema karakterističnom primjenjenom rješenju za Perast i za stambene objekte iznosi od 2,4 do 2,8m; izuzetno kod rekonstrukcije reprezentativnih objekata ona može biti viša ali isključivo prema podacima o autentičnoj visini.

Nivelacija

Sistem nivelacije se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena.

	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
<p>u</p>	<p>Prema izvodu iz Plana (grafički prilog br. 11a Plan parcelacije, regulacije i nivelacije).</p> <p>Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:</p> <p>Regulaciona linija Regulaciona linija dijeli površinu različitih namjena i sadržaja od javnih površina – površine saobraćajnica.</p> <p>Građevinska linija Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja, tj. horizontalni gabarit objekta.</p>
<p>8</p>	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa. Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja, - zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva, - minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. <p>Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83). U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena".</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata. Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora. Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu. Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem. Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije. U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra- i infrastukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p>

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>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. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklima naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.</p> <p>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.</p> <p>Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije 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 kuća, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.</p>
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 52 i 53 KO Perast od 06.07.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.</p> <p>Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: Mjere I - istorijski gradovi.</p> <p>Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 52 i 53 KO Perast, na kulturnu baštinu (HIA).</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p> <p>Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.</p>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA	
	/	
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
	/	
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	/	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Objekat ima prilaz sa javnog puta - priobalna saobraćajnica Herceg Novi- Kotor (kat.parc. 368/1 KO Perast - javni putevi), uz uslove nadležnog.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19.	POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 53
	Površina urbanističke parcele	104 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeći
	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeći
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća
	Maksimalna spratnost objekata	postojeća
	Maksimalna visinska kota objekta	postojeća

<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Površine za parkiranje vozila obijezbediti na parcelama gdje za to postoje prostorne mogućnosti i na javnim parkinzima prikazanim na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja".</p> <p>Planirane namjene zahtevaju obezbeđenje odgovarajućeg broja parking mesta. Planiran broj parkinga se određuje prema sljedećem normativu: Stanovanje sa djelatnostima 1PM po jedinici (stan ili lokal).</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Prilikom bilo kakve intervencije ili obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih njenih karakterističnih elemenata; pozicija u prostoru i odnos prema okruženju, gabarit, oblik i izgled, kao i konstruktivni sklop, materijalizacija, funkcionalna organizacija, proporcije i dr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnje i dogradnje. - Konstruktivnom sanacijom kuće ne smiju se narušiti njen oblik i izgled, kao ni poremetiti osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nisu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva, kako na fasadama tako ni u unutrašnjosti. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim materijalima koji su noseći, u skladu sa konzervatorskom praksom). - Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta. <p>Opšti uslovi za adaptaciju objekata</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri adaptaciji obavezno zaštititi i prezentovati stepen očuvanosti tradicionalnog rješenja (osnovni gabarit, tehniku gradnje i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se adaptiraju podržavati izvornu tehniku i materijale, a sve u skladu sa primjenjenim tradicionalnim rješenjem na predmetnom objektu. - Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su: kamen i drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja moguće je koristiti opeka proizvode - giter blok, čelične ili betonske elemente koji se u konačnoj prezentaciji treba obložiti kamenom ili malterom, tj. ne smiju ostati vidni.

- Novoformirani otvori na fasadama starijih objekata i objekata izgrađenih nakon zemljotresa 1979. godine, treba da su sljedećih proporcija – pravougaoni, vertikalni, dimenzija 70X100cm (karakteristično za tradicionalnu kuću) ili rjeđe 85X125cm (karakteristično za reprezentativne objekte i to na etažama prvog i drugog sprata). Otvori treba da su oblikovani u kamenim okvirima širine 15cm. Ukoliko je gradnja bila u savremenim materijalima i vlasnik nije u mogućnosti da izvede oblogu u kamenim blokovima, kao prelazno rješenje može se prihvatit okvir u malteru dimenzija 15cm.

- Svi balkoni koji ne predstavljaju originalno rješenje karakteristično za tipologiju zgrade kojoj pripadaju trebaju se ukloniti.

