

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p> <p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>03-333/21-9507</u></p> <p>Kotor, 2.12.2021.g</p>	
<p>2</p> <p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (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 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21), podnijetog zahtjeva Štilet Olge koju zastupa adv Jovićević Vesko izdaje:</p>	
<p>3</p> <p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>4</p> <p>za <u>rekonstrukciju objekta</u> na lokaciji koju čini kat parc 237 KO Kotor II u obuhvatu GURA, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
<p>5</p> <p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>ŠTILET OLGA</p>
<p>6</p> <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Uvidom u prepis List-a nepokretnosti broj 181 KO Kotor II utvrđeno je da: - se na kat. parceli 237 KO Kotor II nalazi ruševina porodične stambene zgrade gabaritne površine 122m2.</p>	
<p>7</p> <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>7.1. Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je: Mješovita namjena U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je rekonstrukcija objekta prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p>	
<p>7.2.</p> <p>Pravila parcelacije</p> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat. parc 237 KO Kotor I.</p> <p>Postojeća parcelacija.</p> <p>Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izradnji oblekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18) definisana je lokacija za građenje: "Lokacija za gradenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u</p>	

skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smiernicama utvrđenim planskim dokumentom.

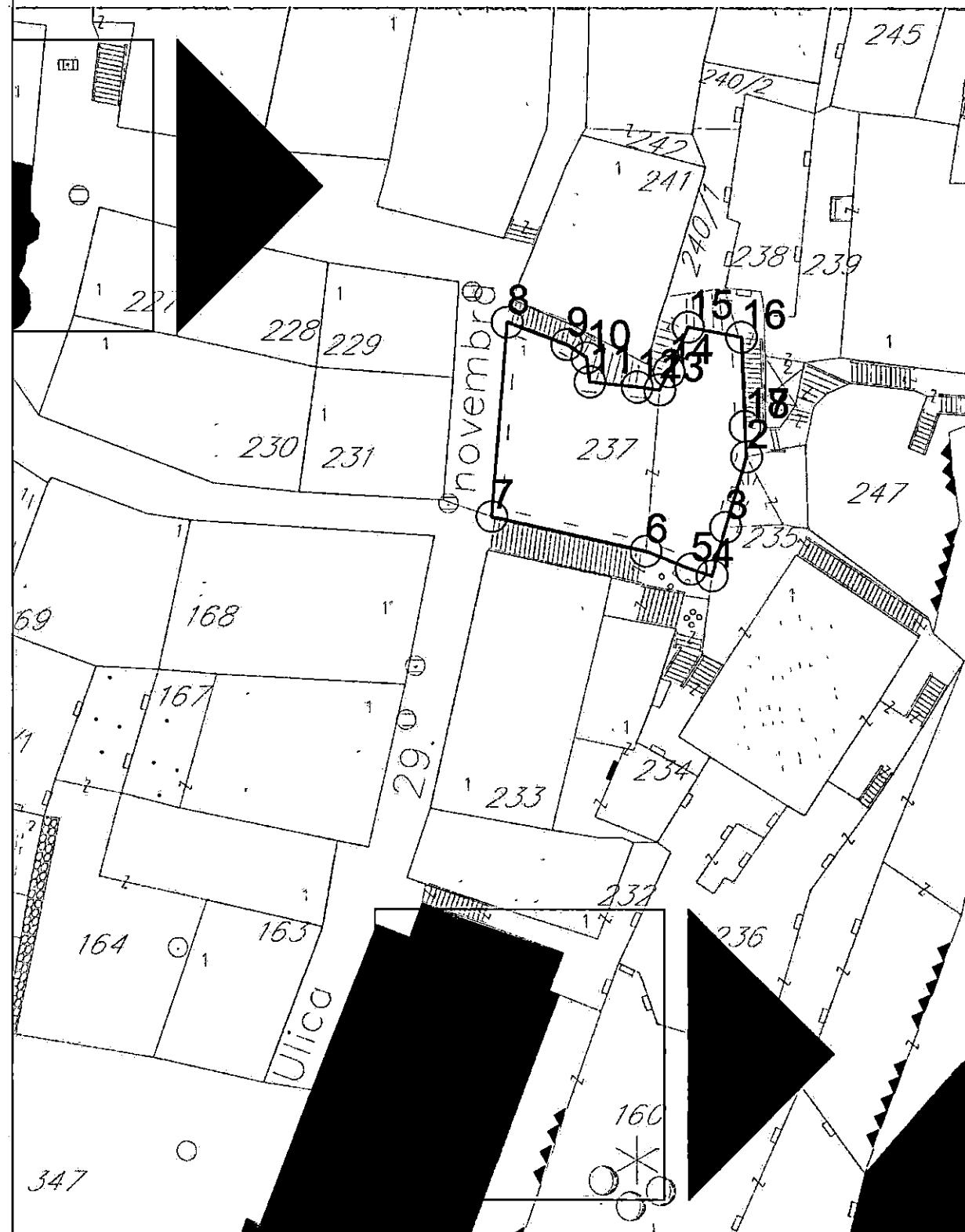
Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi vise urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privедена namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6563964.69 4698181.41	9 6563955.46 4698185.57
2	6563964.78 4698179.85	10 6563956.50 4698184.90
3	6563963.68 4698176.21	11 6563956.66 4698183.67
4	6563962.98 4698173.69	12 6563959.12 4698183.41
5	6563961.89 4698174.03	13 6563960.28 4698183.27
6	6563959.56 4698174.96	14 6563960.76 4698184.20
7	6563951.57 4698176.74	15 6563961.76 4698186.49
8	6563952.38 4698186.73	16 6563964.51 4698185.97

