


# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p><b>Broj, <u>0303 –333/23-8628</u></b></p> <p><b>Kotor, 30.10.2023.</b></p>	
2	<p>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 ("Sl.list CG" br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22) podnijetog zahtjeva Sekretarijata za investicije, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za <b>rekonstrukciju objekta br. 1</b>, na urbanističkoj parceli/lokaciji <b>271</b>, koju čini katastarska parcela <b>271 KO Perast</b>, u zahvatu UP-a Grada Perasta ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12)</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE</b> <b>OPŠTINA KOTOR</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Predmetna urbanistička parcela UP 271 se sastoji iz katastarske parcele 271 KO Perast. Na predmetnoj kat. parc. je prema prepisu Listu nepokretnosti br. 231 evidentirano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dvorište površine 766 m<sup>2</sup> i na istoj se nalazi objekat br. 1- ostale vjerske zgrade, gabaritne površine 119 m<sup>2</sup> i objekat br. 2- bogomolje, gabaritne površine 107 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p>Namjena urbanističke parcele 271 KO Perast je vjerski objekti (VO).</p> <p><b>Površine za vjerske objekte</b> su postojeće površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti. Ove površine podrazumijevaju: hramove i druga zdanja za bogoslužbene potrebe, kao i samostanske objekte, groblja i druge prateće sadržaje za potrebe vjerskih objekata.</p>	

Predmetna lokacija podliježe konzervatorsko- restauratorskom tretmanu objekata.

**Konzervatorsko-restauratorski tretman** je intervencija uspostavljanja autentičnosti objekta (u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja kojoj objekat pripada), tj. obnova oštećenih i vraćanje nedostajućih elemenata i djelova arhitekture, u skladu sa njenim izvornim oblikom i svojstvima. Stepen i obim konzervatorsko-restauratorskog tretmana bliže definiše Služba zaštite konzervatorskim uslovima za svaki objekat, jer se radi o objektima značajnih arhitektonsko-ambijentalnih vrijednosti koji nijesu adekvatno dokumentovani ni proučeni i za neke od njih predložena je registracija za kulturno dobro. Opšti konzervatorsko-restauratorski uslovi :

Zadržati osnovnu dispoziciju, gabarit, oblik i izgled postojeće zgrade (slijedi opis zgrade u pogledu tipologije - slobodnostojeća, dvojna ili u nizu kuća; kakve osnove; koje spratnosti i sa koliko prozorskih osa) završene krovom na: jednu, dvije ili više voda. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.

Ukoliko objekat ima etažu tavana moguće je adaptirati ga za potrebe stanovanja u potkrovlje isključivo u okviru postojećih prostornih kapaciteta osnovnog rješenja krova, očuvanja krovnog vijenca i sljemena krova zgrade, tj. bez nadziđivanja. Na taj način formirano potkrovlje moguće je osvijetliti ležećim krovnim prozorima i prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima.

Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetne zgrade (karakterističan primjer tradicionalne porodične zgrade). Očuvati noseće pune masivne zidove u kamenu uz eventualno injektiranje i druge mjere tehničke zaštite – horizontalni i kosi serklaži u vrhovima zidova, nove međuspratne konstrukcije na pozicijama postojećih, zatege i dr.

Obradu fasada predvidjeti prema zatečenom rješenju - fugovanjem ili u malteru tonski usklađenim sa bojom kamena. Sve oštećene i/ili nedostajuće elemente od kamena (okvire otvora prozora i vrata i dr.) predvidjeti u kamenu u svemu po uzoru na karakteristične originalne elemente.

Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja primjenjena u naselju - dvokrilni prozori i vrata sa podjelom na polja i škura puna ili sa griljama. Za prozore gdje su postavljene gvozdene rešetke predvidjeti „škureta“ sa unutrašnje strane. Spoljašnju stolariju predvidjeti u bijeloj boji.

Uređenje prednjeg dvorišta, ne terasastim platoima, predvidjeti po uzoru na analogna rješenja primijenjena u arhitekturi Perasta - pergole, pižuli, djelimično popločavanje (umjesto betoniranja) i obogaćenje zelenilom. Ogradu terasastog platoa moguće je zamjeniti novom, od kovanog gvožđa stilizovane obrade ili zidanom u kamenu sa žardinjerom ili „pižuom“.

## 7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 271 se sastoji od kat. parc 271 KO Perast, čija je površina prema Listu nepokretnosti br. 231 KO Perast, 992 m<sup>2</sup>.

Urbanistička parcelacija Perasta formirana je na osnovu postojeće katastarske parcelacije, uslova da svaka parcela ima obezbjeđen pristup i predloženog urbanističkog rješenja. Najvećem broju parcela zadržani su oblik i površina, kao i ostvareni urbanistički parametri. Numeracija parcela rađena je prema katastru, a kada više parcela čini urbanističku numeracija je određena prema onoj koja je površinom najveća.

