


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>03 –333/24-18343</u></p> <p>Kotor, 21.01.2026. god.</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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22, 012/24, 73/24, 128/24), a u vezi člana 143 Zakona o uređenju prostora (SL. List CG 19/25) i podnijetog zahtjeva od strane privrednog društva ENTER DOO Podgorica od 12.08.2024., izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju objekta br. 1 - ruševina raznog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji 101, koju čini katastarska parcela 101 KO Perast, u zahvatu UP-a Grada Perasta ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12)</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>ENTER DOO PODGORICA</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna urbanistička parcela UP 101 se sastoji iz katastarske parcele 101 KO Perast.</p> <p>Uvidom u LN br. 131 - prepis utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none">- kat.parc. 101 KO Perast se vodi kao vrt 4. klase u površini od 73 m²;- na kat.parc. 101 KO Perast evidentiran je objekat br. 1- ruševina raznog objekta, gabaritne površine 62 m².	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Namjena urbanističke parcele 101 KO Perast je stanovanje (S) i predviđeno je uspostavljanje urbane matrice u skladu sa urbanističkim uslovima iz Plana (MR – UP 101, u prilogu).</p> <p>Površine za stanovanje su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno</p>	



i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje su male gustine - do 120 stanovnika/ha; Na površinama za stanovanje predviđeni su i sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu, a koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: prodavnice, zanatske radnje, poslovno-uslužne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i za smještaj turista i ugostiteljstva i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata.

Predmetna lokacija podliježe izgradnji – obnovi urbane matrice.

br. parcela	P parcela	Namjena	P objekata	spratnost	BRGP stan.	BRGP djel.	BRGP	Intervencija	Iz	II
99	91	S	57	3.0	172		172	uspostavljanje urb matrice	0.6	1.9
100	02	S	45	2.5	114		114	održavanje	0.5	1.2
101	146	S	58	1.0	58		58	uspostavljanje urb matrice	0.4	0.4
103	341	S	102	2.5	255		255	održavanje	0.3	0.7

Izgradnja – obnova urbane matrice na prostoru grada Perasta podrazumjeva obnovu graditeljskog fonda i isključuje izgradnju objekata na mjestu gdje nikada nijesu bili. Izgradnja obnova se predviđa na osnovu:

- uspostavljanja urbane matrice grada (rektifikacija savremene katastarske podloge i austrougarske katastarske mapame prve polovine (1838.) i krajem (1836.) XIX, kao i početka XX vijeka, fotodokumentacija, stare razglednice i dr. relevantni dokumentacioni materijal),
- sačuvanih materijalnih podataka na terenu (ruševni ostaci građevine),
- stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora u pogledu vizura, osunčanja, provetrenosti i dr.

Obnovljeni objekti su u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnosti) prilagođeni zatečenom tj. postojećem okruženju kako bi predstavljali jedinstvenu urbanističku cjelinu. U postupku obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i metrijalima - kamen, drvo ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju rješenja tradicionalne arhitekture primorske kuće Perasta (kuća u kamenu sa krovom na dvije ili jednu vodu, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko se neke fasade (južna – na strani prema Kotoru ili sjeverna - na strani prema Risnu) obrađene u malteru odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje terakote ili boje koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker).

- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasade koja u svim elementima podražava tradiciionalna rješenja karakteristična za Perast. Fasade izvesti u punim zidnim platnima sa manjim otvorima u nivou prizemlja i potkrovlja. Dispozicija, oblik i proporcija otvora prozora i vrata imaju posebnu ulogu.

- Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju. Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled grada. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima, a njihovo zatvaranje stolarijom. Stolarija je dvokrilana sa podjelom na polja, a otvori vrata su puni ili poluzastakljeni. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije ili jedinstvenih staklenih krila kao i roletni.

- Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim škurama.

- Moguće je na pročeljima primjeniti samo manje balkone, sa ogradom od kovanog gvoždja ili kamena. Isključuje se upotreba tipske balustrade. Na objektima većih gabarita moguće je formirati centralni "bellveder".

- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalna, krov na jednu, dvije ili više voda.

Kada su u pitanju reprezentativne stambene građevine rješenje je složeno i to najčešće na



četiri vode sa istaknutim centralnim uzvišenjem viđenice, tzv. "belveder". Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova min 23° do max 27°. Dopušteno je uključanje etaže tavana za stanovanje - potkrovlje, ali isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova. U krovovima je moguće otvarati manje viđenice i krovne prozore, a u zavisnosti od tipologije arhitekture zgrade i prema konzervatorskim uslovima Službe zaštite.

- Za krovni pokrivač je predviđena tamnocrvena kanalica.

U grafičkom prilogu Plana »Idejna rješenja«, prikazani su modeli rekonstrukcije ruševnih ostataka objekata tradicionalne arhitekture za stanovanje. Prema izrađenim idejnim rješenjima, a prema utvrđenim urbanističkim parametrima za svaku parcelu, naveden je broj objekata koje je potrebno rekonstruisati u skladu sa karakteristikama tipologije arhitektonskog rješenja kojoj pripadaju.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 101 se sastoji od kat. parc 101 KO Perast, čija je površina prema Listu nepokretnosti br. 131 KO Perast, 135 m².

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.

Za ruševne ostatke građevina, a koje su evidentirane na terenu u svemu prema Planu Perasta iz 1838. godine formirana je urbanistička parcela i planirana je izgradnja, tj. obnova urbane matrice.

Sastavni dio uslova čini izvod iz Plana parcelacije, regulacije i nivelacije grada Perasta.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Postojeće stanje.

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

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:

- 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.

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.

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 mikrorijeonizacijom terena".

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 zahtijevaju 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 infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

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

Kao što grad Perast predstavlja jedinstveni sklop, tako i zelenilo u njemu je nemoguće razdvojiti na zone. Zelenilo se oblikovalo prateći način života i konfiguraciju terena, U odnosu na to razlikuju se terasaste vrtove, đardine, zelenilo okućnica, javne površine kao pjacete, zelenilo sakralnih građevina i površinu za sport i rekreaciju koja se nalazi na ulazu u Perast od strane Kotora.

U cilju kvalitetne valorizacije autohtonog pejzaža neophodno je predvidjeti unošenje vegetacije u prvom redu loze, masline, smokve, badema, njespule, kake i čempresa, koje su nekada činile osnovu starih primorskih vrtova i zaboravljenog kulturnog nasljedja.

Zelenilo okućnica rješavati sa grupacijama zimzelenog i listopadnog grmlja autohtone vegetacije, ali i sa elementima egzotičnih vrsta koje se likovno i estetski odlično uklapaju u postojeći pejzaž.

Neposredno uz kolski put, odnosno gradsku saobraćajnicu, kao i cijelom prostoru, vertikalno ozelenjavanje i pokrivanje pergola izvoditi upotrebom domaćih penjačica: Boungavilea, Tekoma i Wisteria kojima se funkcionalno i estetski pojačava kvalitet starina i prepoznatljivost primorskog ambijenata.

Svaka intervencija u gradu treba da nosi sa sobom odnose prirodnih i graditeljskih elemenata, vezu sa morem – pristup, konfiguraciju terena, autohtonu vegetaciju, elemente parternog uređenja – popločanje, staze, pergole, stepeništa, bistjerne.

Zadržavanjem dvorišta kao integralnog dijela kuće pa i u slučajevima kada je ona zajednička za više porodica i formiranjem javnih zelenih površina na mjestima najveće cirkulacije ljudi i sadržaja, obezbjeđuju se osnovne veze čovjeka sa prirodom, čak i u uslovima turističkog centra. U isto vrijeme ove zelene površine oplemenjaju pejzaž i štite od prevelikog uticaja sunca i neminovnog zagađenja.

11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Sastavni dio UT uslova je Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-05-



257/2025-3 od 12.12.2025.godine.

Ukoliko 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.

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.

2 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 kanizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Objekat ima prilaz sa javnog puta, kat. parc. 102 KO Perast (Javno dobro putevi - Opština Kotor), uz uslove nadležnog organa. Sastavni dio uslova čini izvod iz Plana saobraćaja grada Perasta, prema kojem kat.parc. 102 KO Perast predstavlja pješačku površinu.