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Postojeća

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtijevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seismološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91) Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu



vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Štođno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predviđi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnositelj zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovsko zelenilo) se nalazi u okviru stanovanja - S i u okviru mješovite namjene - MN.
Zelenilo individualnih stambenih objekata ima značajnu ulogu u ukupnom zelenom fondu jer porodično stanovanje zauzima najveću površinu u okviru građevinskog područja. Karakterističan je način uređenja prostora: "odrine", popločana dvorišta, terase sa klupama, bunari, staze sa pergolama, kameni pižuli uz pročelja kuća.

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

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara brUP/I-05-617/2021-3 od 22 10 2021 g i konzervatorski uslovi bruP/I-05-212/2016 od 12.01.2017 g .

Predmetna lokacija se nalazi većim dijelom u zoni "**Istorijski gradovi**" (Kotor, Perast i Risan) za koju važe **MJERE I:**

- Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijedene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.
- Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.
- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa.
- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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 poštaje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovođe 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.



12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
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 inastalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture,važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative,standard i normative.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu -
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 Prije projektne dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških



istraživanja.
Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje Kavča odnosno područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.
Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).
Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

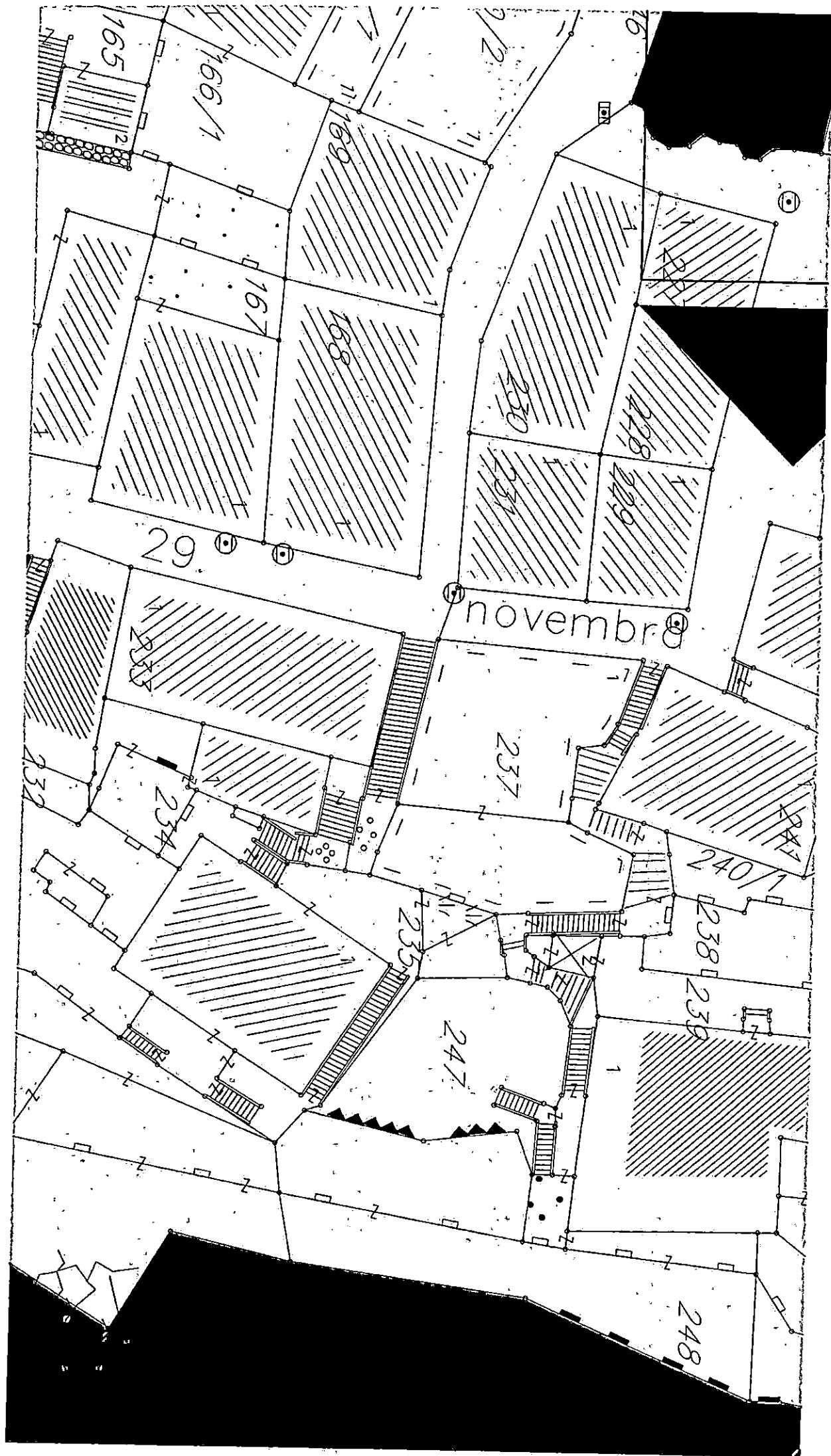
20 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	MN kat parc 237 KO Kotor II
Površina urbanističke parcele	površina lokacije - 122 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	postojeća
Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeća
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća