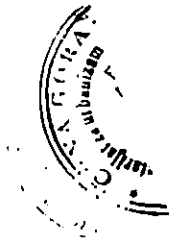
Sve postojeće građevine koje su u funkciji i koje ne zalaze u novoplanirane regulacije mogu se održavati i konzervatorsko - restauratorski tretirati, u okviru urbanističkih parametara propisanih ovim Planom (pozicija građevinske linije i analitički podaci o max površini horizontalnog gabarita, max spratnosti, max. BRGP i dr.), a koji su prezentovani u grafičkom prilogu br. 11 - Plan parcelacije, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom dijelu poglavlje 11 - Numerički pokazatelji i bilansi površina.

GOVERNMENT OF KERALA  
DEPARTMENT OF TOURISM  
K

	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	Postojeće stanje.
<b>8</b>	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></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 posledica 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 do 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"> <li><input type="checkbox"/> zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,</li> <li><input type="checkbox"/> zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva</li> <li><input type="checkbox"/> minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <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. 13/2007) 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>
<b>9</b>	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>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).</p>



10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<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 kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.</p>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova je Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. <u>UP/I-05-728/2021-1</u> .
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	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	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	-
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	-
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	-
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	-
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	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.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>									
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu									
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>									
	Objekat ima prilaz sa javnog puta, kat. parc. 266/1 KO Perast ( Javno dobro putevi- Opština Kotor)									
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>									
	-									
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>									
	-									
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>									
	-									
20.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>									
	Oznaka urbanističke parcele	UP 271								
	Površina urbanističke parcele	992 m2 (LN br. 231 KO Perast)								
	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeći								
	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeći								
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća								
	Maksimalna spratnost objekata	postojeća								
	Maksimalna visinska kota objekta	postojeća								
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<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 zahtijevaju obezbjeđenje odgovarajućeg broja parking mjesta. Planiran broj parkinga se određuje prema sledećem normativu:</p> <table border="1"> <tr> <td>STANOVANJE</td> <td>1 PM po STANU</td> </tr> <tr> <td>STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA</td> <td>1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL)</td> </tr> <tr> <td>JAVNI SADRŽAJI</td> <td>1 PM na 80 m2 BRGP</td> </tr> <tr> <td>HOTEL</td> <td>1PM na 3 SOBE</td> </tr> </table>	STANOVANJE	1 PM po STANU	STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA	1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL)	JAVNI SADRŽAJI	1 PM na 80 m2 BRGP	HOTEL	1PM na 3 SOBE
STANOVANJE	1 PM po STANU									
STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA	1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL)									
JAVNI SADRŽAJI	1 PM na 80 m2 BRGP									
HOTEL	1PM na 3 SOBE									
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	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.								





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 nijesu 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.

#### **Krov**

Obavezno je održavanje ili obnova osnovnog oblika i nagiba krova. Osnovni oblik krova je na jednu vodu ili dvovodan, kod složenijih tipova rješenje je na četiri vode, nagiba od 23 - 27°.

Krovne konstrukcije su drvene.

Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica.

Kamene ploče tzv. «kotali» formiraju krovni vijenac.

Kod manjeg broja objekata krovni vijenac formira ležeći kameni oluk jednostavne profilacije, a koje podržavaju kamene konzole profilacije četvrt kruga. Na mjestima gdje nedostaju izvršiti nadopunu u svemu prema autentičnom rješenju.

Ukoliko je izvorno rješenje etaže potkrovlja sa tzv. «viđenicom» (centralnom ili ugaonom na podužnim zidovima) ili «lukjernom» (otklon dijela krovne ravni u odnosu na osnovni nagib krova) njih je potrebno obnoviti, jer su karakteristika u rješenju krova na ovom prostoru. Međutim, to se ne može koristiti kao model rješenja za sve krovove u Perastu.

Obnoviti dimnjake a zidane dimnjačke kape planirati po uzoru na rješenja primjenjena u Perastu. Isključuje se mogućnost završetka dimnjaka prefabrikovanim elementima.

#### **Materijalizacija**

Očuvanje ili obnova kuće podrazumijeva korišćenje istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih



kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju izvorno upotrebljenom kamenu.

Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.

Prilikom malterisanja fasada ispitati sastav i boju originalno korišćenog maltera i pripremiti novi malter sličnog u sastavu (vodeći računa o odnosu cementa i kreča i boji i strukturi agregata) i analogne boje. Boje na fasadama su bež, sivo-bež i izuzetno terakotni tonovi na bočnim fasadama.

Prilikom zamjene bilo kog dotrajalog ili nedostajućeg elementa (arhitektonskog, konstruktivnog, funkcionalnog) obavezna je upotreba istog ili srodnog materijala.

Za sve elemente sekundarne kamene plastike na fasadama upotrebiti kamen koji će po svojoj strukturi, obradi i boji podražavati originalni (okviri otvora, krovni vijenac, konzole, stepeništa, balustrade, i dr...).

Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.