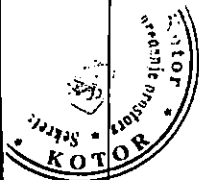
17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

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 IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA									
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA									
	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE									
	Oznaka urbanističke parcele	UP 101								
	Površina urbanističke parcele	146 m ²								
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4 - P = 58,41m ²								
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/								
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	87,62 m ²								
	Maksimalna spratnost objekata	P+Pk u skladu sa UP Perast – Grafički prilozi – Urbanistički uslovi. Postojeća spratnost u skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br: UP/I-05-257/2025-3 od 12.12.2025.godine, izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.								
	Maksimalna visinska kota objekta	5,80m								
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Površine za parkiranje vozila obježbediti 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 m ² 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 m ² BRGP									
HOTEL	1PM na 3 SOBE									
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<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> <p>- Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita</p>								



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

CRNA
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

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 primjeniti stilizovano rješenje nekog analognog autentičnog 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 tehnici «suvomeđe».

- Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio uništen, izvršiti dozidivanje 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.

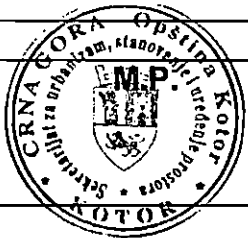
- Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.

- 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 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.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva, - u spise predmeta, - urbanističko-građevinskoj inspekciji, - arhivi.	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	OBRADILA Jelena Saulčić master ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Jelena Samardžić, dipl.prav.
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.
24.		potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

Napomene:

- Ukoliko je neophodno prije izrade projektne dokumentacije riješiti imovinsko- pravne odnose.
- Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 106-917-25-438-DJ
Datum: 11.03.2025.

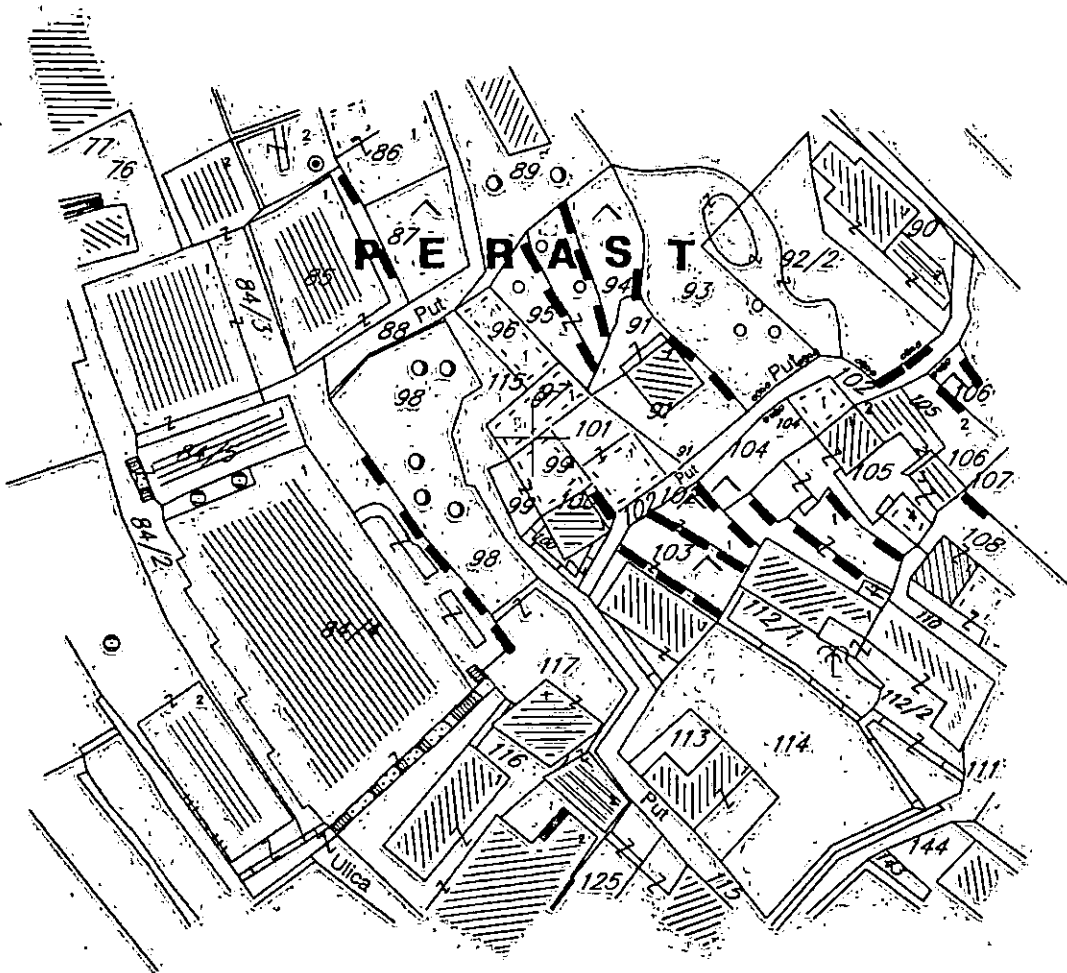
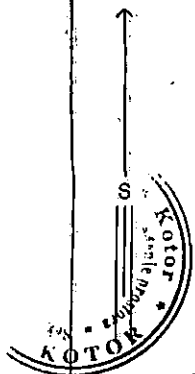


Katastarska opština: PERAST
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3.5
Parcela: 101

KOPIJA PLANA

4
705
Kamjerna 1: 1000
557
800
6

4
705
100
557
800
6



4
705
100
557
800
6

4
704
900
557
800
6

4
704
900
557
800
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:




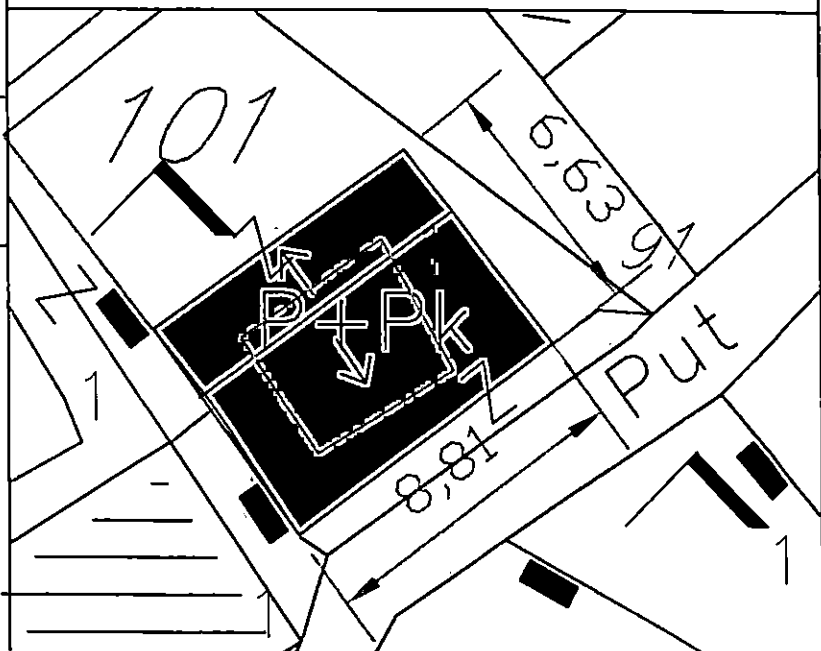
Opština: PERAST
Službeno lice:

[Signature]

UP PERAST - URBANISTIČKI USLOVI

A) OPŠTI PODACI

MODEL - SLOBODNOSTOJEĆI

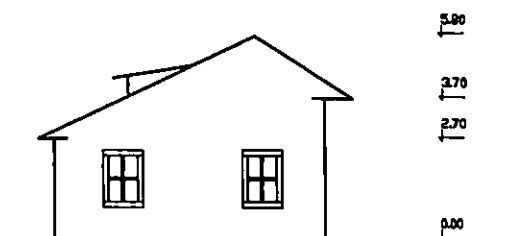
LOKACIJA		
KATASTARSKA PARCELA	101	IZVOD IZ KATASTRA 1:200
URBANISTIČKA PARCELA	101	
POSTOJEĆE STANJE: "RUŠEVNI OSTACI ZGRADE"		



B) PROSTORNO - GRADJEVINSKA STRUKTURA ZGRADE

FASADE 1:200

		GLAVNA ZGRADA	POMOĆNA
HORIZONTALNI GABARIT		8.81*6.63= 58.41m ²	-
SPRATNOST		P+Pk	-
BGP		87.62m ²	-
NAMJENA	POSLOVNA	—	
	STAMBENA	ZGRADA U CJELINI	
	OSTALE POVRŠINE		

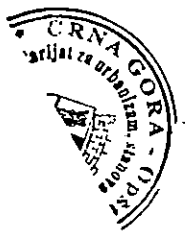


KONSTRUKCIJA:

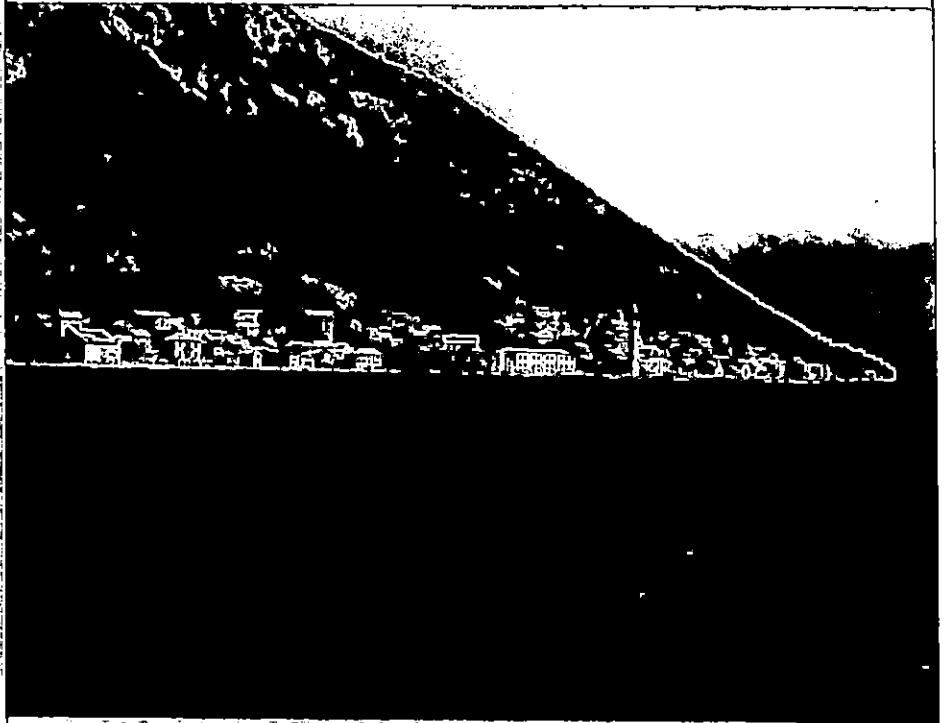
Zidove predvidjeti u kamenu. Zadržati pozicije međuspratnih konstrukcija. Krov predvidjeti simetričan na dvije vode, nagiba cca 23°. Krovni pokrivač od kanalice.



br. parcele	P. parcele	Namjena	P. objekata	spratnost	BRGP.stan.	BRGP.djel.	BRGP	Intervencija	Iz	II
101	146	S	58	1:0	58		58	uspostavljanje urb matrice	0.4	0.4



URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN INTERVENCIJA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

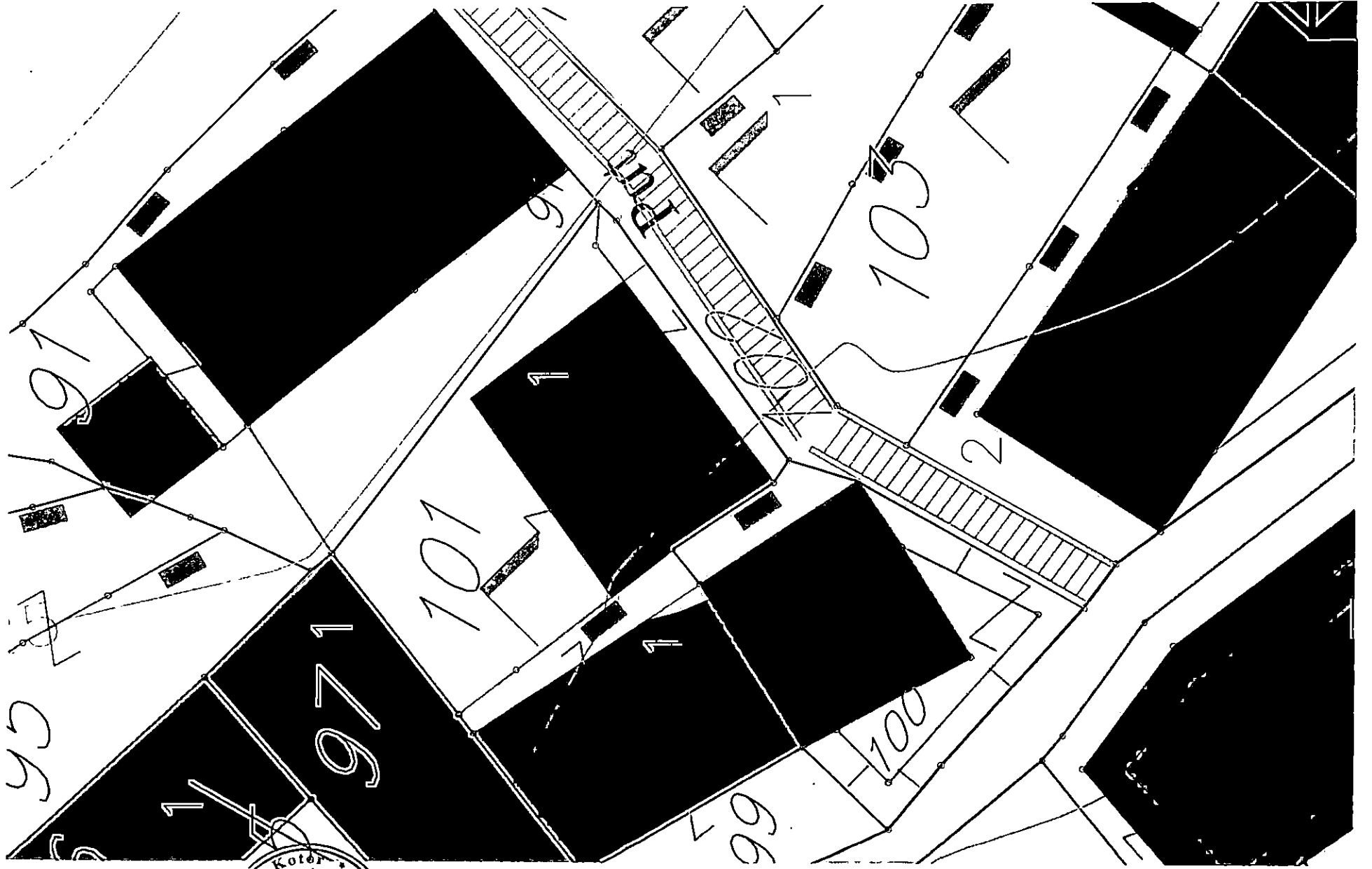


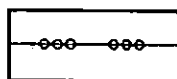
MonteCEP, KOTOR

R 1:1000 list 07

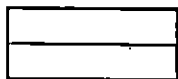
KOTOR

RNA GORA
ca. 1910

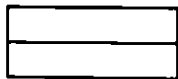




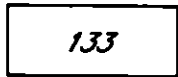
granica plana



granica Morskog dobra



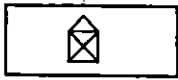
granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



registrovano kulturno dobro



predlog za registraciju kulturnog dobra



predložena arhitektonska i arheološka istraživanja



Intervencije



održavanje



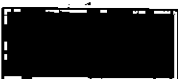
adaptacija



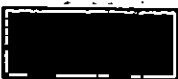
konzervatorsko - restauratorski tretman



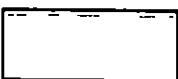
rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



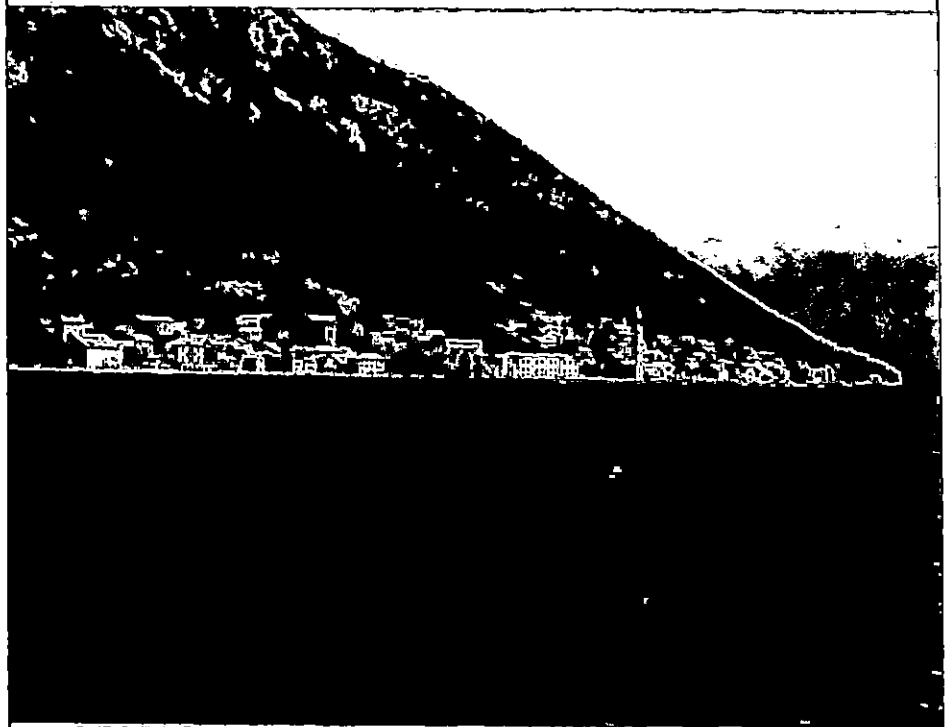
rušenje



izgradnja ponti



URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLANIRANA NAMJENA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