Maksimalna spratnost objekata	<p>Postojaća Visina etaže</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m; <p>Sratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.</p> <p>Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.</p>
Maksimalna visinska kota objekta	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	



Smjernice za oblikovanje i materializaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	- Prema konzervatorskim uslovima	
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti		
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Saulačić, master ing arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dip ling pejž arh
24	M.P.	<i>potpis ovlašćenog službenog lica</i>
25	PRILOZI	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana





9500000318

106-919-5233/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-919-5233/2021

Datum: 01.07.2021.

KO: KOTOR II

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, BR 03-333/21-9507, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 181 - 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
237	1	2 24		STARI GRAD	Ruševina porodične stam.zgrade NASLJEDJE		122	0.00
Ukupno								122 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2109946235015	ŠTILET STANKO OLGA LJEŠEVIĆI Leševići	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
237	1	Ruševina porodične stam.zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P 122	Svojina ŠTILET STANKO OLGA LJEŠEVIĆI Leševići 1/1 2109946235015

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).



Načelnik: -a

Matanović Veselin

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1669/21
Datum: 02.07.2021.



Katastarska opština: KOTOR II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 237

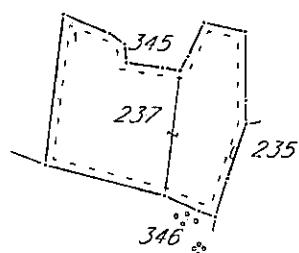
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500

↑
S

4
698
200
6
563
250

4
698
200
6
564
250



4
698
150
6
563
250

4
698
150
6
564
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Jeleni M.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

UP/I-05-617/2021-3

Primljeno:	26.10.2021			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333 / 21 - 14423			22. oktobar 2021. godine

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/20-16925 od 05.08.2021. godine, dostavljenog 06.08.2021. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-617/2021-1, za izdavanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat parc 237 KO Kotor II u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, na baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u okviru Starog grada Kotora i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao integralni dio Starog grada Kotora, a predmetni objekat predstavlja pojedinačno kulturno dobro.