#### **Otvori**

Očuvanje ili obnova kuće podrazumjeva i obnovu kamenog okvira otvora vrata i prozora.

Očuvati ili obnoviti raspored, proporcije i obradu otvora kuće. Nije dozvoljeno probijanje novih otvora koji bi narušili proporcije i sklad fasade.

Izuzetno nove otvore moguće je formirati na strani prema brdu ili bočnim stranama samo ukoliko je na tim stranama okućnica istog vlasnika, susjedni objekat udaljen min 6,0m; u protivnom treba zatražiti saglasnost susjeda. U pogledu pozicije, proporcije i oblikovanja otvora treba pribaviti bliže konzervatorske uslove.

U svemu prema autentičnom rješenju obnoviti drvena škura (spoljašnja zaštita tipa puna ili finta grilja) ili škureta (unutrašnja zaštita, puna) i predvidjeti njihovo bojenje masnom bojom u bijelom tonu. Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

#### **Ostali elementi fasada**

Prilikom održavanja ili obnove kuće obavezna je obnova spoljašnjeg stepeništa, konzola, balkona i, balustera i drugih elemenata sekundarne plastike, a sve u skladu sa izvornim, autentičnim rješenjem u pogledu oblika, izgleda i materijalizacije.

Ogradu balkona i spoljašnjeg stepeništa obnoviti po uzoru na autentično rješenje - od kamenih balustera ili željezne profilacije.

Izuzetno, ako nema dovoljno podataka o autentičnom rješenju moguće je primijeniti stilizovano rješenje nekog analognog autentičnog

CRNA GORA  
"Mesto za urbanizaciju"

rješenja.

Formiranje novih balkona, stepeništa ili drugih elemenata sekundarne plastike nijesu dozvoljeni.

Oluci ne smiju narušavati osnovni izgled građevine, odnosno trebaju biti postavljeni na bočnim ili zadnjim stranama; Izuzetno mogu se postaviti iza ugla glavne fasade od mora.

Nije dozvoljeno postavljanje stubova i/ili polustubova na fasadi. Ograđivanje i uređenje partera

Ogradne zidove zadržati ili obnoviti zidane u kamenu sa elementima ozelenjavanja (živa ograda za više dijelove), a moguće je formiranje okolnih pižula i obogaćenje zelenilom (zasadom loze, lovorike, agruma i dr.). Ogradni zidovi prate liniju pada terena, isključuje se mogućnost njihovog kaskadnog spuštanja. Završetak zida može biti izveden od lomljenog kamena utopljenog u malter pod kosinom, tzv. „kapom“, ili kamenim pločama. Isključuje se mogućnost pokrivanja kanalicom.

Prilikom održavanja ili obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obnoviti sve postojeće elemente uređenja partera tradicionalne primorske kuće, a što podrazumijeva popločanje, kamene klupe, odrine, pergole, zelenilo, razvijena stabla i ostale elemente primorske vrtne arhitekture.

Zadržati ili obnoviti (ukoliko su urušeni) postojeće denivelacije terena, kao i terasastih podzida i ograda u tehničari «suvomeđe».

Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.

Očuvati ili obnoviti u izvornom obliku bistjerne sa krunama i druge elemente uređenja dvorišta, kao npr «pižula», odrine i sl.

Obavezno je očuvanje razvijenih stabala agruma, japanske jabuke, lože i maslina.

Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.


Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta. Materijalizaciju partera moguće je obaviti uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera.

Prilikom izgrade pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekog od klasičnih stilskih redova.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i

CHINA GORA  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*

		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.
21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u <u>spise predmeta</u> , urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22.	<b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b> Danica Perišić spec.app.građ.	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b> Jelena Samardžić, dipl.prav.
23.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>SEKRETARKA</b> Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.
24.	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	<b>PRILOZI</b>	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