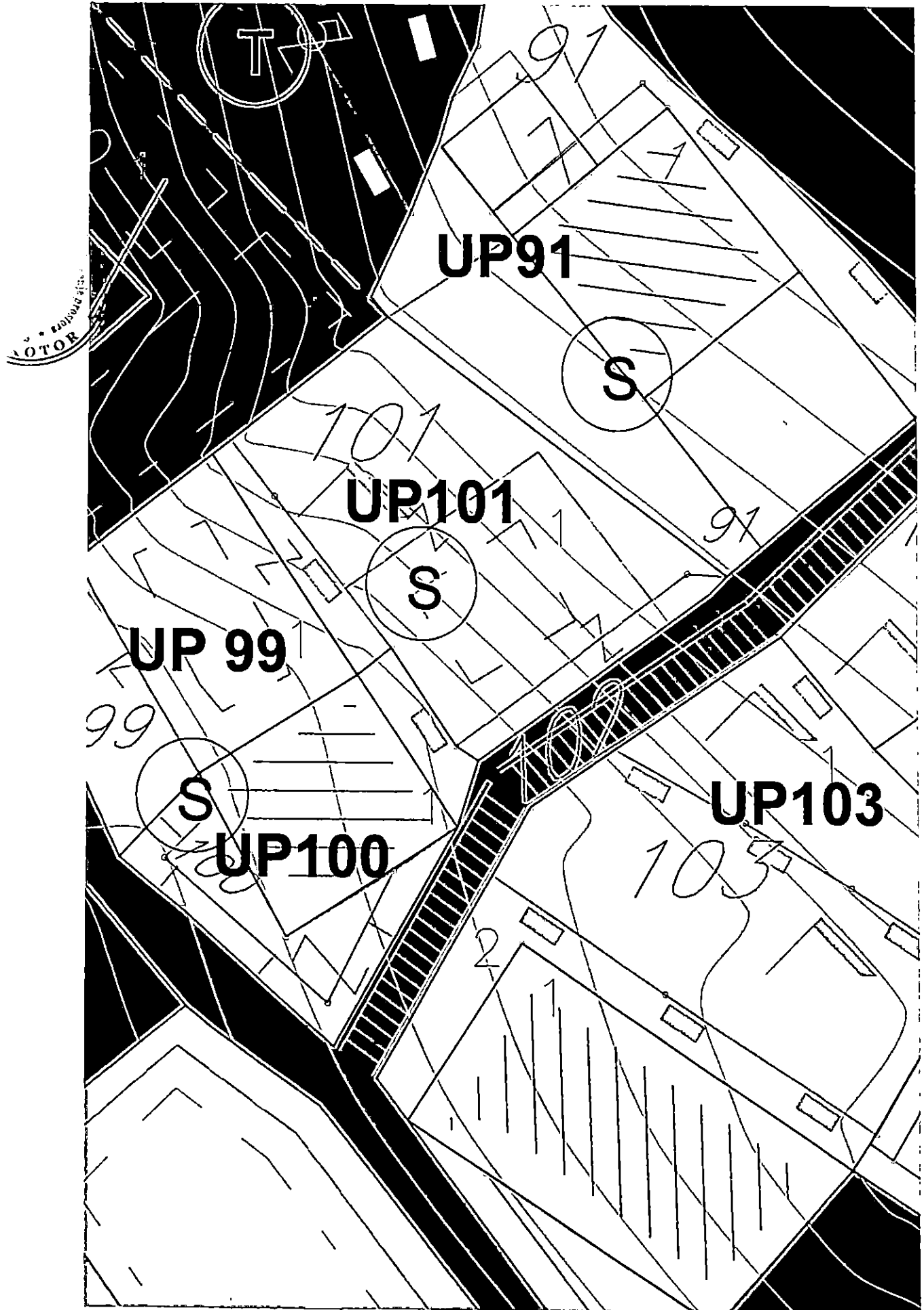


MonteCEP, KOTOR

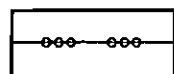
R 1:1000 list 08



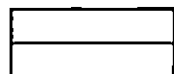




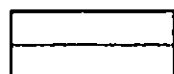
CRNA - Op
Kilim, Kano.
ESTD 1954



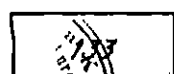
granica plana



granica Morskog dobra



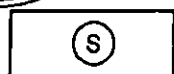
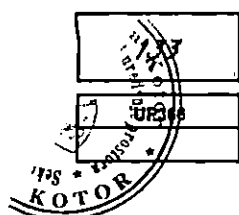
granica katastarske parcele



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)

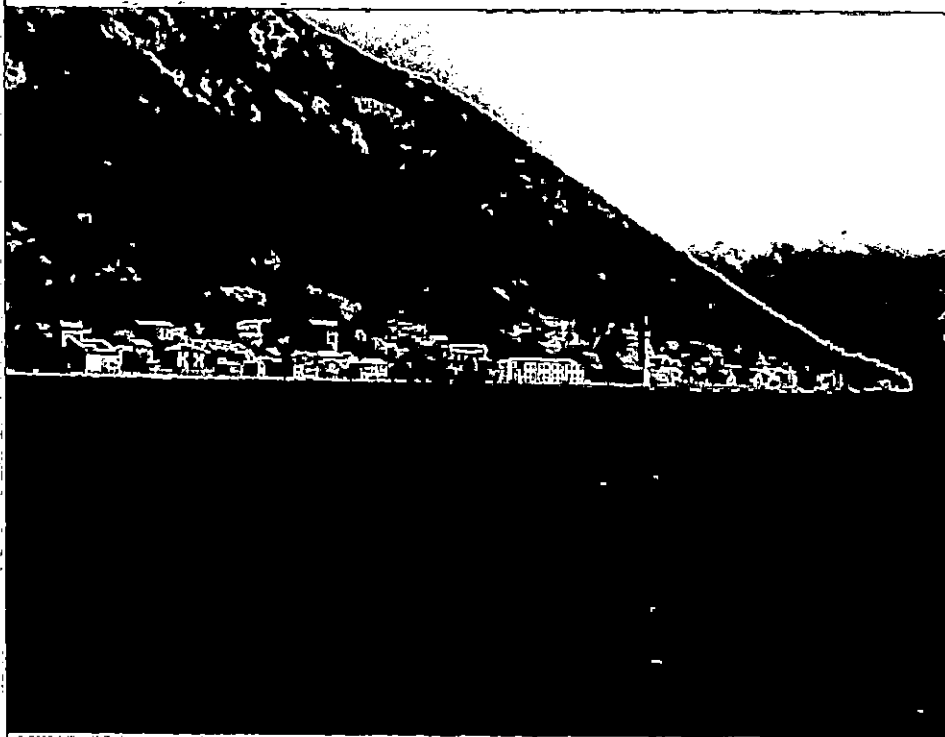


površine mora (pristanište, pontona, mandrač, uređeno kupalište)



WILLIAMSON COUNTY
TENN. 1874
GORRAN

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

naručilac:



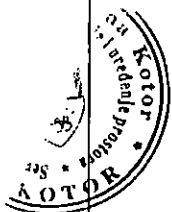
OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