Na predmetnoj lokaciji nalazi se Stambena zgrada sa anagrafskim brojevima 402a.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je predvidjeti rekonstrukciju predmetnih objekata.

Za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat parc 237 KO Kotor II, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 12.01.2017. godine, izdala **RJEŠENJE o konzervatorskim uslovima za sanaciju zgrade na kat.parc. 237 K.O. Kotor II** (u daljem tekstu Konzervatorski uslovi), br. UP/I-05-212/2016.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Nacrt Urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat parc 237 KO Kotor II u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, može u potpunosti uskladiti sa opštim i posebnim mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje gore

navedenih Konzervatorskih uslova br. UP/I-05-212/2016 od 12.01.2017. godine, koje Vam u prilogu dostavljamo.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat parc 237 KO Kotor II u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja navedenih Konzervatorskih uslova.

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

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

Crna Gora

REPUBLIKA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI

2016

Božnjaci, I

**MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbađizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, opštine Kotor br. 0303-14859/16

za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju na kat. parc. 237 K.O. Kotor II, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 196 i 200 Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03 i »Sl. list CG« br. 32/11), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za sanaciju zgr.na kat. parc. 237 K.O. Kotor II

Prije izrade tehničke dokumentacije konzervatorskog projekta sanacije stambene zgrade na kat.parc. 237 K.O. Kotor II (stambena zgrada sa angrafskim brojem 402 a) potrebno je sprovesti sva arheološka, arhitektonska, konzervatorska, istorijska i arhivska istraživanja. Navedena istraživanja treba da budu sastavni dio tehničke dokumentacije konzervatorskog projekta zajedno sa detaljnim tehničkim i fotografskim snimljenim zatečenim stanjem.

II

1. Sačuvati dispoziciju predmetne stambene zgrade, zatečeni horizontalni i vertikalni gabarit, raspored i veličinu zatečenih otvora; sa konzervatorskog aspekta moguće su

manje intervencije na otvorima u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.