**Napomena: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko- pravne odnose.**

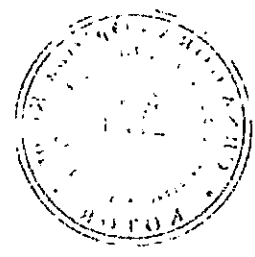


CRAYGOR  
Craygorbank

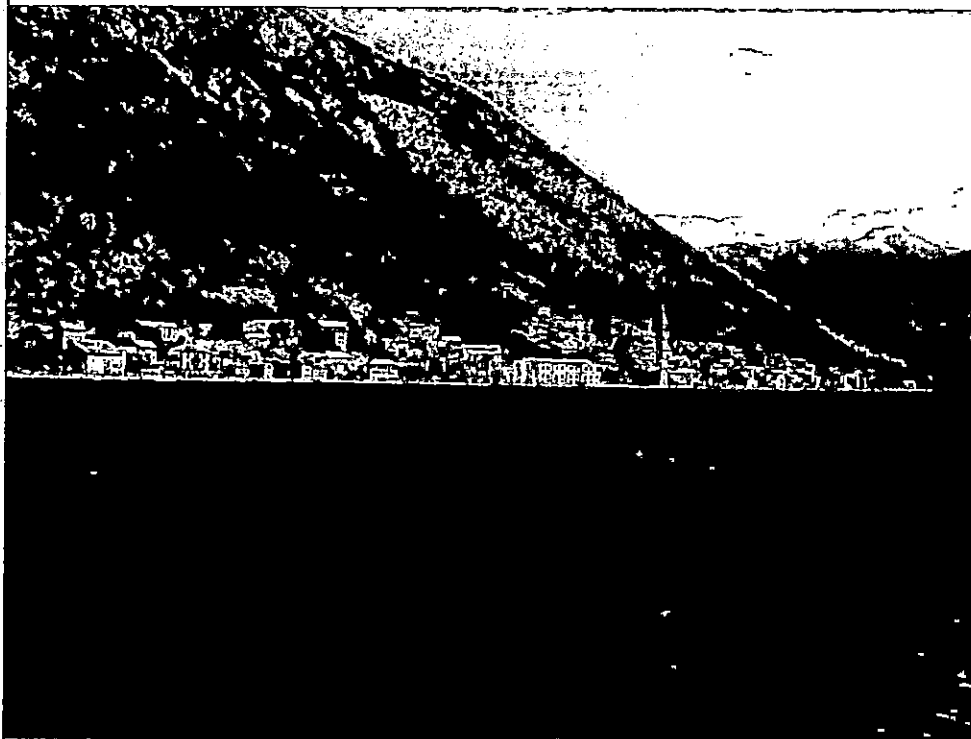
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

## PLANIRANA NAMJENA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:



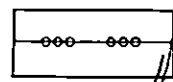
MonteCEP, KOTOR

R 1:1000 ..... list 08

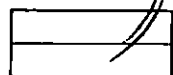
CRANFORD  
MEMBER  
GOP



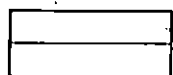
GRAND



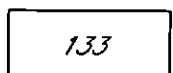
granica plana



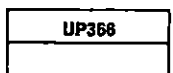
granica Morskog dobra



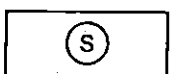
granica katastarske parcele



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, pontić, mandrač, uređeno kupalište)