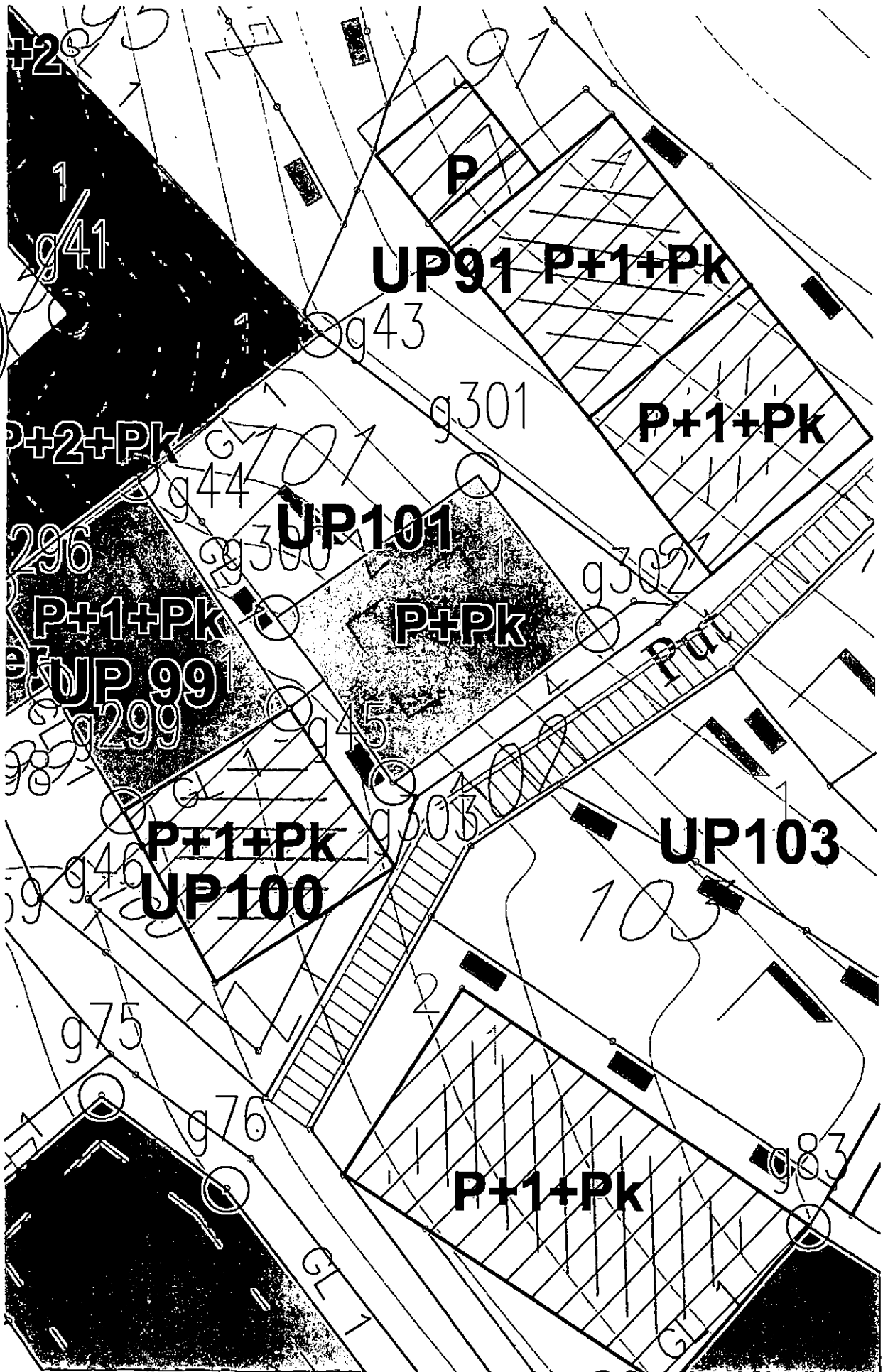


MonteCEP, KOTOR

R 1:500list 11a







+2

1
g41

UP91 P+1+Pk

g43

P+1+Pk

g301

P+2+Pk

UP101

P+Pk

296

P+1+Pk

UP 991

g299

P+1+Pk

UP 100

P+1+Pk

UP103

g75

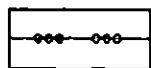
g76

P+1+Pk

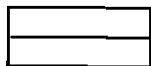
g83



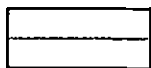
g276	6557901.24	4705020.23	g301	6557813.41	4705001.01
g277	6557896.24	4705014.36	g302	6557817.51	4704995.81
g278	6557895.67	4705012.35	g303	6557810.41	4704990.59
g279	6557896.52	4705010.37	g304	6558249.62	4704869.60
g280	6557905.78	4705005.39	g305	6558246.92	4704864.45
g281	6557913.06	4705003.53	g306	6558251.07	4704861.86
g282	6557917.59	4705005.44	g307	6558253.77	4704867.01
g283	6557920.88	4705011.32	g308	6557895.66	4704968.85
g284	6557926.45	4705010.93	g309	6557900.57	4704967.52
g285	6557923.30	4705015.66	g310	6557900.44	4704960.56
g286	6557929.12	4705026.21	g311	6557893.91	4704962.35
g287	6557933.94	4705033.62	g312	6558295.33	4704766.95
g288	6558003.55	4704881.93	g313	6558290.19	4704762.26
g289	6558007.05	4704877.95	g314	6558293.13	4704759.73
g290	6557999.64	4704871.84	g315	6558296.38	4704755.79
g291	6557996.36	4704875.57	g316	6558301.29	4704760.54
g292	6557794.87	4704948.48	g317	6557769.80	4705033.02
g293	6557805.58	4704942.04	g318	6557779.12	4705014.89
g294	6557796.79	4704930.27	g319	6557768.38	4705007.93
g295	6557785.58	4704936.53	g320	6558429.68	4704706.68
g296	6557796.68	4704997.07	g321	6558420.92	4704704.64
g297	6557793.97	4704995.80	g322	6558422.30	4704698.73
g298	6557795.77	4704991.94	g323	6558431.05	4704700.84
g299	6557798.62	4704993.82	g324	6557590.47	4705164.62
g300	6557806.41	4704996.16	g325	6557589.26	4705160.50
			g326	6557597.79	4705158.05
			g327	6557598.96	4705162.16



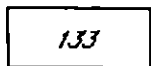
granica plana



granica Morskog dobra



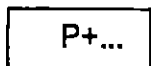
granica katastarske parcele



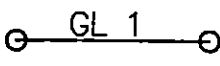
oznaka katastarske parcele



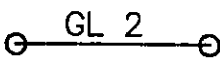
oznaka urbanističke parcele



spratnost



građevinska linija GL1



građevinska linija GL2 - iznad zemlje



postojeći objekti



rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)





URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

Koordinate urbanističkih parcela

naručilac:



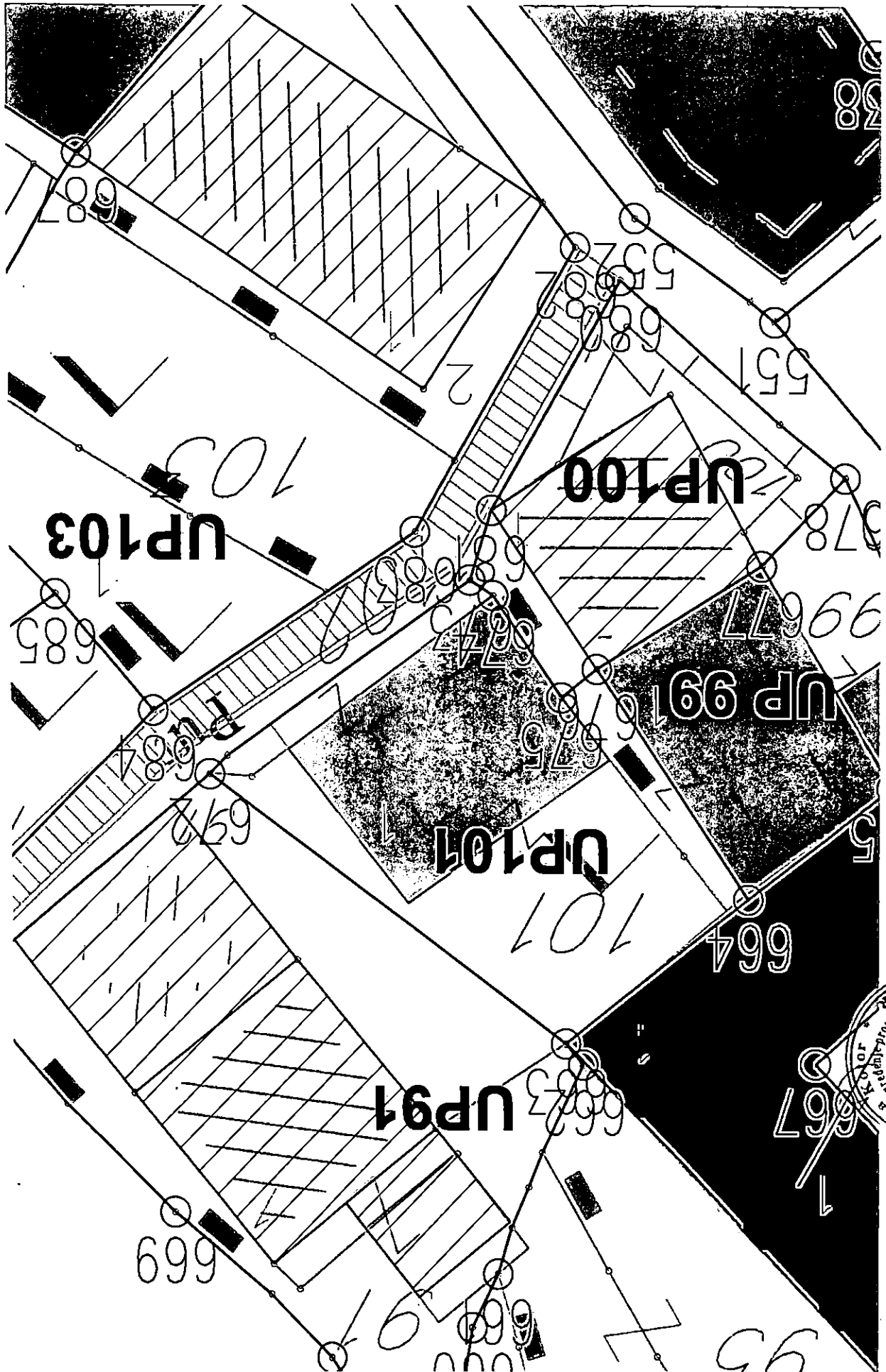
OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