- Izvorne kamene ograde balkona tzv. „balustrade” koje su zamjenjene betonskim savremenim pseudoimitacijama klasičnih stilskih redova, trebaju se obnoviti u materijalu, formi i izgledu po uzoru na autentično rješenje (u kamenu, oblika prema tragovima na fasadnom zidu ili po uzoru na primjenjena rješenja u skladu sa tipologijom građevine). Isto se odnosi i na ograde koje su izvedenu u metalu.

- Adaptacija etaže potkrovlja u stambeni prostor moguća je pod uslovom da to predstavlja izvorno rješenje završetka zgrade. Osvjetljenje potkrovlja moguće je obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i/ili krovnim prozorima tipa „lukjerna” ili „viđenica” isključivo ako je to zetečeno rješenje ili odobrena rekonstrukcija rješenja krova zgrade, prikazano u grafičkom prilogu 09 – Plan *pete fasade grada* (rješenje krovova). U drugim slučajevima osvetljenje je moguće obzbjediti ležećim krovnim prozorima.

- Adaptacija etaže tavana u potkrovlje za stanovanje moguća je isključivo u okviru postojećeg gabarita krovnog rješenja.

- Za sve objekte ili djelove objekata koji su završeni ravnom betonskom pločom planira se pokrivanje adekvatnim krovnim rješenjem i pokrivačem. Rješenje krova prilagoditi rješenju krova osnovnog objekta u pogledu pozicije krovnog vijenca (od kamenih ploča tzv „kotal”-a), nagiba krovnih ravni (min 23%), krovnog pokrivača od kanalice, i dr.





- Adaptacije prema uslovima ovog Plana i uslovima Službe zaštite vršiti u svemu prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje 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 omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave građenja, investitor treba da riješi imovinsko - pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none">- Podnosiocu zahtjeva- u spise predmeta- urbanističko - građevinskoj inspekciji- arhivi	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh. 	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav. 
23.	OVLAŠČENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETARKA Jelena Pranović dipl.ing.pejz.arh. 
24.	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25.	PRILOZI <ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



9500000337



106-919-3500/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-919-3500/2023

Datum: 29.03.2023.

KO: PERAST

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/23-7039, KOTOR, za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 322 - PREPIS**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
52			1 2	30/09/2019	PENČIĆI	Gradjevinska parcela NASLJEDE		31	0.00
								31	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1507978230017	PETKOVIĆ DEJAN PERAST BB Kotor	Sukorišćenje	1/2
2602981230016 0	PETKOVIĆ LJUBIŠA STEVAN PERAST 155 Perast 0	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Za Načelnik: a

Kardar Tanjara
MILETIĆ VESELIN, dipl. pravnik



9500000337



106-919-3501/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-3501/2023

Datum: 29.03.2023.

KO: PERAST

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/23-7039, KOTOR, za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 186 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
53		1	1 2		PENČIĆI	Porodična stambena zgrada		74	0.00
								74	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1507978230017	PETKOVIĆ DEJAN PERAST BB Kotor	Sukorišćenje	1/4
9992009500988	STEVIĆ STEVAN N.HEROJA42 A - Beograd	Sukorišćenje	1/2
2602981230016 0	PETKOVIĆ LJUBIŠA STEVAN PERAST 155 Perast 0	Sukorišćenje	1/4

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
53		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P1 74	Susvojina 1/4 PETKOVIĆ DEJAN 1507978230017 PERAST BB Kotor Susvojina 1/4 PETKOVIĆ LJUBIŠA STEVAN 2602981230016 PERAST 155 Perast 0 Susvojina 1/2 STEVIĆ STEVAN 9992009500988 N.HEROJA42 A - Beograd
53		1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvije sobe	1	P 51	Susvojina 1/2 PETKOVIĆ DEJAN 1507978230017 PERAST BB Kotor Susvojina 1/2 PETKOVIĆ LJUBIŠA STEVAN 2602981230016 PERAST 155 Perast 0
53		1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvije sobe	2	P1 55	Svojina 1/1 STEVIĆ STEVAN 9992009500988 N.HEROJA42 A - Beograd

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 29.03.2023. 09:13:45

1 / 2



Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



za Načelnik: *Handwritten signature*

Handwritten signature: Tanja

VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-655/23

Datum: 30.03.2023.



