

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 0303 – 6473/19 Kotor, 03.03.2020.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 75/19) i podnijetog zahtjeva Slobodana Banovića iz Nikšića, a u ime vlasnika kat.parc.30/3 K.O.Perast, Mladena Čeranića iz Novog Sada, Republika Srbija ,po ovlašćenju UOP –II:1029-2020 od 02.03.2020.god.dato od strane javnog beležnika Vesne Milkov iz Novog Sada, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 30/3 koju čini kat.parc.30/3 K.O.Perast, u zahvatu plana Urbanistički projekat grada Perasta ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 3/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Slobodan Banović iz Nikšića (po ovlašćenju UOP –II:1029-2020 Mladena Čeranića iz Novog Sada, Republika Srbija)
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 30/3 se sastoji od kat.parc.30/3 K.O.Perast. Uvidom u LN 129-prepis utvrđeno je da je na kat.parc.30/3 K.O.Perast evidentiran objekat 1 - zgarda za odmor (vikendica).	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena urbanističke parcele UP 30/3 je stanovanje (održavanje). Površine za stanovanje su one koje su namijenjene za stalno ili povremeno stanovanje. Površine za stanovanje su male gustine-do 120stanovnika /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.	



Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 30/3 sastoji se od kat.parc.30/3 K.O.Perast, čija površina iznosi 141 m².

Održavanje je obezbjeđivanje fizičke trajnosti objekta i adekvatnih uslova njegovog korišćenja na način da se održi njegova osnovna karakteristična arhitektonska i ambijentalna vrijednost.

Intervencije ovog tipa se tiču isključivo funkcionalne promjene u unutrašnjosti objekata i zamjena instalacija i uređaja u cilju obezbjeđenja adekvatnog korišćenja.

Obim ovih intervencija isključuje promjene u pogledu: gabarita, oblika, izgleda, kapaciteta i namjene.

Objekat se zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

7.3. 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

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 mikrojejonizacijom 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.

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). 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 mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da objekti 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

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. Poseban kvalitet u valorizaciji Perasta determinišu i terasasti vrtovi koji mogu poslužiti kao vidikovci sa kojih se doživljava raznolikost i ljepota prirodnih i stečenih vrijedosti, ne samo Perasta, nego i većeg dijela unutrašnjeg zaliva Boke Kotorske.

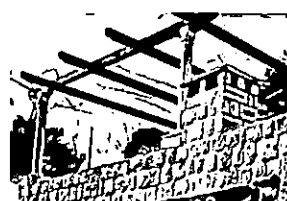
U oblikovanju terasastih vrtova koristiti elemente mediteranske vegetacije čime se pojačava rustičnost pejzaža, stvara ugodna hladovina pod krošnjama primorskih borova, vraća vrijednost agrumima i maslinama uz primjenu i drugih vrtno - arhitektonskih elemenata iz bogatog graditeljskog nasljedja ovog regiona (popločanje, podzidi, stepeništa, pergola sa lozom - „odrina“, kamena klupa - „pižuo“).



pižuli



odrine



Ograde

Kao pokrovna vegetacija, umjesto skupih i teško održavanih travnjaka, koristiti mediteranske perenske trave koje su, pored prirodne otpornosti i adaptacije na najteže bezvodne uslove primorskog krasi i bogate cvatnje u svim godišnjim aspektima, istovremeno i veoma ljekovite. Pored ovih vrsta, u oblikovanju djardina treba koristiti i pokrovne biljke niskog puzećeg habitusa kao sto su: *Juniperusi*, *Cotoneasteri*, *Hedere* i druge srodne vrste i hortikulture varijetete, kojima se djelimično prekrivaju prirodni kameni blokovi i gromadne krečnjacke stijene i postižu prirodni efekti tipični upravo za reljef i konfiguraciju ovog lokaliteta.

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.

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

Na osnovu statusa zaštite, iskustva obnove i slijedeći principe urbane rekonstrukcije, te na osnovu saznanja iz prethodnih analiza došlo se do predloga intervencija.

Prema obima intervencija objekat na predmetnoj parceli je svrstan u **održavanje**.

Održavanje je obezbjeđivanje fizičke trajnosti građevine i poboljšavanje uslova njenog korišćenja na način kojim se ne ugrožava njena vrijednost.

12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Novi pomoćni objekti (ostave, letnje kužine, garaže i dr. i služe kao dopuna prostornih kapaciteta osnovnog objekta) nisu planirani.

Ograđivanje i uređenje partera



kamenim pločama. Isključuje se mogućnost pokrivanja kanalicom.



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

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.

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.