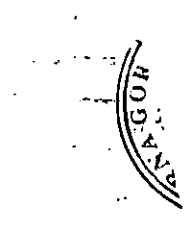


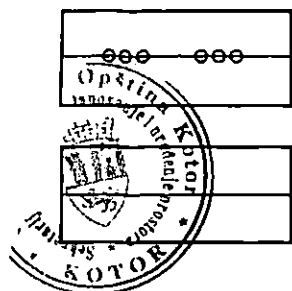
MonteCEP, KOTOR

R 1:500list 11b



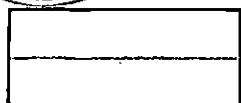
651	6557791.46	4705032.70	701	6557851.70	4704986.22
652	6557793.66	4705021.99	702	6557853.80	4704989.08
653	6557789.40	4705016.73	703	6557854.46	4704990.95
654	6557794.14	4705019.95	704	6557857.90	4704993.58
655	6557799.13	4705027.38	705	6557858.22	4704993.89
656	6557813.44	4705031.05	706	6557854.16	4704998.28
657	6557814.97	4705026.43	707	6557855.44	4704999.38
658	6557814.46	4705019.21	708	6557849.61	4705007.23
659	6557811.76	4705018.29	709	6557853.25	4705009.05
660	6557811.28	4705015.31	710	6557857.37	4705013.16
661	6557810.37	4705013.50	711	6557858.95	4705016.53
662	6557807.36	4705006.45	712	6557858.46	4705018.28
663	6557807.96	4705005.74	713	6557859.31	4705024.73
664	6557801.61	4705000.86	714	6557862.26	4705021.79
665	6557796.70	4704997.08	715	6557866.00	4705014.28
666	6557793.73	4705001.60	716	6557870.70	4705006.52
667	6557799.30	4705006.39	717	6557863.82	4704999.30
668	6557816.18	4705016.32	718	6557872.22	4705003.79
669	6557821.59	4705011.43	719	6557882.63	4704997.28
670	6557828.90	4705003.80	720	6557899.79	4704989.89
671	6557838.85	4705011.31	721	6557882.62	4704989.07
672	6557820.26	4704996.65	722	6557874.98	4704983.84
673	6557811.20	4704990.07	723	6557871.89	4704981.17
674	6557810.41	4704990.59	724	6557868.27	4704976.75
675	6557808.07	4704994.06	725	6557859.89	4704983.70
676	6557806.84	4704993.09	726	6557854.82	4704976.37



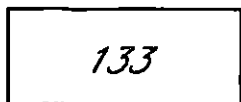


granica plana

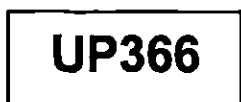
granica Morskog dobra



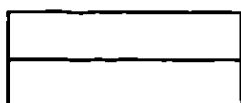
granica katastarske parcele



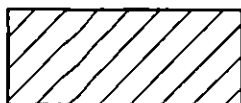
oznaka katastarske parcele



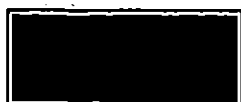
oznaka urbanističke parcele



granica urbanističke parcele



postojeći objekti



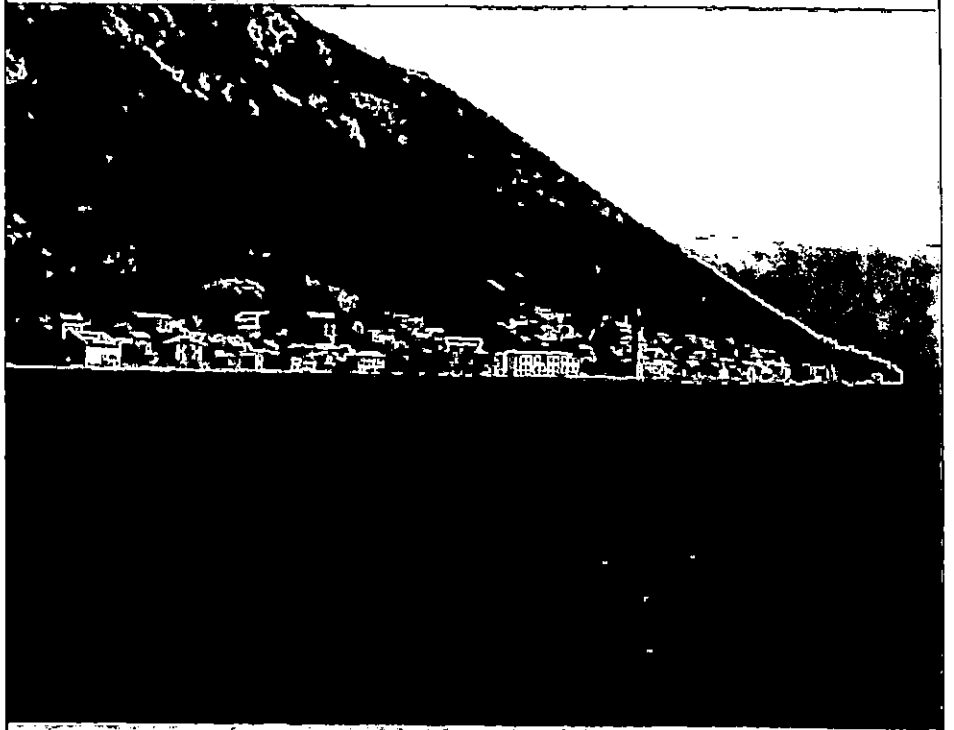
rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN SAOBRAĆAJA

naručilac:



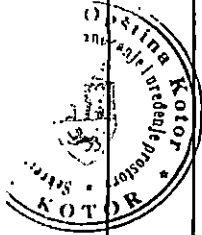
OPŠTINA KOTOR

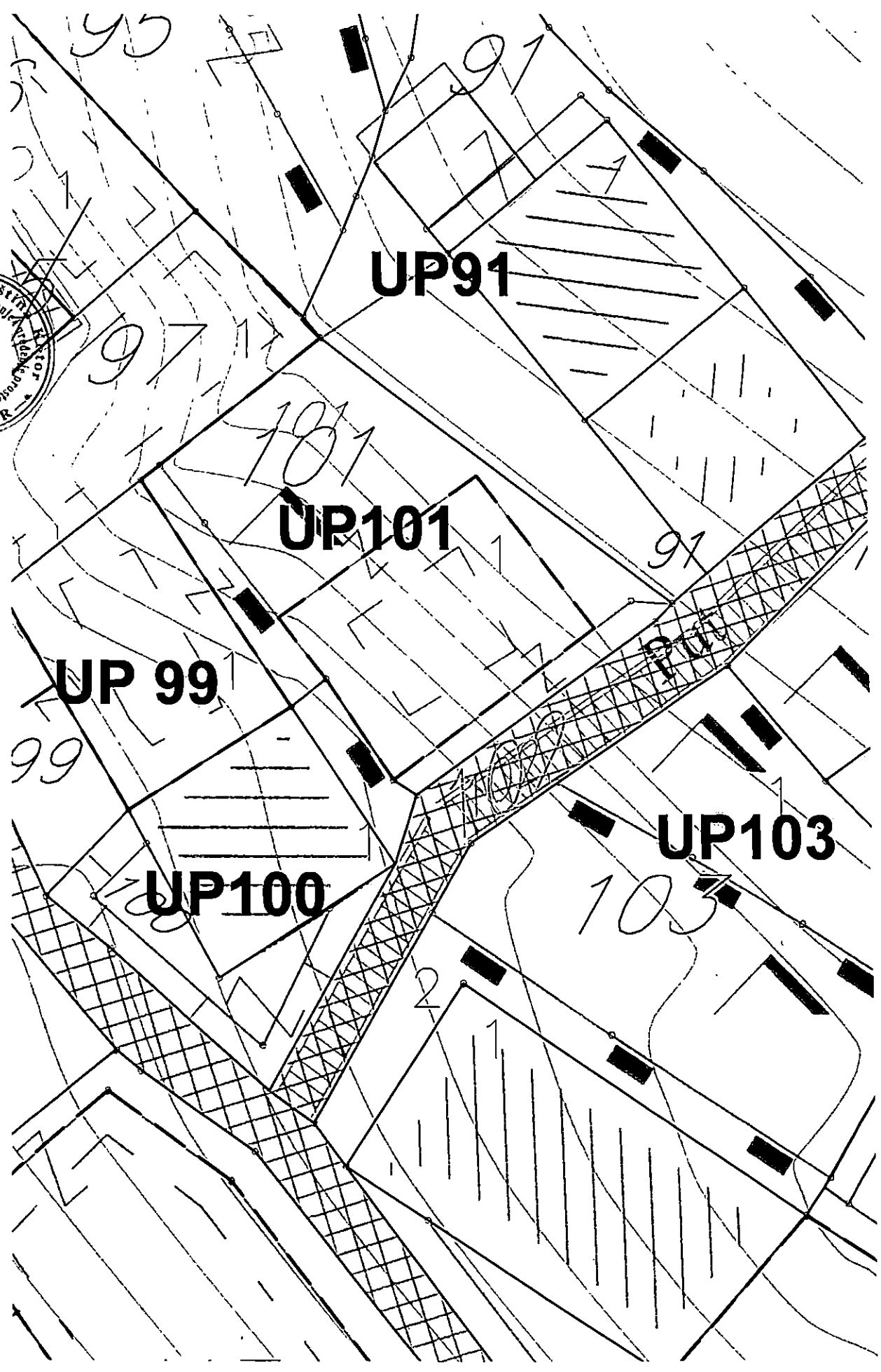
obrađivač:



MonteCEP, KOTOR

R 1:1000 list 12





UP91

UP101

UP 99

UP100

UP103



	granica plana
	granica Morskog dobra
	granica katastarske parcele
	oznaka katastarske parcele
	kolske površine
	kolsko - pješačke površine
	pješačke površine
	površine predviđene za parkiranje automobila
	površine predviđene za zaustavljanje
	površine predviđene za parkiranje autobusa
	lokacija predviđena za garažu
	autobusko stajalište
	autobusko stajalište mini busa
	okretnica
	zaprečna rampa
	kolski pristup sa magistrale
	plovni saobraćaj
	pristan
	parking za bicikle
	alternativna lokacija za zaustavljanje turističkih autobusa

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

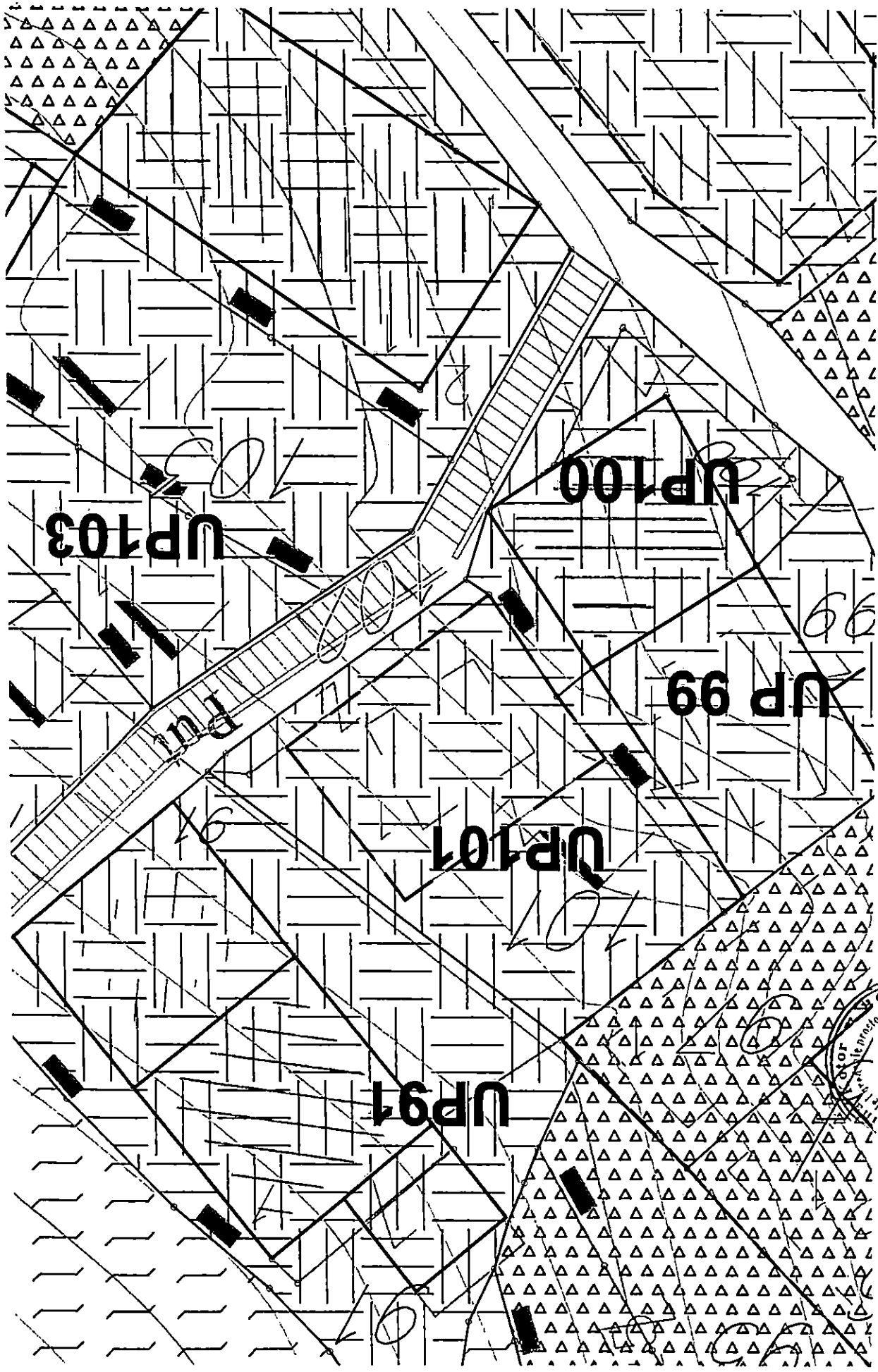
obrađivač:



MonteCEP, KOTOR

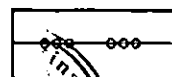
R 1:1000 list 16

CR
P
N
A
B
A
N
K

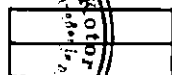


THE UNIVERSITY OF
MICHIGAN LIBRARIES
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1500

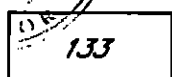




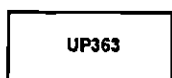
granica plana



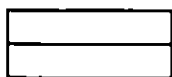
granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



oznaka urbanističke parcele



granica urbanističke parcele



terasasti vrtovi



pjacete



đardini



zelenilo uz javne sadržaje



zelenilo uz stanovanje



zelenilo sakralnih građevina



sportsko - rekreativne površine



krš sa makijom



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara
CRNA GORA
Područna jedinica Kotor Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Primljeno: 16-12-2025				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333 /	18343		

Broj: UP/I-05-257/2025-3

12.12.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, broj 03-333/24-18343-1 od 12.03.2025. godine, dostavljenog 14. 03. 2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-257/2025-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta br.1 – ruševina raznog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 101 KO Perast (UP 101), prema UP-a Grada Perasta, sa namjenom stanovanja i predviđeno je uspostavljanje urbane matrice u skladu sa urbanističkim uslovima iz Plana, 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, 84/24), 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:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta br.1 – ruševina raznog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 101 KO Perast (UP 101), prema UP-a Grada Perasta, sa namjenom stanovanja i predviđeno je uspostavljanje urbane matrice u skladu sa urbanističkim uslovima iz Plana