2. Rješenje krova i nagib krovnih ravn predviđjeti u skladu sa raspoloživim tragovima na predmetnom objektu (rezultati prethodno sprovedenih istraživanja), kao i podacima na analognim objektima u gradu;
3. Pokričač predviđjeti od tamno crvene patinirane kašalice, a dimnjačke kape predviđjeti u tradicionalnim oblicima koji su sačuvani na mnogim mjestima u gradu;
4. Metode statičke sanacije predviđjeti uz mјere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade; u tom smislu predlaže se injektiranje kamenih zidova, ojačavanje temelja podbetoniranjem, primjena seizmičkih zatega i sl., a isključuje se sanacija putem a.b. stubova i platana postavljenih u uglovima zgrade;
5. Međuspratne konstrukcije postaviti na položaju originalnih u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.
6. Obnovu oštećenih ili urušenih djelova fasada izvršiti u istom kamenu i tehniči zidanja kao na sačuvanim zidovima.
7. Predviđjeti postavljanje krovnog vijenac od kamenih ploča (tzv. „kotale“) u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja i podacima na analognim objektima u gradu.
8. Za obradu fasada predmetne zgrade predviđjeti očuvanje zdravog maltera u spojnicama na fasadama, oštećeni malter moguće je obiti maksimalno do 10cm u dubinu zida, a fuge popuniti malterom koji će tonski i u pogledu obrade u potpunosti odgovarati prema stariim spojnicama koje mogu biti sačuvane na zaklonjenim djelovima pročelja i u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.
9. Predviđjeti izradu stolarije po uzoru na tradicionalna rješenja stambene arhitekture u Starom gradu Kotora i podacima na analognim objektima u gradu.
10. Prilikom izbora tehnika i materijala za čišćenje fasadnih površina predmetne zgrade potrebno je rukovoditi se principom očuvanja originalne obrade i patine kamenja; Za uklanjanje nataloženih naslaga sa površina fasada, preporučuje se pranje mlazom vode pod pritiskom. Mlaz treba da pada na površinu pod uglom i da se sliva. Isključuje se upotreba deterdženata i drugih hemijskih sredstava. Čišćenjem treba ukloniti naslage prljavštine i mikroorganizama tako da se ujednači izgled fasada i sačuva sloj patine, koji predstavlja prirodnu posledicu trajanja.
11. Za teren koji se nalazi u istočnom dijelu predmetne parcele, a ozidan je sa sjeverne i južne strane, sve intervencije treba predviđjeti u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor obratio se ovoj Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju na kat. parc. 237 K.O. Kotor II. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj, arhitekte i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna katastarska parcela 237 K. O. Kotor II nalazi se u jugozapadnom uglu bloka 28, a u njenom zapadnom dijelu nalazi se ruševina davnog napuštenog stambene zgrade, dok je u njenom istočnom dijelu je neuređen teren, na višoj koti i zarastao u nisko rastinje. Navedena ruševina, koja je smještena u zapadnom dijelu predmetne parcele je stavljena pod zaštitu države na osnovu Rješenja Opštinskog žavoda za zaštitu spomenika kulture - Kotor br. 761/4 od 24. 09. 1985. godine, pod nazivom *Stambena zgrada sa angraskim brojem 402a*.
- Stambena zgrada ang. br. 402a zidana je priklesanim sitnim kvaderima pikovanih površina, nepravilne osnove sa horizontalnim gabaritom cca 8,50m x 9,00m, a imala je prizemlje i dva sprata sa dvovodnim krovom. Zapadna fasada objekta je orijentisana prema ulici, južna i sjeverna fasada su orijentisane prema stepeništima koja vode u zaleđe bloka, dok je istočni fasadni zid, čitavom visinom zaklonjen zapuštenim terenom. Na zapadnoj fasadi stambene zgrade nalaze se prizemni ostaci dvoja, opekom zazidana, vrata sa istrošenim pragovima, dok ostali elementi okvira djeluju kao naknadno umetnutih.
- Tehnika zidanja opisne stambene zgrade odgovara periodu zrele gotike XV vijeka, ali su otvorovi promijenjeni. Vidi se primjena crvenkastog kamena u sloju ispod prozora na I spratu. Slično je i na sjevernoj strani. Na južnoj strani se nalaze tri balkonske konzole gotičke profilacije i tri menzole. One su siguran osnov za datiranje. Shodno navedenom može se zaključiti da je *Stambena zgrada ang. br. 402a* podignuta je u oblicima zrele gotike XV vijeka, a pretrpjela je promjene vjerovatno u XVII–XVIII vijeku sudeći po oblicima naknadnih otvora sa rasteretnim lukovima.
- Teren u istočnom dijelu parcele, koji je sa južne i sjeverne strane ozidan pritesanim kamenom zapušten je i zarastao niskim rastinjem, a zbog dugogodišnje zapuštenosti i nepristupačnosti nije dovoljno istražen. Na sjevernom i južnom zidu navedenog terena, nalazi se po jedan zazidan otvor.

- Predmetna stambena zgrada je dugo u ruševinama bez krova i međuspratnih konstrukcija.

Imajući u vidu navedeno, u cilju očuvanja urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti predmetne stambene zgrade, a koja predstavlja integralni dio Starog grada Kotor-a koji predstavlja jedan od najvažnijih individualnih atributa izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor-a, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se sljedeći konzervatorski uslovi kojih se treba pridržavati prilikom izrade projektne dokumentacije za potrebe sanacije stambene zgrade na kat.parc. 237. K.O. Kotor II (stambena zgrada sa angrafskim brojem 402 a).

Projekat ugrađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglašnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članku 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara konzervatorski projekat mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreći.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obradivač:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Broj, UP/I-05-212/2016

Kotor, 12.01.2012



Direktorica Uprave za
zaštitu kulturnih dobara
Anastazija Miranović
dr Anastazija Miranović

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a

F. C. 2 14-1167
13 Oct '77

Todorović



“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 (Hrvatske pošte - banka)
 PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
 i prostorno planiranje
 OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Broj: 03-333/21-9507

Primljeno, 18.01.2022 god.

U Kotoru, 18.01.2022

Broj: 117

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/21-9507 od 07.12.2021.god.
 (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 6901 od 13.12.2021. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: Štilet Olga

Prilog: Projektno-tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Čavor Teodora, spec.sci.građ. Dragić Velenimir, dipl.ing.maš. Lazar Kordić, dipl.ing.maš.