14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

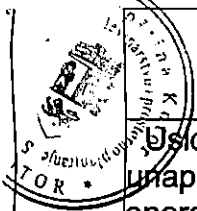
/

15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

/

17.2	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.	
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	/	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	/	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definistati parametri za proračun elemenata konstrukcije tačnu kotu i način fundiranja objekta, a u skladu sa Zakon o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG "br. 28/93, 27/94,42/94,26/07, 73/10,28/11).	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 30/3
	Površina urbanističke parcele	141 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeći
	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeći
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	114 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Površine za parkiranje su na javnim parkinzima dati na garfičkom prilogu "Plan saobraćaja". U odnosu na namjenu stanovanje planiran broj parkinga je: 1PM po stanu.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prema Rješenju o konzervatorskim uslovima br.UP/I -05-708/2019 od 19.12.2019.god. koji su dati u prilogu.



Uslovi za
unapređenje
energetske
efikasnosti

Kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju protiv pretjerane insolacije koristiti tradicionalna rješenja koja su potvrdila održivost sistema (kvalitetna gradnja, odnos punih zidova i otvora, zasjen škurima, arhitektonski elementi, zelenilo i sl.).
Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.
Osnovna mjera štednje koju ovaj Plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu.
Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.
Klimatski uslovi Perasta omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema, a koje je najlakše moguće postaviti na parkinzima na ulazu i izlazu iz grada. Zbog specifičnih uslova i graditeljskog nasljedja, trebalo bi izbjegavati njihovo postavljanje na građevinama.

21

DOSTAVLJENO:- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- urbanističko-građevinskoj inspekciji
- arhivi

22

**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-
TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETICA I,
Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.

SAMOSTALNA SAVJETICA I,
Sonja Kaščelan, dipl.prav.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,
Željko Aprčić, dipl.prav.

24

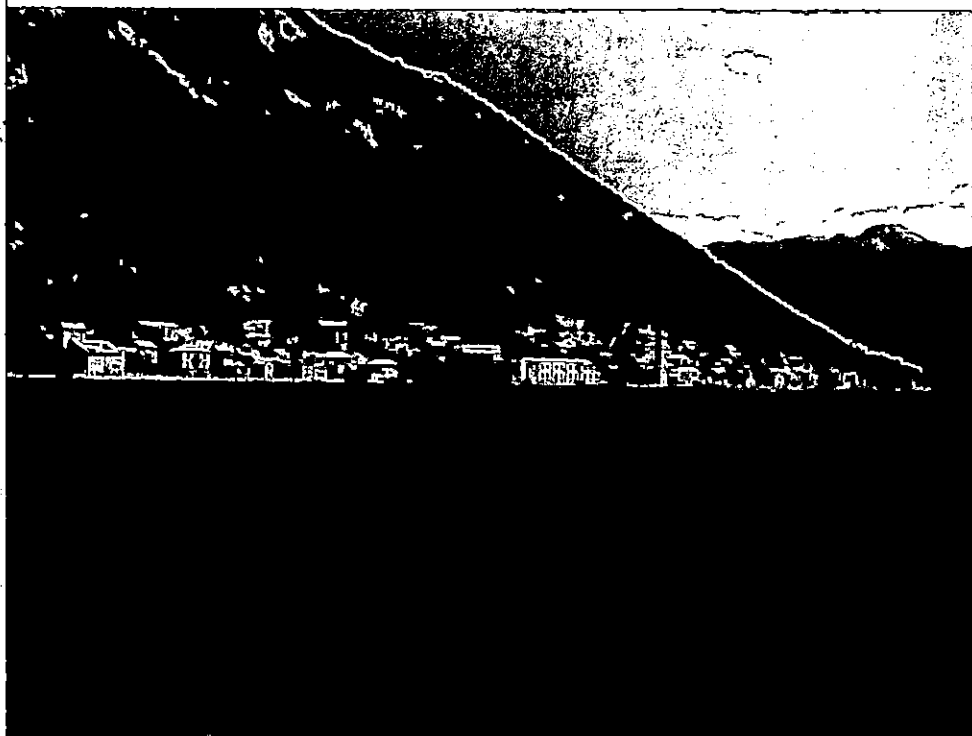
M.P.



potpis ovlašćenog službenog lica

25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	-Plan intervencija R 1:1000 (list 07) -Planirana namjena R 1:1000 (list 08) -Plan parcelacije, regulacije i nivelacije R 1:500 (list 11a) -Plan pete fasade R 1:1000 (list 9) -Plan pejzažne arhitekture R 1:1000 (list 16)

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



W. Krišćević

2011.

PLANIRANA NAMJENA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:



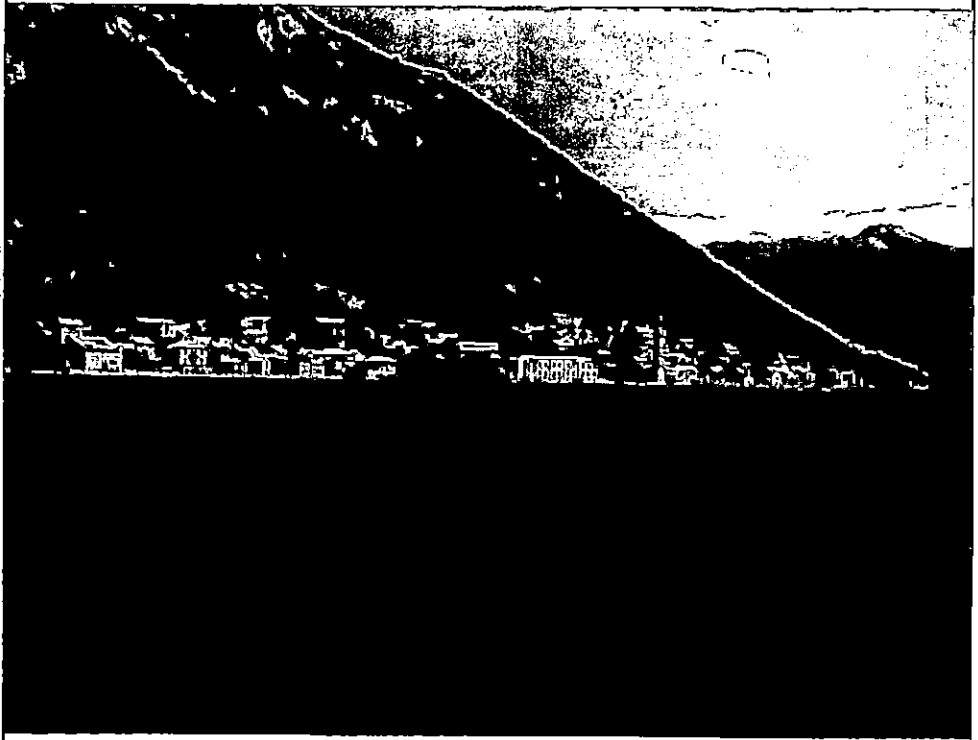
MonteCEP, KOTOR



R 1:1000

list 08

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



W. Kosić

2011.