CH. A. GOR  
Kaufmann & Fabrik

# URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

## PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivac:

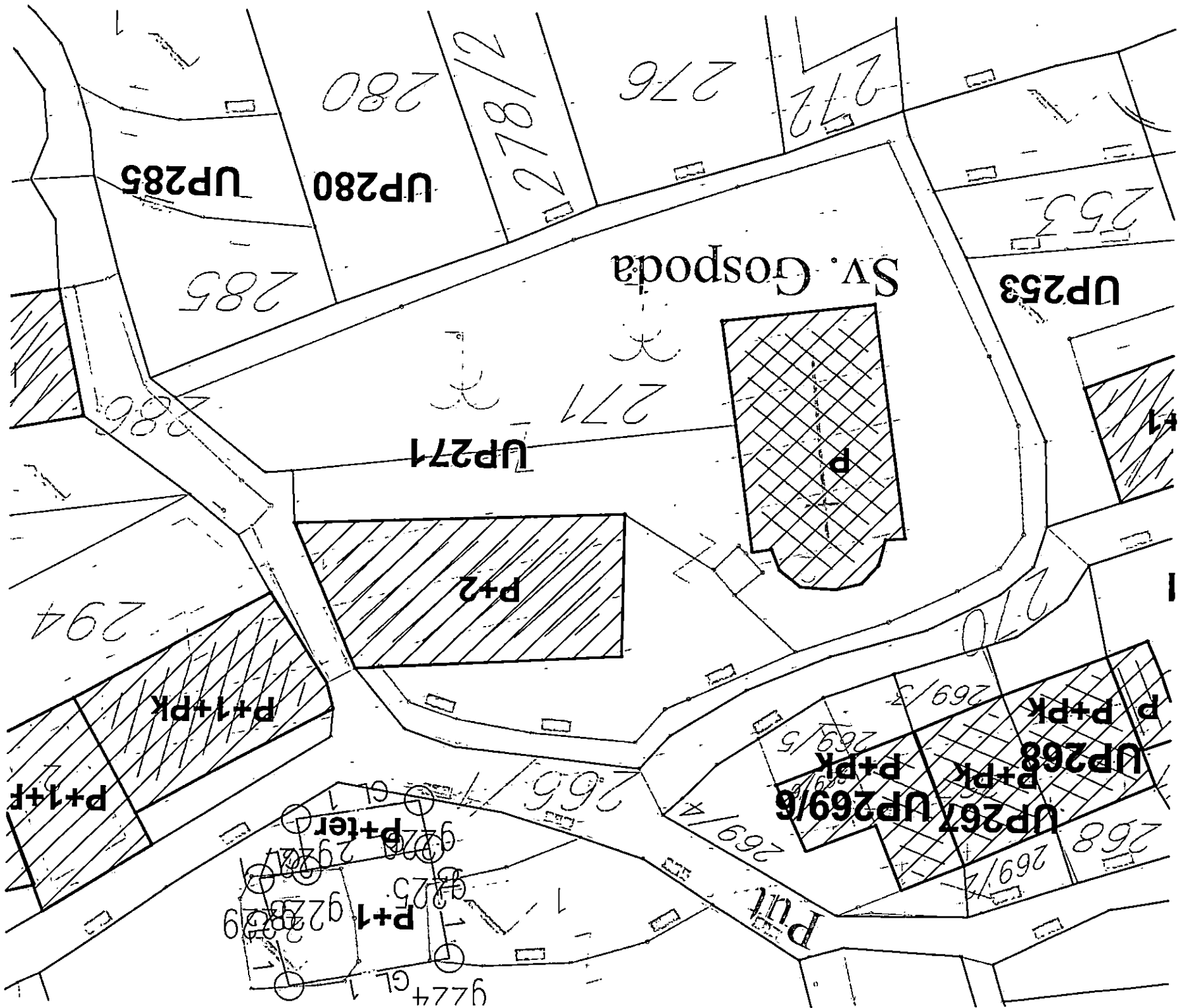


MonteCEP, KOTOR

R 1:500 .....list 11a







UP285

UP280

278/2

276

272

UP253

253

Sv. Gospoda

271

UP271

P+2

294

P+1+PK

P+1+PK

P+PK

UP268

P+PK

UP267 UP269/6

268

265

269/4

269/3

269/5

269/2

P+ter

P+ter

P+1

269/9

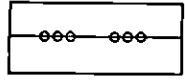
P+1

GL

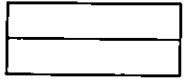
P+ter

GL

CRVA  
GORA.  
-etiam in panem  
P



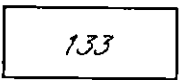
granica plana



granica Morskog dobra



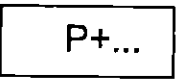
granica katastarske parcele



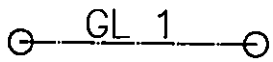
oznaka katastarske parcele



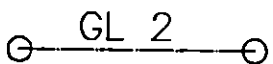
oznaka urbanističke parcele



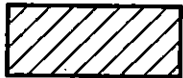
spratnost



građevinska linija GL1



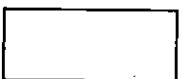
građevinska linija GL2 - iznad zemlje



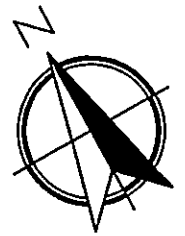
postojeći objekti



rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



• CRYA  
GOR  
-litro biani-

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-821/23

Datum: 20.04.2023.



Katastarska opština: PERAST

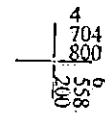
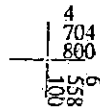
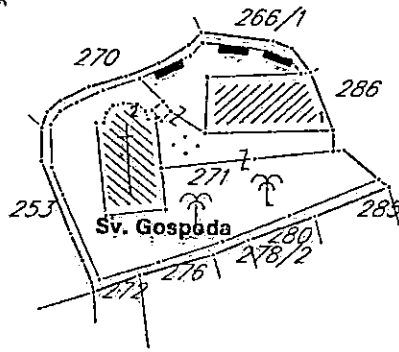
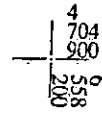
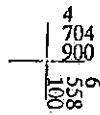
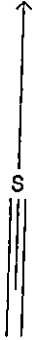
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 271

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovlašteno  
Službeno lice:



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 833  
e-mail: spomenici@t-com.me

Br: 05-140/2023-3

CRNA GORA  
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 16. oktobar 2023. godine  
25 10 2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/-	8628	2	

25

**Opština Kotor**  
**Sekreterijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora**

Poštovani,

Postupajući po vašem zahtjevu br. 03-333/23-8628-2 od 31.07.2023. godine, dostavljenog dostavljenog 01.08.2023. godine i zavedenog pod brojem 05-140/2023-, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta 1 na lokaciji koju čini kat.parc. 271 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta („Sl. list CG“, op. pr. br. 03/12) na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u sjeveroistočnom dijelu grada Perasta i predstavlja integralni dio nepokretnog kulturnog dobra „Grad Perast“ koji je upisan u Registar nepokretnih kulturnih dobara Crne Gore kao pojedinačno kulturno dobro, a koje je Rješenjem br. 01-1521/1-61 od 23. oktobra 1961.godine, uvedeno u Registar spomenika kulture na osnovu Rješenja br. 478 od 19.07.1949.godine. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio *istorijskih gradova*.

Predmetni objekat je parohijska kuća u okviru kompleksa crkve Sv. Gospođe (crkve Rođenja Presvete Bogorodice), nepokretnog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Rješenjem o uvođenju u Registar br 01-1554/1-61 od 24. 10. 1961. godine.