I

1. Prije izrade konzervatorskog projekta, neophodno je sprovesti sva potrebna istraživanja (terenska i arhivska) kako bi se utvrdio izvorni izgled predmetnog objekta;
2. Na osnovu rezultata istraživanja i preciznog arhitektonskog snimka postojećeg stanja objekta i lokacije, izraditi Konzervatorski projekat u skladu sa izvornim izgledom predmetnog objekta, a na osnovu prethodno sprovedenih istraživanja;
3. Statičku sanaciju predmetnog kulturnog dobra predvidjeti uz intervencije koje će obezbijediti maksimalno očuvanje originalnih elemenata građevine, kao i uspostavljanje njenih izgubljenih elemenata, uz obaveznu ponovnu ugradnju sačuvanog građevinskog materijala sa predmetne lokacije;
4. Uređenje parternog rješenja, takođe predvidjeti u skladu sa prethodno sprovedenim terenskim i arhivskim istraživanjima.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu 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 i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ako 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, broj 03-333/24-18343-1 od 12.03.2025. godine, dostavljenog 14. 03. 2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-257/2025-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta br.1 – ruševina raznog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 101 KO Perast (UP 101), prema UP-a Grada Perasta, sa namjenom stanovanja i predviđeno je uspostavljanje urbane matrice u skladu sa urbanističkim uslovima iz Plana, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:



- Predmetna lokacije nalazi se u zapadnom dijelu Grada Perasta koji predstavlja pojedinačno nepokretno kulturno dobro, koji je dana 12.VII.1949. godine, Rješenjem br. 478, Zavoda za zaštitu spomenika kulture – Narodne republike Crne Gore, stavljen pod zaštitu države;
- Na predmetnoj lokaciji nalaze se ostaci stambene zgrade koja se nalazila između stambene zgrade na kat. parc. 97 (Palata Krilović) i zgrade na kat. parc. 100. Od srušene zgrade sačuvani su niski ostaci sjevernog i južnog zida kao i podaci o spratnim visinama i položaju krova koji se u vidu tragova maltera nalaze na istočnom zidu zgrade na kat. parc. 97.
- Na strani prema jugu zgrada je imala dvorište čiji je ogradni zid sačuvan. U sjeveroistočnom uglu kat. parc.101, na višoj koti u odnosu na prethodnu zgradu, nalaze se ostaci zidova zgrade sa ulazom na strani prema ulici sa istočne strane. Na zidu prema sjeveru sačuvane su konzole međuspratne konstrukcije a na zidu prema ulici sačuvani su podaci o nagibima dvovodnog krova. Zgrada je imala prizemlje i potkrovlje.
- Član 18 - Mjere zaštite i Procjena uticaja na baštinu Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora glasi: „U kulturno-istorijskoj cjelini Stari grad Kotor, **Stari grad Perast** i Stari grad Risan sa ulicom Gabela, mogu se graditi, odnosno obnavljati samo objekti koji su u funkciji uspostavljanja i rekonstrukcije oštećenih, odnosno ponovne izgradnje uništenih objekata, **na osnovu materijalnih ostataka i/ili autentične dokumentacije o njegovom vizuelnom izgledu.**“

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, 84/24) 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, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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.

Obradili:
Sofija Hajrizaj, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik



Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta





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

1604-319/26-181

Kotor, 27.01.2026.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 **Enter DOO**, za gradnju objekta na kat par **101 K.O.Perast**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **101 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. 1604-319/26-181** od 26.01.2026. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **101 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 03-333/24-18343-2** od 21.01.2026 . 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



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: 16-341/26-182

Kotor, 27.01.2026.godine

Na: Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

CRNA GORA Uradanski biro opštine Kotor				
imljeno: 28-01-2026				
organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/24	18343	3	

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 0303-333/24-18343-2 od 23.01.2025. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/26-182 od 26.01.2026. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju objekta br.1, ruševina raznog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 101 KO Perast u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl. list CG“- opštinski propisi br. 03/12) dajemo sledeći odgovor:

Kako se radi o rekonstrukciji objekta u postojećim gabaritima nije potrebna Saobraćajna saglasnost.

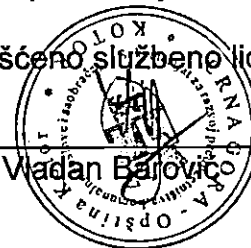
Dostavljeno:

- ① Naslovu
- Sekretarijatu 16
- Arhivi

S poštovanjem,

Ovlašćeno službeno lice,

Vladan Bajović





“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: 02-20-116

Kotor: 30 01 26

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/24-18343 od 21.01.2026. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 02-20-133 od 23.01.2026. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta br.1- ruševina raznog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela 101 KO Perast, u zahvatu UP-a Perasta (“Sl.list CG” - broj 03/12), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2 bara.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod koji je prikazan 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 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, 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 Društvu, treba da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa unešenim prečnicima cijevi, sa jasno definisanim pozicijama i prečnicima svih vodomjera, kao i detalj vodomjernog šahta/zidnog ormarića. Ovo se odnosi i na slučaj rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekta.
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 prečistač 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.

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.

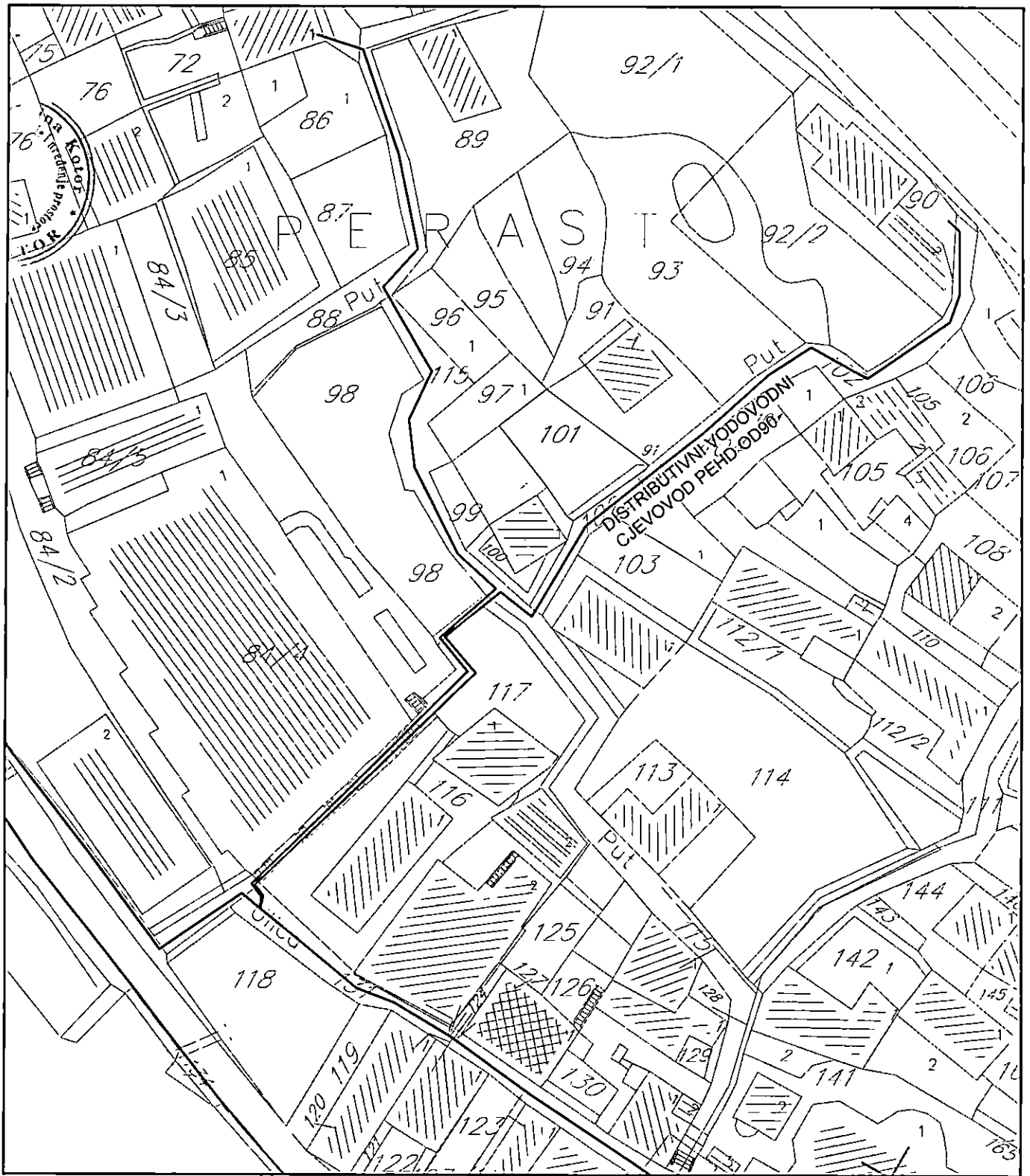
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

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. 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

Čavrić Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velež



Glavni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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