PLAN INTERVENCIJA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

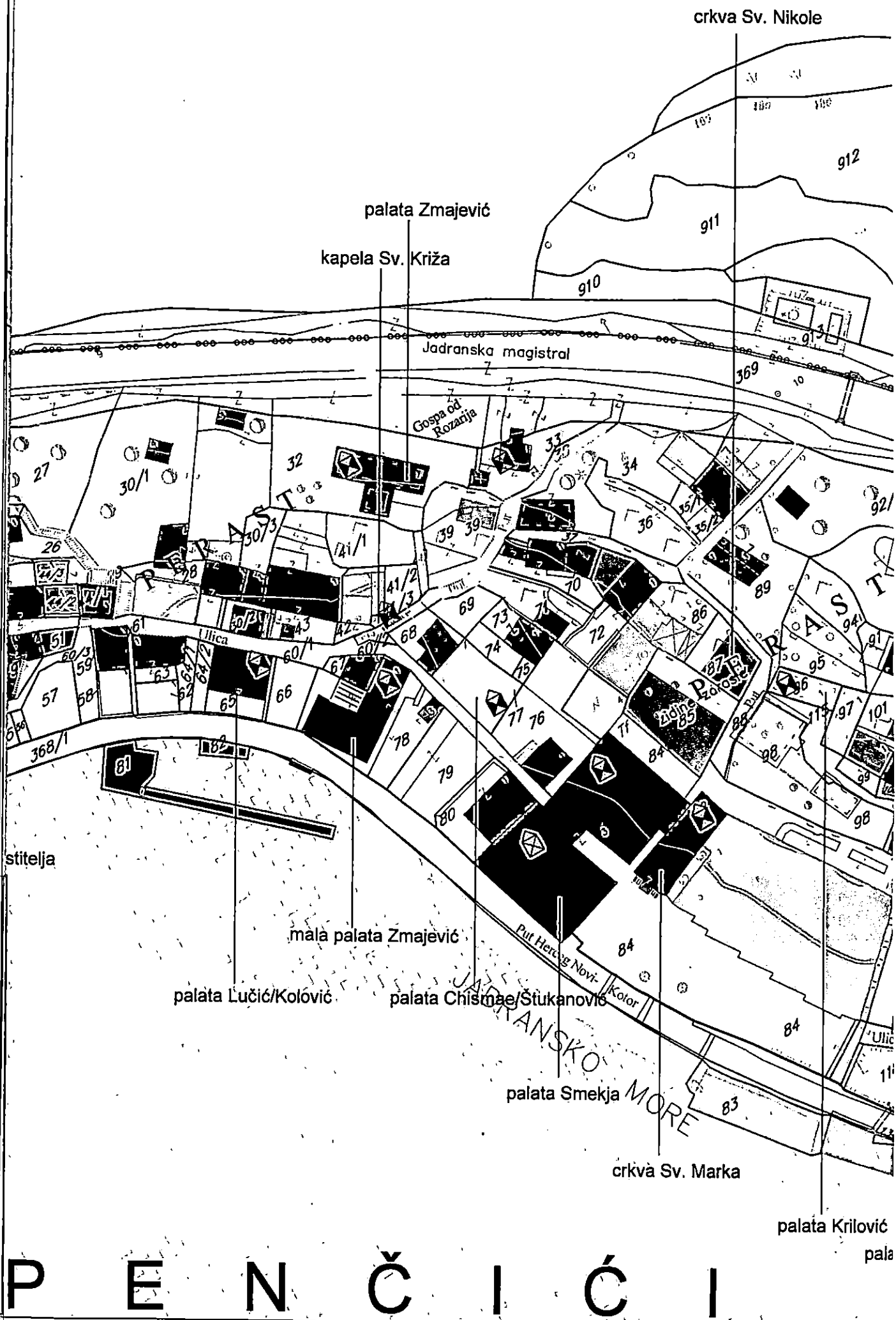


MonteCEP, KOTOR



R 1:1000

list 07



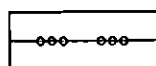
1:2500

magistrala E-27

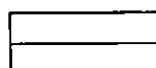
Put Herceg Novi - K

369

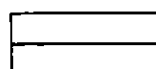
367



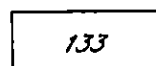
granica plana



granica Morskog dobra



granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



registrovano kulturno dobro



predlog za registraciju kulturnog dobra



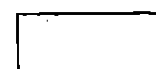
predložena arhitektonska i arheološka istraživanja



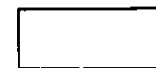
Intervencije



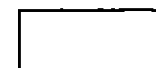
održavanje



adaptacija



konzervatorsko - restauratorski tretman



rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)

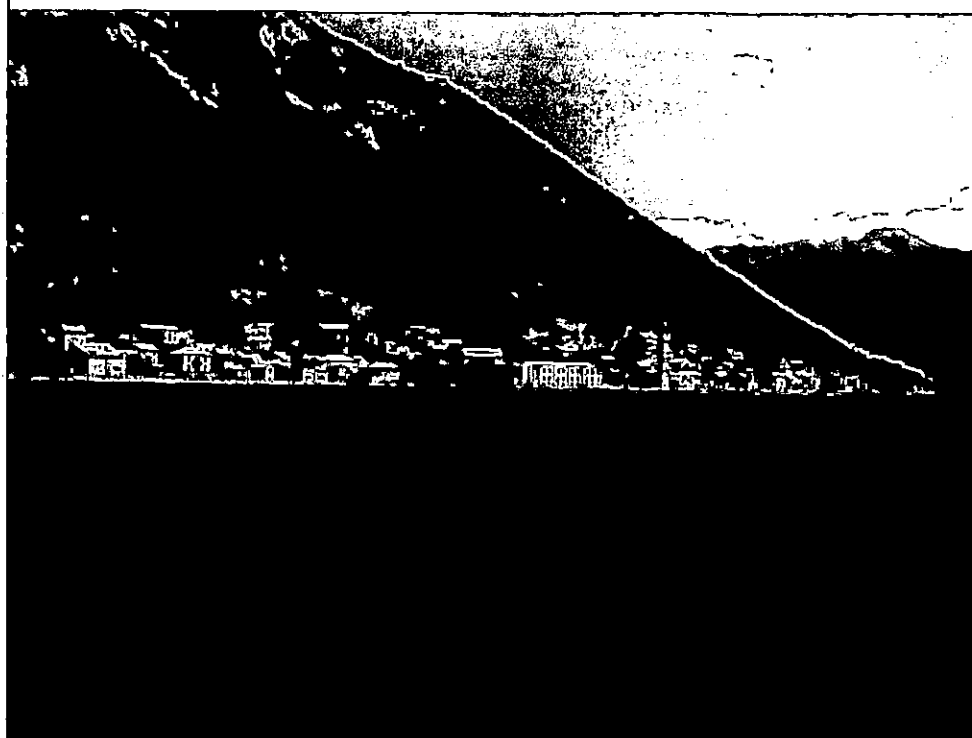


rušenje



izgradnja ponti

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



W. J. Jovanović

2011.

PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

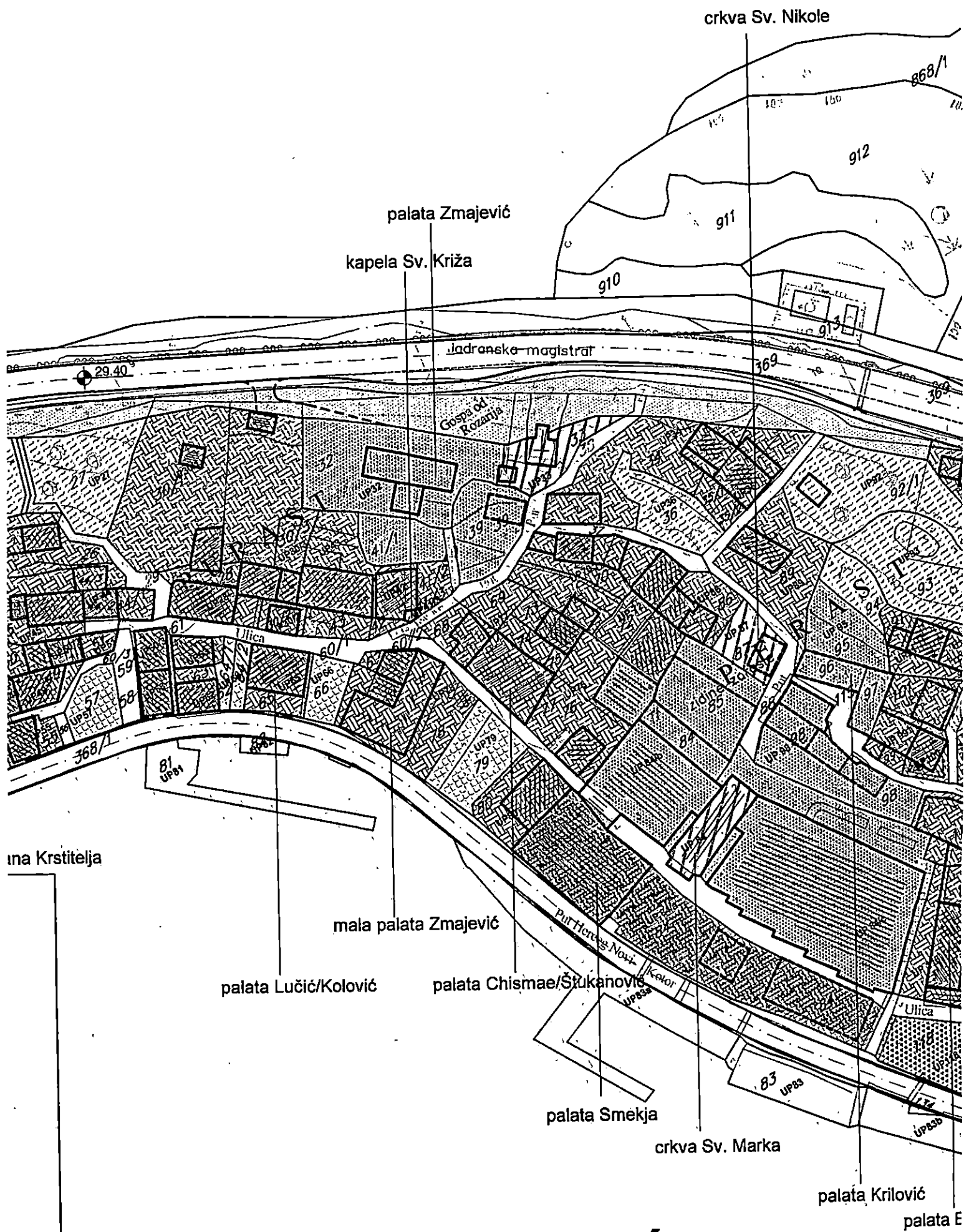
obrađivač:



MonteCEP, KOTOR



R 1:1000 list 16



P E N Č I Ć I

A black and white photograph showing a coastal town with several buildings, including a prominent church with a tall steeple. The town is situated at the base of a large, steep hill that dominates the background. The foreground is dark and appears to be a body of water or a very dark, flat area. The sky is light and clear.