Kompleks crkve sv. Gospođe (crkve Rođenja Presvete Bogorodice) nalazi se u istočnom dijelu Perasta, u predjelu Luke, na istaknutom izdignutom položaju. Kompleks obuhvata crkvu i parohijsku kuću sa prostranom portom, kao i malo groblje sa kapelicom.

Crkvena kuća je izdužene osnove, orijentisana u pravcu istok – zapad, ima prizemlje i dva sprata, i četvorovodni krov. Zidana je od kamena, sa drvenom međuspratnom konstrukcijom. Na osnovu tehnike zidanja može se zaključiti da je zidana u dvije faze. Prvo je sagrađen istočni dio današnje zgrade, a kasnije je proširena dogradnjom na zapadnoj strani. Glavna fasada, prema moru, riješena je jednostavno, sa prozorima sa jednostavnim kamenim okvirima i profilisanim vijencem. U prizemlju se nalaze dva ulaza, a uočavaju se i tragovi prezđivanja. Na fasadi se nalaze dvije ploče. Jedna je

SECRET  
GOVERNMENT OF GORAKHPUR  
SECRETARY TO GOVERNMENT  
K O



postavljena u spomen na crkvenog dobrotvora Đorđa Đuranovića, »Vječni spomen dobrotvora crkvnoga Đure Đuranovića e.g.p. 1874«. Druga ploča je vezana za Njegoševu posjetu »U ovoj kući boravio je Njegoš kao gost Đorđa Đuranovića ljeti 1845. godine«.

Crkvena porta predstavlja ravan, prostrani plato, koji je sa sjeverne strane ograničen stijenama i podzidima, dok je sa južne strane poduprt podzidom i ograđen niskom ogradom, što omogućava otvaranje širokog pogleda na Perast i veliki dio Bokokotorskog zaliva. Zadnji, uži dio platoa, izdignut je za oko 1 m od ostalog dijela.

Prema Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija objekta 1, u postojećim gabaritima.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene

#### **MJERE I – ISTORIJSKI GRADOVI:**

- *Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve neodobrene odnosno bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.*
- *Planska dokumenata raditi u skladu sa postojećim studijama zaštite i važećim urbanističkim projektima (Kotor i Perast); za zaštićenu zonu Risna predvidjeti izradu Urbanističkog projekta*
- *Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara*
- *Urbanističko-tehnički uslovi treba da se sastoje od: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci)*
- *Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa*
- *Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta 1 na kat.parc. 271 KO Perast I, u zahvatu UP-a Grada Perasta, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka




za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, kojim je propisano da je Uprava dužna da u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stava 1 ovog člana obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta 1 na kat.parc. 271 KO KO Perast I, u zahvatu UP-a Grada Perasta, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh. konz.

S uvažavanjem,

V.D. DIREKTORA  
Balsa Perović  


Dostaviti: - naslovu;  
- u spise.

1974



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA  
Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno: 25. 10. 2023

Koordinaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333 / -	8628		16.

Br: UP/I-05-728/2021-1

16. oktobar 2023.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/23-8628-1 od 31.07.2023. godine, dostavljenog 01. 08. 2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-728/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta 1 na kat.parc. 271 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta („Sl. list CG“, op. pr. br. 03/12) 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 objekta br. 1 na kat.parc. 271 KO Perast u zahvatu UP-a Grada Perasta

I

1. Prije izrade konzervatorskog projekta rekonstrukcije predmetnog nepokretnog kulturnog dobra, neophodno je sprovesti **potrebna** istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled predmetnog kulturnog dobra, kao i sve njegove kasnije pregradnje za potrebe izrade stilsko – hronološkog razvoja;
2. Na osnovu rezultata istraživanja i preciznog arhitektonskog snimka postojećeg stanja objekta, izraditi projektnu dokumentaciju u skladu sa važećim načelima zaštite nepokretne kulturne baštine;
3. Namjenu objekta je potrebno uskladiti sa zahtjevima očuvanja i prezentacije postojećih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti objekta i cjeline;
4. Rekonstrukciju objekta predvidjeti uz intervencije koje će obezbijediti maksimalno očuvanje postojećeg izgleda, originalnih oblika i elemenata građevine.
5. Statičku sanaciju predmetnog kulturnog dobra predvidjeti uz intervencije koje će obezbijediti maksimalno očuvanje originalnih oblika i elemenata građevine, kao i uspostavljanje njenih izgubljenih elemenata, u skladu sa konzervatorskim principima. Predlaže se injehtiranje kamenih zidova, primjena seizmičkih zatega i sl, a isključuje se sanacija putem AB platana i stubova postavljenih u uglovima zgrade. Injehtiranje spojnica i nadopunu oštećenih partija izvršiti malt-erom istog sastava kao originalnog;
6. Zamjenu instalacija sprovoditi bez oštećenja na zidovima, podovima i fasadama objekta.