Katastarska opština: PERAST

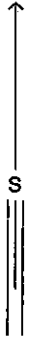
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 52, 53

KOPIJA PLANA

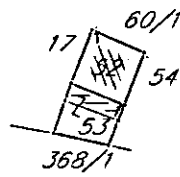
Razmjera 1: 1000



4
705
200
6
557
600

4
705
200
6
557
700

4
705
100
6
557
600



4
705
100
6
557
700

4
705
000
6
557
600

4
705
000
6
557
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:

Ovjerava
Službeno lice:

UP16

UP21

UP4

UP19

UP20

UP 53

UP4

UP18

MN

MN

PUJ

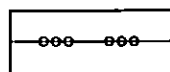
53

MN U

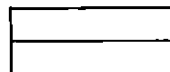
UP4

vić

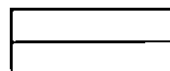
Sv. Ivana



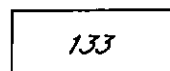
granica plana



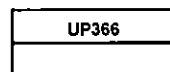
granica Morskog dobra



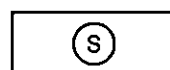
granica katastarske parcele



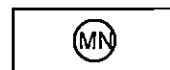
oznaka katastarske parcele



oznaka i granica urbanističke parcele



površine za stanovanje



površine mješovite namjene



površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljski objekti)



površine za centralne djelatnosti (mjesna zajednica, kulturni centar, galerija, info centar)



površine za vjerske objekte (samostani, crkve, kapele)



površine za groblja



površine komunalne infrastrukture i objekata (trafostanice)



površine za kulturu (muzej, kulturni centar, galerija)



površine za pejzažno uređenje (đardin, terasasti vrt)



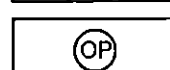
površine za pejzažno uređenje javne namjene (pjaceta)



površine saobraćajne infrastrukture (pješačko kolske ulice, skalinade, prolazi)



površine za sport i rekreaciju



ostale prirodne površine (stjenovit teren sa makijom)



površine mora (pristanište, pontona, mandrač, uređeno kupalište)

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLANIRANA NAMJENA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