Dostavljeno:

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



"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: 117

Kotor: 15.01.2022

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-9507 od 02.12.2021. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 6901 od 13.12.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 237 KO Kotor II, u zahvatu GUR-a i PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
2. Mjesto priključenja predviđeni na distributivni vodovodni cjevovod OD90 koji je prikazan na skici u prilogu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahu ili zidnom ormaru. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Vodomerni šah mora biti postavljen na javnu površinu uz zid objekta odnosno u zidu objekta ukoliko se radi o ormaru, na mjestu gdje priključni vod ulazi u zgradu: (Poklopac šaha mora biti metalni) min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje).
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predviđeti poseban vodomjer pored glavnog vodomjera.
5. Na priključku prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mesta priključenja" do vodomernog šaha na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekt instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnju izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomernog šaha.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

9. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem (sistem je u izgradnji), 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 javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
10. 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, predviđjeti ugradnju separatora masti.



“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

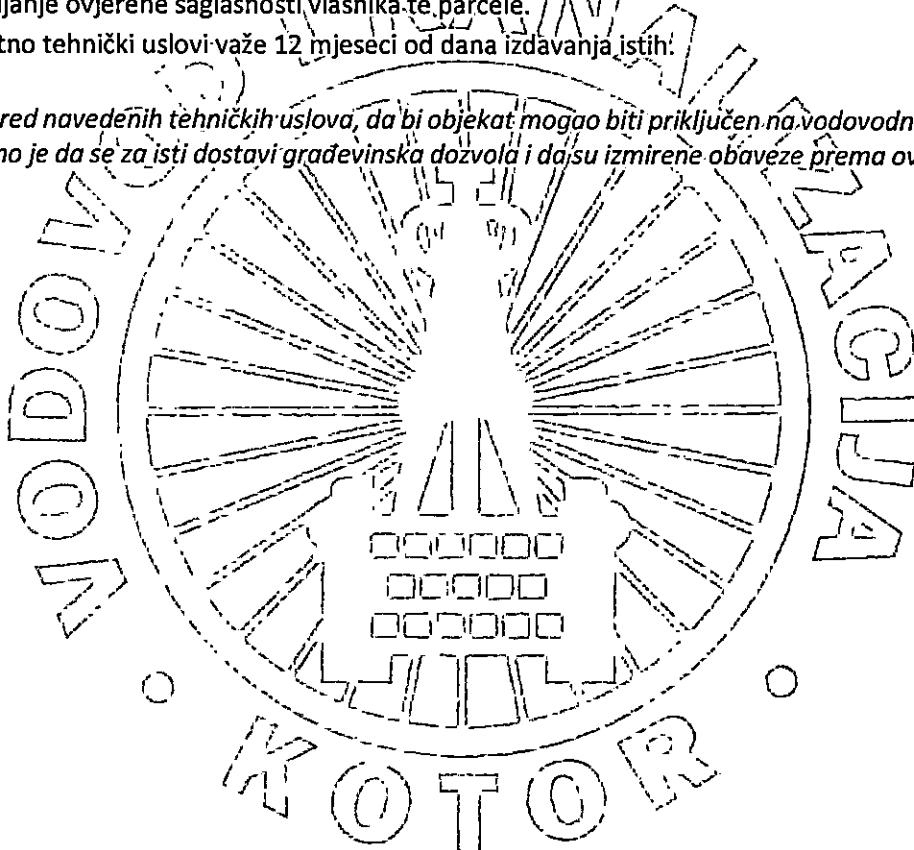
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