## 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.

### O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/23-8628-1 od 31.07.2023. godine, dostavljenog 01. 08. 2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-728/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta 1 na kat.parc. 271 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta („Sl. list CG“, op. pr. br. 03/12), konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u sjeveroistočnom dijelu grada Perasta i predstavlja integralni dio nepokretnog kulturnog dobra „Grad Perast“ koji je upisan u Registar nepokretnih kulturnih dobara Crne Gore kao pojedinačno kulturno dobro, a koje je Rješenjem br. 01-1521/1-61 od 23. oktobra 1961.godine, uvedeno u Registar spomenika kulture na osnovu Rješenja br. 478 od 19.07.1949.godine. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio *istorijskih gradova*.

Predmetni objekat je parohijska kuća u okviru kompleksa crkve Sv. Gospođe (crkve Rođenja Presvete Bogorodice), nepokretnog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Rješenjem o uvođenju u Registar br 01-1554/1-61 od 24. 10. 1961. godine.

Kompleks crkve sv. Gospođe (crkve Rođenja Presvete Bogorodice) nalazi se u istočnom dijelu Perasta, u predjelu Luke, na istaknutom izdignutom položaju. Kompleks obuhvata crkvu i parohijsku kuću sa prostranom portom, kao i malo groblje sa kapelicom.

Crkvena kuća je izdužene osnove, orijentisana u pravcu istok – zapad, ima prizemlje i dva sprata, i četvorovodni krov. Zidana je od kamena, sa drvenom međuspratnom konstrukcijom. Na osnovu tehnike zidanja može se zaključiti da je zidana u dvije faze. Prvo je sagrađen istočni dio današnje zgrade, a kasnije je proširena dogradnjom na zapadnoj strani. Glavna fasada, prema moru, riješena je jednostavno, sa prozorima sa jednostavnim kamenim okvirima i profilisanim vijencem. U prizemlju se nalaze dva ulaza, a uočavaju se i tragovi prezđivanja. Na fasadi se nalaze dvije ploče. Jedna je postavljena u spomen na crkvenog dobrotvora Đorđa Đuranovića, »Vječni spomen dobrotvora crkovnoga Đure Đuranovića e.g.p. 1874«. Druga ploča je vezana za Njegoševu posjetu »U ovoj kući boravio je Njegoš kao gost Đorđa Đuranovića ljeti 1845. godine«.

CRAN  
11



Crkvena porta predstavlja ravan, prostrani plato, koji je sa sjeverne strane ograničen stijenama i podzidima, dok je sa južne strane poduprt podzidom i ograđen niskom zgradom, što omogućava otvaranje širokog pogleda na Perast i veliki dio Bokokotorskog zaliva. Zadnji, uži dio platoa, izdignut je za oko 1 m od ostalog dijela.

Prema Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija objekta 1, u postojećim gabaritima.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene

### **MJERE I – ISTORIJSKI GRADOVI:**

- *Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve neodobrene odnosno bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.*
- *Planska dokumenata raditi u skladu sa postojećim studijama zaštite i važećim urbanističkim projektima (Kotor i Perast); za zaštićenu zonu Risna predvidjeti izradu Urbanističkog projekta*
- *Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara*
- *Urbanističko-tehnički uslovi treba da se sastoje od: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci)*
- *Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa*
- *Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta 1 na kat.parc. 271 KO Perast I, u zahvatu UP-a Grada Perasta, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio 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.

**Obradila:**

MSc Aleksandra Džaković, arh.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;  
- u spise.



CR 14 GO  
Number



## “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: 6138/1

Kotor: 14. 11. 23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/23-8628 od 30.10.2023.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 5864 od 09.11.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta br.1, na urbanističkoj parceli/lokaciji 271, koju čini kat. parcela 271 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta (“Sl.list CG” - broj 03/12), izdaju se:

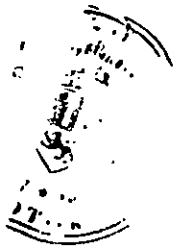
### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2 bara.
2. Da bi objekat bio priključen na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi planirani ulični vodovodni cjevovod. Izgradnja uličnog vodovodnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor. Mjesto priključenja je prikazano na skici u prilogu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht 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 šaht ne postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. 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, potrebno 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 separatan 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.