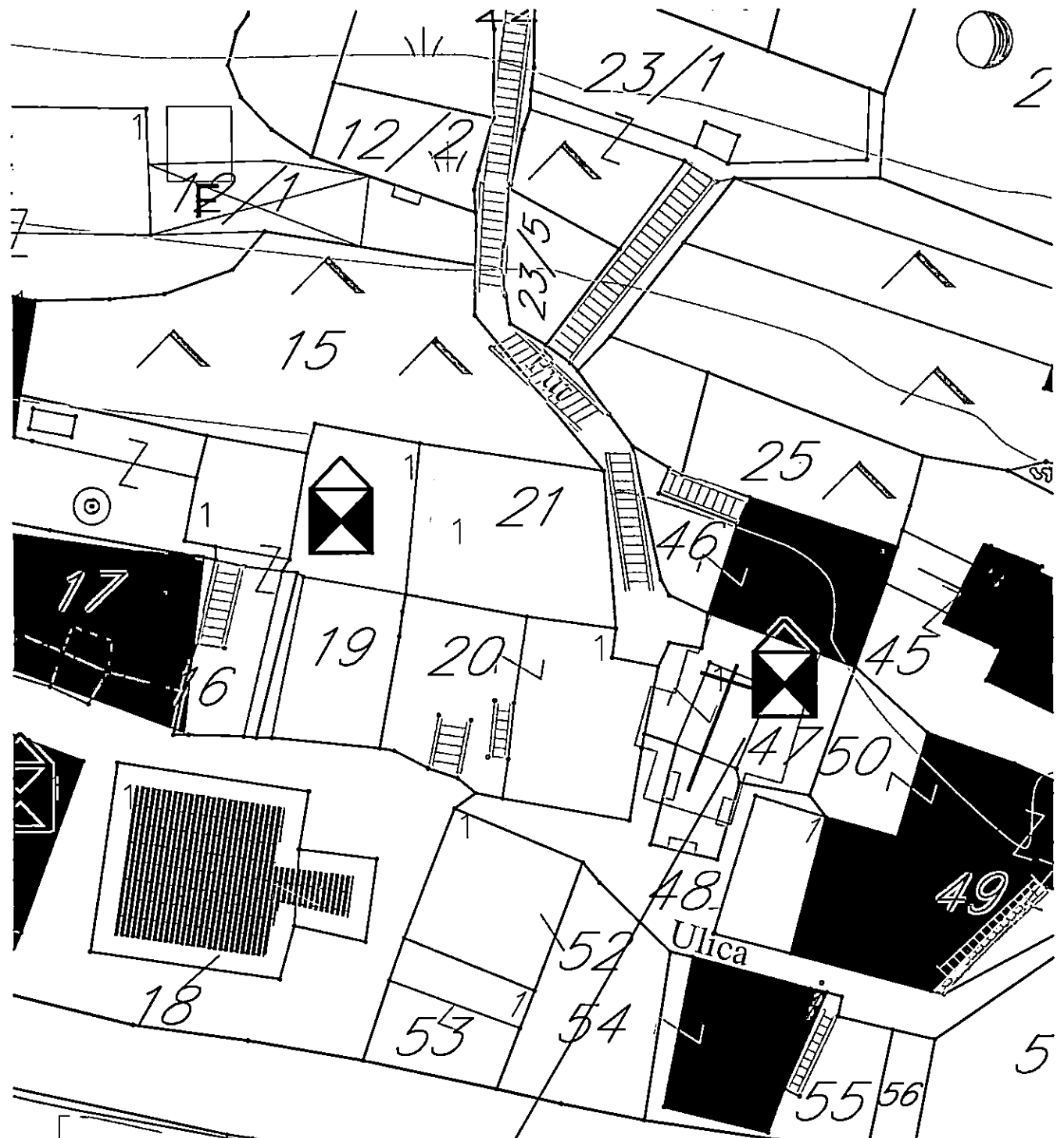
obrađivač:



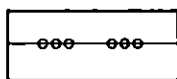
MonteCEP, KOTOR

URBANISTIČKI PROJEKT GRADA PERASTA

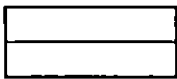
br. parcele	P parcele	Namjena	P objekata	spratnost	BRGP stan.	BRGP djel.	BRGP	intervencija	Z	=
45	267	S	95	3.0	253		253	održavanje	0.4	0.9
46	88	S	58	3.0	173		173	održavanje	0.7	2.0
47	90	VO	68	1.0		68	68	konz res tretman	0.8	0.8
48	32	MN	32	3.5	32	80	112	adaptacija	1.0	3.5
49	74	MN	74	3.0	74	148	221	održavanje	1.0	3.0
50	121	MN	68	1.0	34	34	68	održavanje	0.6	0.6
51	35	S	35	2.0	70		70	održavanje	1.0	2.0
53	104	MN	74	2.0	74	74	148	adaptacija	0.7	1.4
55	102	MN	54	2.0	54	54	109	održavanje	0.5	1.1
57	141	PUJ								
58	68	MN	60	3.0	60	119	179	konz res tretman	0.9	2.7
60/3	62	MN	58	2.5	58	86	144	održavanje	0.9	2.3
62	57	MN	57	2.5	57	86	143	konz res tretman	1.0	2.5
63	93	MN	67	3.0	67	109	176	održavanje	0.7	1.9
64/1	91	PUJ								
65	176	MN	112	2.5	112	168	280	održavanje	0.6	1.6
66	106	PUJ								
70	366	S	139	3.5	261		261	održavanje	0.4	0.7
72	211	S	123	3.5	407		407	održavanje/usp. urb.mat	0.6	1.9
76	372	MN	56	3.5	56	140	196	održavanje	0.2	0.5
77	542	MN	291	3.5	291	538	830	konz res tretman/održavanje	0.5	1.5
78	529	MN	260	3.5	260	512	772	održavanje	0.5	1.5
79	257	PUJ								
80	234	MN	111	3.5	111	277	388	održavanje	0.5	1.7
81	206	M								
82	33	M								
83	264	M								
83a	539	M								
83b	211	M								
84	169	VO	169	1.0		169	169	održavanje	1.0	1.0
84/a	1177	T	415	3.5		1452	1452	održavanje	0.4	1.2
84/b	969	T	771	4.5		2368	2368	rekonstrukcija rusevine/usp.urb.mat	0.8	2.4
84/c	1459	T	1076	3.0		3228	3228	adaptacija	0.7	2.2
86	291	S	195	3.5	186		186	adaptacija	0.7	0.6
87	148	VO	99	1.0		99	99	uspostavljanje urb matrice	0.7	0.7
89	392	S	66	1.0	66		66	održavanje	0.2	0.2
90	284	S	119	2.0	185		185	održavanje	0.4	0.7
91	242	S	119	2.0	221		221	adaptacija/održavanje	0.5	0.9
92	725	PU	24	1.0	24		24	održavanje	0.0	0.0
93	543	PU								
95	495	T	157	3.5		511	511	rekonstrukcija rusevine	0.3	1.0
98	442	T	234	3.0		612	612	rekonstrukcija rusevine	0.5	1.4