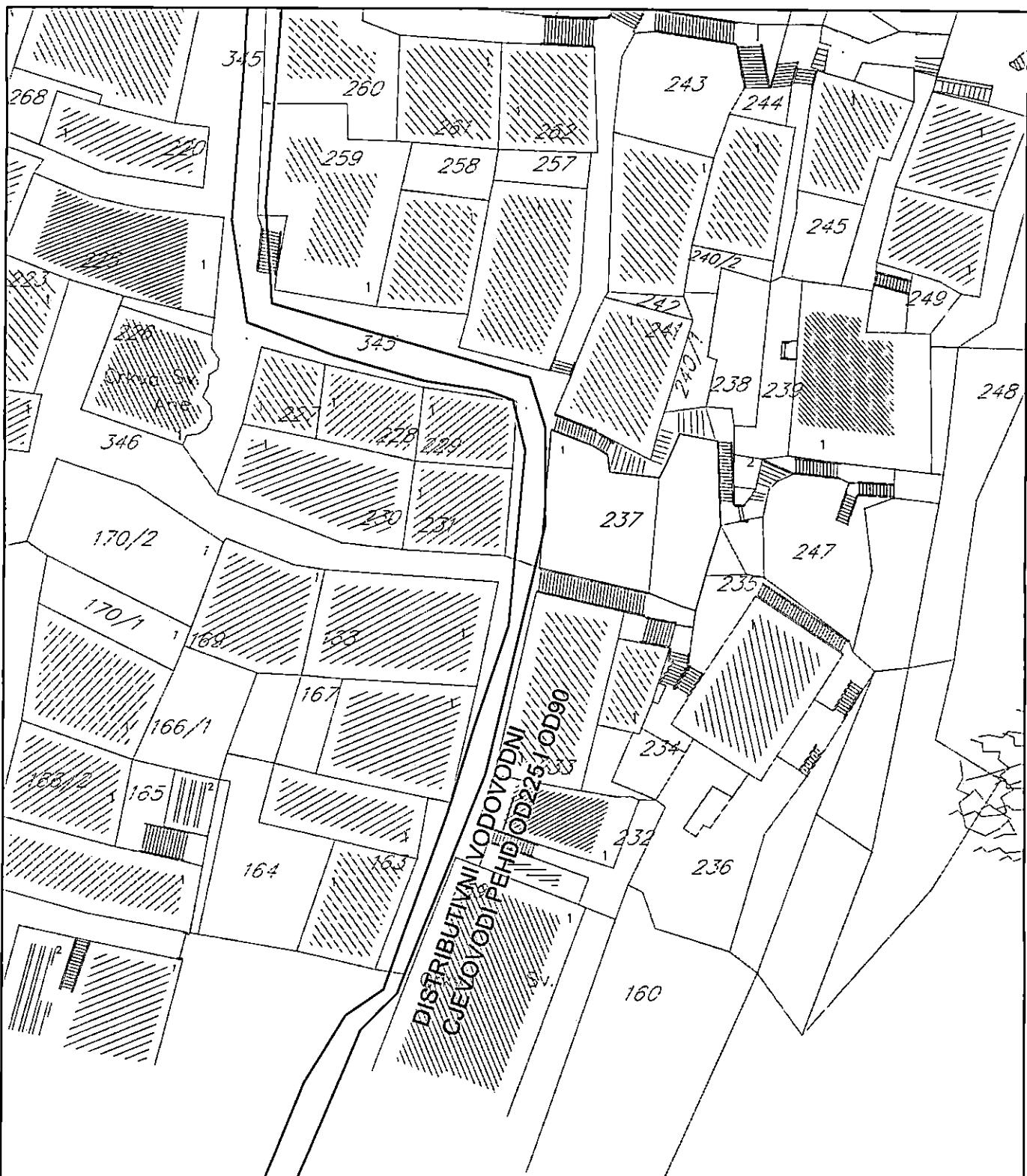
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

OPŠTE

11. 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.
12. 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.
13. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
14. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.





Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a


Čavor Teodora
spec.sci građ.

~~Šef službe za razvoj, projektova
i investičie~~

Dragić Velemin
dipl.inž.mas.



• VD Izvršnog Direktora

Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

- DOSTAVBENO:

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



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

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

Br: 1604-319/21-2471

Kotor, 09.12.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj 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 Štilet Olga za gradnju objekta na kat par 237 K.O. Kotor II, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 237 K.O. Kotor II koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja 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.

Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21- 2471 od 08.12.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 237 K.O. Kotor II 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 03-333/19-9607 od 02.12.2021. 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 uplaćenoj 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

Br: 16-341/21-2470

Kotor, 09.12.2021.godine

Za: Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Predmet: Dopis

Primljenio:				
Organizaciona jedinica	Datum	R.č. broj	D. log	Vrijednost
03	333	9507	21	

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom za izdavanje Urbanističko tehničkih – Saobraćajnih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 237 KO Kotor II u obuhvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20) obavještavamo Vas sledeće:

Navedena kat. parc. se nalazi u Starom Gradu i ista nema kolski prilaz. Uzimajući navedeno nije potrebna saobraćajna saglasnost za rekonstrukciju objekta.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sekretarijatu 16.
- Arhivi



S poštovanjem,

Sekretarka,

Mr. Andrea Vukšić