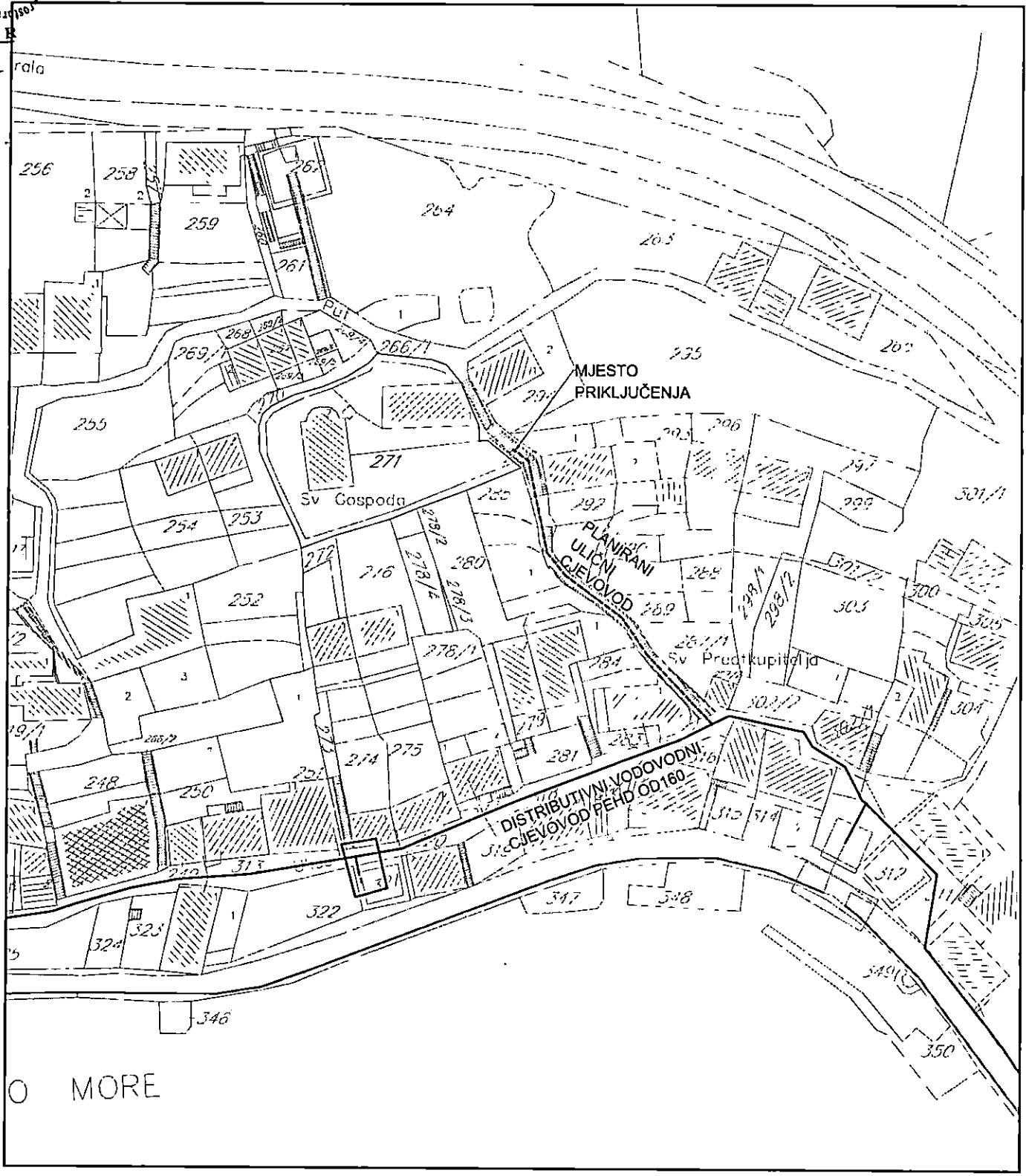
### OPŠTE

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. Projektno 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.*



Central  
Library  
C.F. : A. 670

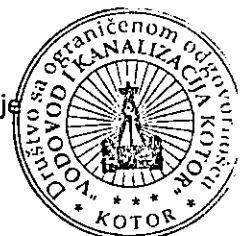


Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

*[Signature]*  
Čavot Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

*[Signature]*  
Dragić Velemir

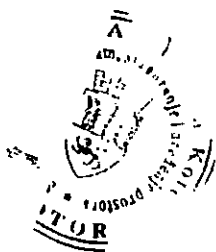


Izvršni Direktor

*[Signature]*  
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:  
- Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora  
- Arhivi





CRNA GORA  
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 21. 11. 2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333	23	8628		

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: 16-341/23-2831

Kotor, 15.11.2023.godine

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

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 03-333/23-8628-4 od 08.11.2023. godine zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/23-2831 od 10.11.2023. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju objekta br. 1 na urbanističkoj parceli/lokaciji 271, koju čini kat. parc. 271 KO Perast, u zahvatu UP-a grada Perasta („Sl. list CG“ opštinski propisi br. 03/12) dajemo sledeći odgovor:

Kako se radi o rekonstrukciji objekta koji nema uticaja na odvijanje kolskog saobraćaja nije potrebna saobraćajna saglasnost.

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](http://www.kotor.me)

Br: 1604-319/23-2832

Kotor, 15.11.2023.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 **Sekretarijata za investicije opštine kotor** za gradnju objekta na kat par **271 K.O.Perast**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **271 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. 1604-319/23-2832** od 10.11.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **271 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 03-333/23-8628** od 30.10.2023. 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