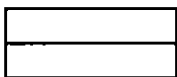
Bujović
4
Sv. Ivana Krstitelja
368/1



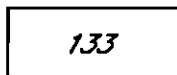
granica plana



granica Morskog dobra



granica katastarske parcele



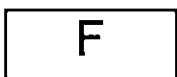
oznaka katastarske parcele



registrovano kulturno dobro



predlog za registraciju kulturnog dobra



predložena arhitektonska i arheološka istraživanja



Intervencije



održavanje



adaptacija



konzervatorsko - restauratorski tretman



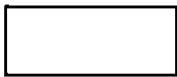
rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



rušenje



izgradnja ponti

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN INTERVENCIJA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:



MonteCEP, KOTOR

R 1:1000 list 07



19
19

20

UP20

P+2+PK
UP48

48

Ulica

UP53
P+1+PK

GL 1

GL 51

52
54

P+ter

g13

GL 51
53

g12

UP18

18

UP4

1:40

D. i. o. w. i. c. j. e. S. y. l. v. a. n.

Koordinate građevinske linije UP 53. ■

g10 6557626.45 4705101.60






g11 6557633.38 4705098.68

g12 6557629.97 4705089.74

g13 6557622.89 4705092.33

KOORDINATE UP 53

217	6557626.45	4705101.60
218	6557633.38	4705098.68
219	6557628.70	4705086.45
220	6557621.43	4705088.01
221	6557623.71	4705094.63

-  granica plana
-  granica Morskog dobra
-  granica katastarske parcele
-  oznaka katastarske parcele
-  oznaka urbanističke parcele
-  spratnost
-  građevinska linija GL1
-  građevinska linija GL2 - iznad zemlje
-  postojeći objekti
-  rekonstrukcija ruševina
-  izgradnja (obnova urbanističke matrice)



URBANISTIČKI PROJEKT GRADA PERASTA



2011.

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE


 naručilac: OPŠTINA KOTOR


 obrađivač: MonteCEP, KOTOR

R 1:500list 11a

UP19

P+2

P+1+PK

P+ter

UP18

48

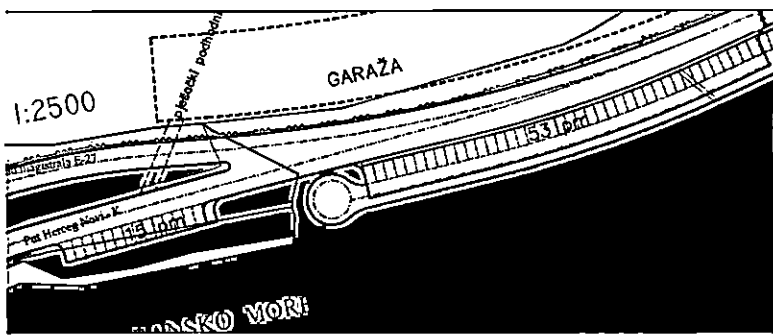
UI






52

54

UP4

US




-  granica plana
-  granica Morskog dobra
-  granica katastarske parcele
-  oznaka katastarske parcele
-  oznaka urbanističke parcele