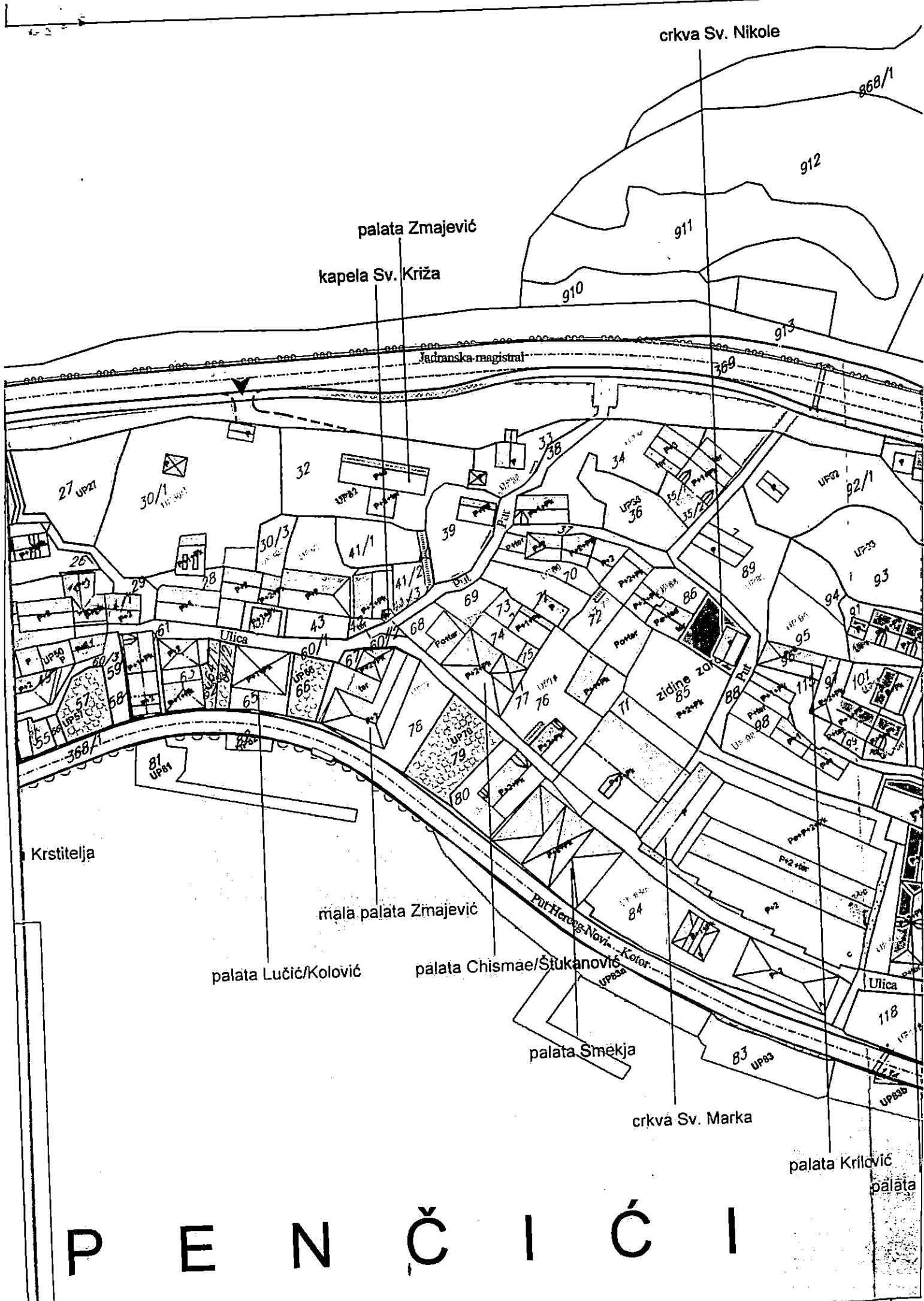
W. Harrison

PLAN PETE FASADE GRADA (rješenje krovova)



MonteCEP

list 09



crkva Sv. Nikole

palata Zmajević

kapela Sv. Križa

Jadranska magistrala

Krstiteljja

mala palata Zmajević

palata Lučić/Kolović

palata Chismae/Stukanović

palata Smekja

crkva Sv. Marka

palata Krilović

palata

P E N Č I Č I

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



M. Krišćević

2011.

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

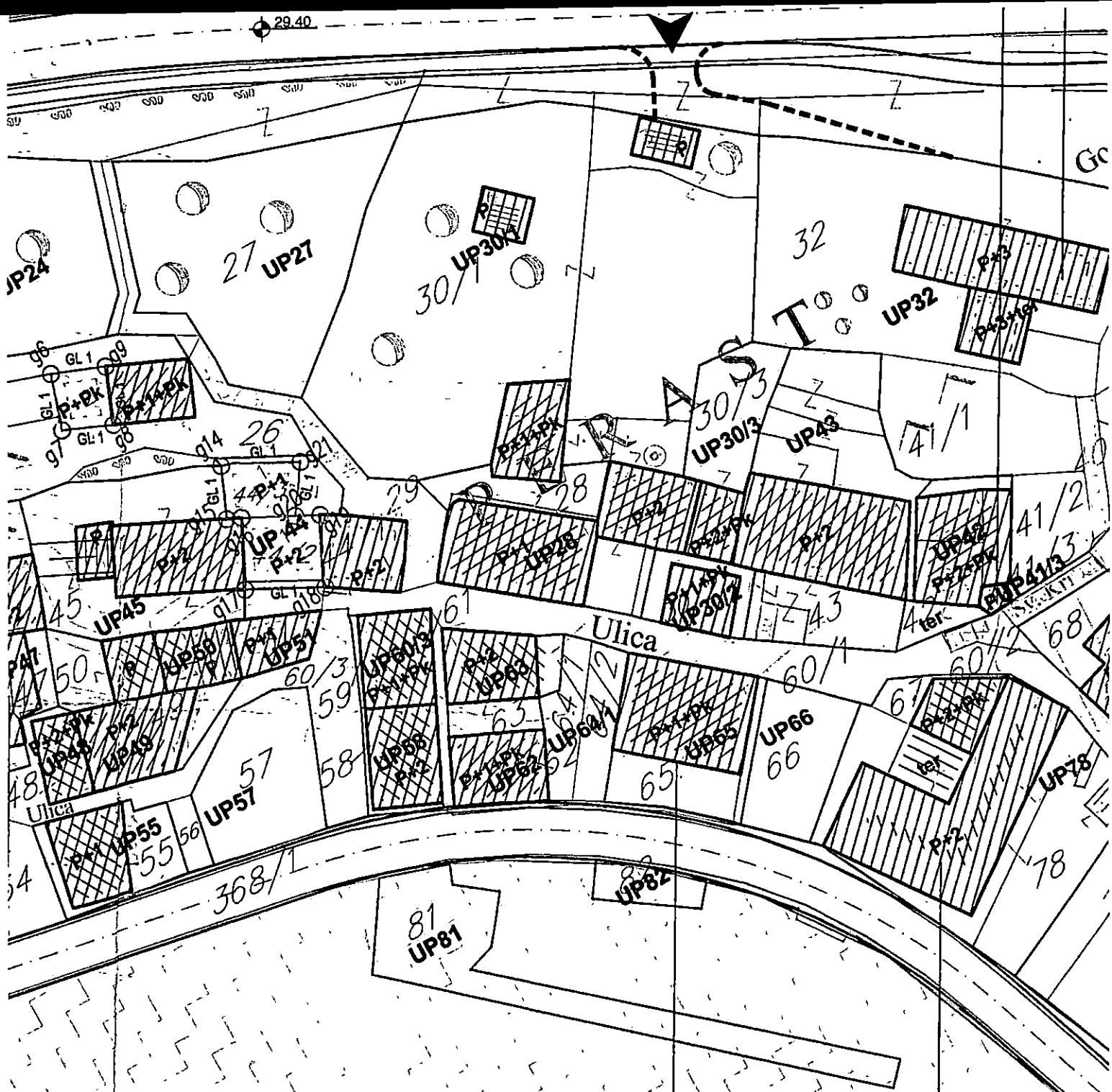
obrađivač:



MonteCEP, KOTOR



R 1:500list 11a

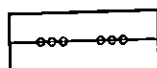


Ivana Krstitelja

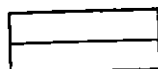
mala palata Zmaj

palata Lučić/Kolović

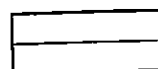
palat



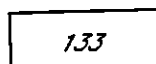
granica plana



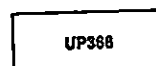
granica Morskog dobra



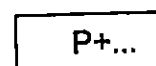
granica katastarske parcele



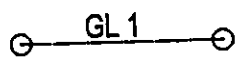
oznaka katastarske parcele



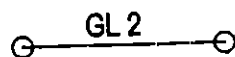
oznaka urbanističke parcele



spratnost



građevinska linija GL1



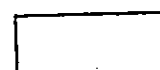
građevinska linija GL2 - iznad zemlje



postojeći objekti



rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-6499/2019

Datum: 31.05.2019.

KO: PERAST

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-6473/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 129 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
30	3		1 2	21/07/2015	PENČIĆI	Dvoršte PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		114	0.00
30	3	1	1 2	21/07/2015	PENČIĆI	Zgrada za odmor(vikendica) PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		26	0.00
Ukupno								140	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1910973260022	ČERANIĆ MLADEN Novi Sad, ul. Bulevar oslobođen Novi Sad	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
30	3	1	Zgrada za odmor(vikendica) PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	919	P 26	Svojina ČERANIĆ MLADEN Novi Sad, ul. Bulevbar oslobođen Novi
						1/1 1910973260022

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

2. Načelnik: *Perović*

PEROVIĆ VESELIN, dipl. pravnik

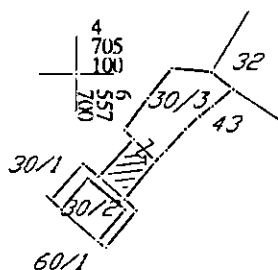
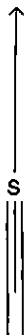
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-1062
Datum: 31.05.2019.



Katastarska opština: PERAST
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 30/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
705
100
557
700

4
705
100
557
700

4
705
100
557
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
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
www.spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Opština Kotor br.1

Org. jed	Broj.	Datum:
03	6473	27-12-19

19. decembar. 2019.

Br: UP/I-05-708/2019

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor br.0303-6473/19 od 12.12.2019. godine za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.parceli br. 30/3 KO Perast, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za za rekonstrukciju objekta na kat.parceli br. 30/3 KO Perast

- Sačuvati dispoziciju zgrade, horizontalni i vertikalni gabarit, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni
- Sačuvati izgled originalnih vrata na ogradnom zidu iz ulice Stari put uz neophodne mjere zaštite
- Ispitati rješenje originalnog zastora na prilazu zgradi, u prizemlju i u dvorištu sa gornje strane. Predvidjeti obnovu originalnih zastora uz poštovanje podataka o izvornom rješenju. Ukoliko postoje sačuvani djelovi zastora (pod od kamena, pločnik, denivelacije...) predvidjeti zadržavanje istih uz dopunu materijalom najsličnijem originalnim.
- Za krovni vijenac predvidjeti kamene ploče (tzv. „kotale“)
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Statičku konsolidaciju i seizmičko osiguranje predvidjeti uz poštovanje arhitektonskih karakteristika zgrade. Preporučuje se injektiranje zgrade i a.b. serklaž na vrhu zidova a isključuju a.b. stubovi. Za međuspratne tavanice se preporučuje obnova drvenih tavanica kakve su izvorno postojale.
- Predvidjeti očuvanje zdravih originalnih spojnica na fasadama uz dopunu nedostajućih malterom koji će po sastavu i obradi biti najpribližniji originalnim spojnicama.
- Stolariju vrata i prozora zgrade predvidjeti od kvalitetne drvene građe u svemu prema podacima o originalnoj stolariji i prema tradicionalnim rješenjima.
- Putem varijantnih rješenja ispitati najpovoljniji način postavljanja manjeg ukopanog pomoćnog prostora i načina osvjtljavanja tavaniskog prostora ukoliko bude predviđen za stambenu funkciju.

- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku rješavanja zahtjeva Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor br.0303-6473/19 od 12.12.2019. godine za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parc. 30/3 K.O. Perast, nakon uvida na terenu i u dostavljenju i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

1. Predmetni objekat predstavlja ruševnu stambenu zgradu pravougaone osnove spratnosti P + 2. Zgrada je sa dvije strane uzidana budući da predstavlja dio stambenog niza. Ovaj stambeni niz se nalazi u sjeverozapadnom dijelu grada i paralelan je sa ulicom Stari put. Zidovi prema moru i prema brdu su od kamena sa sačuvanim otvorima prozora i vrata.
2. Sudeći prema podacima u unutrašnjosti, na bočnim stranama zgrade, zaključuje se da je predmetna zgrada prvobitno imala nižu visinu i dvovodni krov orijentisan kao i pozniji, tj. postojeći.
3. Ulaz u zgradu vodi preko kapije na ogradnom zidu iz ulice Stari put, zatim prolazom koji pored susjedne zgrade i uzanog prednjeg dvorišta vodi do ulaznih vrata u prizemlje.
4. Zgrada je bez krova i međuspratnih tavanica koje su bile drvene. U prizemlju su sačuvane kamene konzole koje su nosile drvenu tavanicu.
1. Sudeći po karakteristikama prvobitnih „vrata na koljeno“ prizemlje zgrade je izvorno predstavljalo zanatsku ili trgovačku radnju. Prvobitna vrata su preoblikovana u mlađoj fazi kada je zazidan dio „vrata na koljeno“ koji je služio kao izlog. Podaci o pregradnji su sačuvani i sagledljivi kako sa fasadne strane tako i u unutrašnjosti zgrade.
2. Zgrada je u današnjem obliku predstavljena na planu iz 1838. godine iako se sudeći prema odlikama arhitekture može smatrati da potiče iz znatno starijeg perioda („vrata na koljeno“, upotreba crvenog đuričkog kamena za okvire otvora...).
3. Prema denivelisanom dvorištu na strani prema brdu vode vrata u nivou I sprata. Na toj strani u visini I sprata postoji i manji prozor a na strani prema moru su dva prozorska otvora. Na drugom spratu po dva prozora postoje na zidovima prema moru i prema brdu.
4. Prilaz zgradi i dvorište na zadnjoj strani koje je u zadnjem dijelu na nagnutom stjenovitom terenu, zbog dugotrajnog neodržavanja je zaraslo u korov i samoniklu vegetaciju.

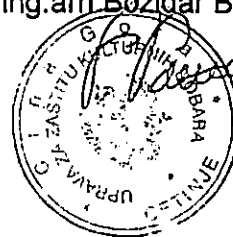
Imajući u vidu značaj predmetne zgrade kao dijela autentičnog urbanističkog i graditeljskog nasljeđa Perasta, integralnog dijela Područja Kotora na Listi svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi kojih se treba pridržavati prilikom izrade konzervatorskog projekta.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

1455/1

01.05.2020

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303- 6473/19 od 03.03.2020 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta na kat.parc. 30/3 K.O.Perast, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mm.
2. S obzirom da se u blizini predmetnih parcela nalazi vodovodni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.
3. Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Na priključku, nakon vodomjera potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
6. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
7. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće,prema važećem cjenovniku.
8. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
9. Javni kanalizacioni sistem još uvijek nije izgrađen ,ali je predviđena izgradnja kanalizacionog sistema na predmetnim parcelama.
10. 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 ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Za službu razvoja

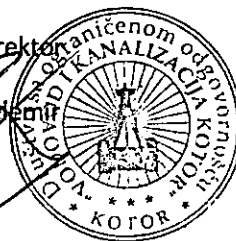
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragi Velemić

Ovlašćeno lice

Maguč Ivo



DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



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

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

Br: 1604-319/20-366

Kotor, 29.04.2020.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, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Banović Slobodana** za izgradnju objekta na kat par **30/3 (UP 30/3) K.O. Perast**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **30/3 K.O.Perast**. Uraditi projekat tako da projektovanjem ne dodje do ugrožavanja okolnog terena i u skladu sa projektom uličnih instalacija i uslova datih od strane JP Vodovod i kanalizacija Kotor.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/20-368** od 27.04.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **30/3 K.O.Perast** sa ispunjenim uslovima iz dizpozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-6473/19** od 03.03.2020. 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:

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

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