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN PETE FASADE GRADA (rješenje krovova)

naručilac:  OPŠTINA KOTOR

obrađivač:  MonteCEP, KOTOR

R 1:1000 list 09



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad
85330 Kotor, Crna Gora
Tel: +38 32 302 572
e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Broj:UP/I-05-356/2023-3
Datum:06.07.2023. godine

Primljeno: <i>110723</i>				
Organizaciona jedinica	Godisnji klasifikacioni znak	Broj	Prilog	Vrijednost
<i>03</i>	<i>333</i>	<i>23</i>	<i>7039</i>	<i>9</i>

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-7039 od 03.04.2023. godine, dostavljenog 03.04.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-356/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 52 i 53 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 52 i 53 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije, a prije izrade projekta sprovesti sva potrebna istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled objekta. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Sačuvati dispoziciju postojeće stambene zgrade, njen postojeći oblik (horizontalni gabarit i visinu), raspored i veličinu otvora, **rješenje krova i nagib krovnih ravni**.
3. Sačuvati originalni krovni vijenac, od kamenih ploča (tzv. "kotali").
4. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje;
5. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade; neophodni armirano-betonski elementi (ojačanja) ne smiju biti vidni;
6. Međuspratne konstrukcije postaviti na položaju originalnih;
7. Predvidjeti zadržavanje zdravih originalnih spojnica; oštećene spojnice zamijeniti novim koje će u svemu oponašati originalne spojnice (sastav maltera, tehnika nanošenja)
8. Sačuvati originalnu stolariju vrata i prozora uz potrebne zaštitne radove, a izradu novih predvidjeti prema originalnoj stolariji. Isključuje se upotreba plastificirane i eloksirane stolarije;

9. Unutrašnji raspored prostorija, moguće je prilagoditi savremenom načinu života bez mijenjanja spoljnog izgleda predmetne stambene zgrade.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-7039 od 03.04.2023. godine, dostavljenog 03.04.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-356/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka-izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 52 i 53 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Perast i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Na lokaciju koju čini kat.parc. 52 i 53 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor površine 105 m², planiran je indeks zauzetosti 0.7 i indeks izgrađenosti 1.4, max spratnosti P+1. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao istorijski grad.

Ujedno, predmetna lokacija se nalazi u okviru zone značajne za izuzetnu univerzalnu vrijednost 7. Verige Perast centralna osa.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – istorijski gradovi.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 52 i 53 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 52 i 53 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji

čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradile:

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 3939/1

Kotor: 31. 07 '23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/23-7039 od 12.07.2023.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 3616 od 17.07.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, na urbanističkoj parceli/lokaciji UP 53, koju čine kat. parcele 52 i 53 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta (“Sl.list CG”- broj 03/12), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 4 bara.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodni cjevovod. Vodovodni saht/ zidni ormarić je potrebno izmjestiti na granici predmetne parcele/zidu objekta i vodovodni priključak rekonstruisati.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodovodni saht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj saht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Za sanitarne vodomjere sa prirubnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom, osim ako sanitarni i protivpožarni vodomjeri nijesu istih dimenzija. U tom slučaju dovoljan je jedan zajednički vodomjer.
5. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, posebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

10. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

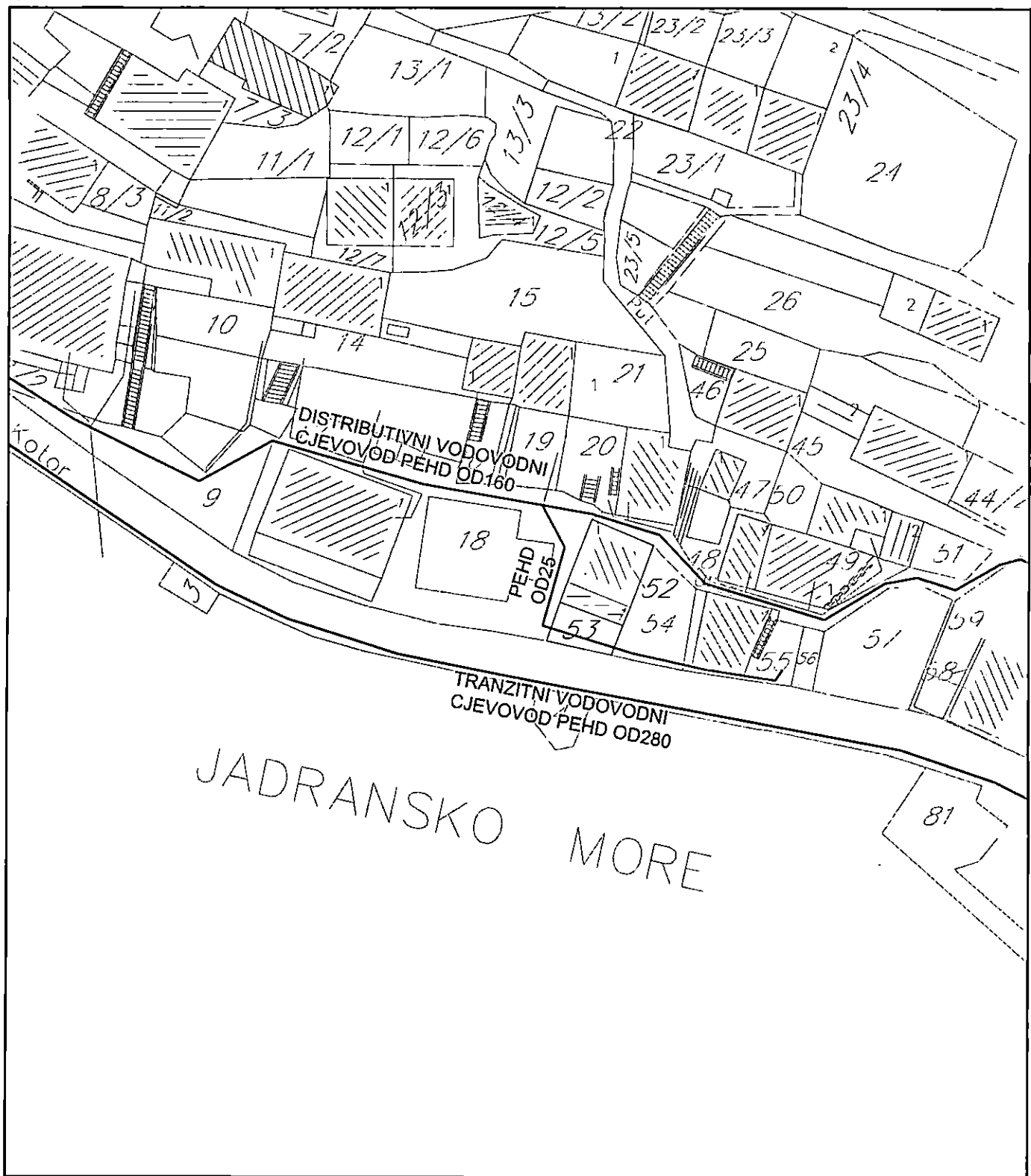
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

13. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
14. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je 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. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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/prijava gradnje i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

[Signature]
Cavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

[Signature]
Dragić Velenir



[Signature] Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor
- Arhivi



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

UP/I Br: 16-341/23-1713

Kotor, 19.07.2023.godine

Za: Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 0303-333/23-7039 od 12.07.2023. godine zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/23-1713 od 18.07.2023. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta, na urbanističkoj parceli/lokaciji UP 53, koju čine kat. parc 52 i 53 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta („Sl. list CG“- opštinski propisi br. 03/12) dajemo sledeći odgovor:

Ovaj Sekretarijat je saglasan sa UTU uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor i nisu potrebni dodatni Saobraćajno-tehnički uslovi.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi





Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna
Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325
865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/23-1712

Kotor, 19.07.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje I uređenje prostora, u ime **Dejan Petković** za gradnju objekta na kat par **52 i 53 K.O. Perast**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **52 i 53 K.O. Perast** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1712** od 18.07.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **52 i 53 K.O. Perast** 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 03-333/23-7039** od 12.07.2023 . godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: 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

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

