

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 03-333/21-5653 Kotor, 26.11.2021.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 Uredbi o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21) i podnijetog zahtjeva Vuković Veska iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju dijela stambenog objekta radi prenamjene u poslovni prostor na urbanističkoj parceli UP 275 koju čini kat.parc.275 K.O.Perast , u zahvatu plana Urbanistički projekat grada Perasta ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 3/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Vuković Vesko iz Kotora
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 275 se sastoji od kat.parc.275 K.O.Perast. Uvidom u List nepokretnosti br.46 - prepis K.O.Perast utvrđeno je: - kat.parc.275 se vodi kao „dvorište“, površine 115 m ² , - na kat.parc.275 evidentiran je objekat br.1, porodična stambena zgrada, gabaritne površine 75m ² ,spratnosti P+2 .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena urbanističke parcee UP 275 je MN-mješovita namjene (održavanje) . Površine mješovite namjene predviđene su kao proširenje centra naselja, uz dio trase Starog puta, priobalnog puta i Velje ulice. Površine ove namjene su planskim dokumentom predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.	



Na površinama mješovite namjene predviđeni su sljedeći sadržaji:

- uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite,
- sporta, rekreacije i ostalih društvenih djelatnosti;
- ugostiteljstva i trgovine;
- za smještaj turista;
- za privredu i zanatstvo, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 275** sastoji se od **kat.parc.275 K.O.Perast**, čija površina iznosi **190 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.

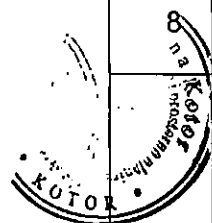
Obim ovih intervencija isključuje promjene u pogledu: gabarita, oblika, izgleda, kapaciteta i namjene.

Objekat se zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Analizom postojećeg stanja, objekti koji su rekonstruisani, u funkciji i u dobrom stanju, u pogledu boniteta i fizičkih karakteristika objekata, planirani su za održavanje.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Postojeće stanje.



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 što su: *Juniperusi*, *Cotoneasteri*, *Hedere* i druge srodne vrste i hortikulture varijetete, kojima se djelimično prekrivaju prirodni kameni blokovi i gromadne krečnjake 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

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat.parc.275 K.O.Perast, br.UP/I -05-746/2021-1 od 01.11.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

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.

13 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

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 doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.

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

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 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 energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima.

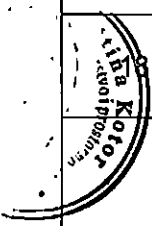
Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

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

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

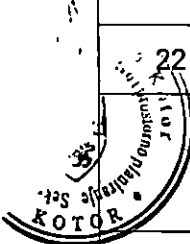
Sa pješačke površine na postojeću lokalnu saobraćajnicu.

17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	/	
	 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 definisati 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 275
	Površina urbanističke parcele	193 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	221 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	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 jedinici (stan ili lokal).
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<u>Uslovi za održavanje izgleda objekata (fasada, krovova i dr.)</u> ▪ Sačuvati osnovni raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na zapadnoj fasadi – tj. na strani prema moru), njihove proporcije (veličinu) i obradu u kamenim okvirima (tzv. pragovima). ▪ Zadržati poziciju krovnog vijenca - kotala, nagib krovnih ravni a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje. ▪ Zadržati osnovno rješenje krova na jednu, jednu - i po, dvije, tri ili više voda, nagiba u svemu prema zatečenom rješenju.

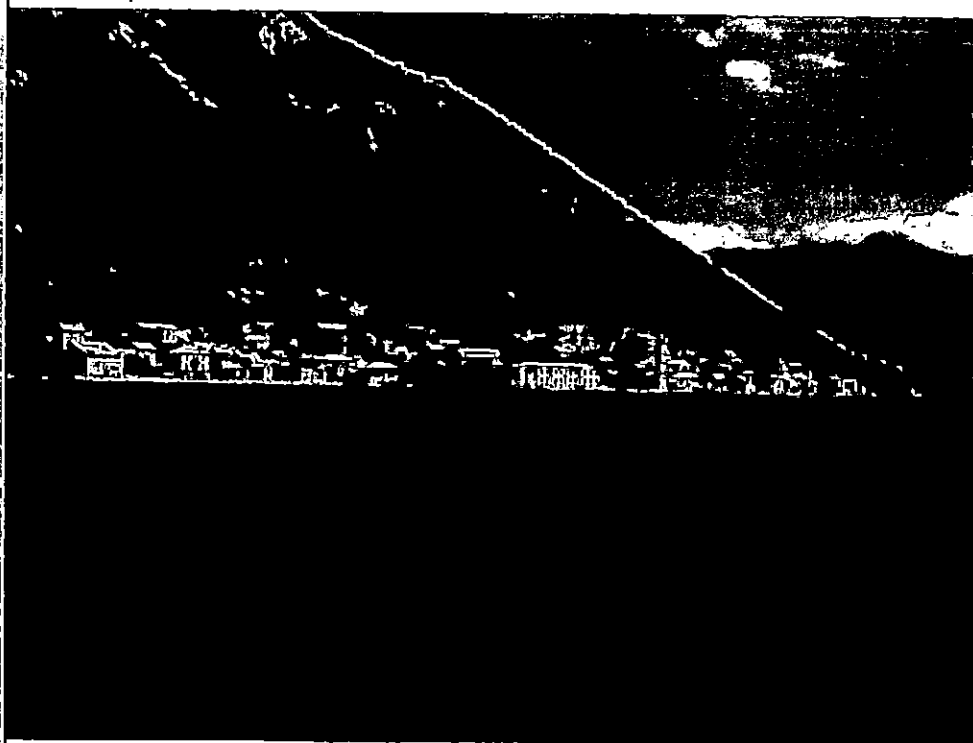


	▪ Nije dozvoljeno formiranje otvora u krovnim ravnima - tipa „videnica“ ili „lukjerna“, osim ako to nije zatečeno ili originalno rješenje. Dozvoljeno je postavljenje ležećih krovnih prozora. ▪ Čišćenje fasade predvidjeti isključivo pranjem vodom pod pritiskom, isključuje se mogućnost pjeskarenja. ▪ Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidjeti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena. ▪ Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i poluzastakljena vrata. Za prozore predvidjeti zaštitu škurima – tipa puna ili finta grilja i za vrata tzv. „škureta“ – zaštitu sa unutrašnje strane. Isključuje se upotreba roletni. ▪ Boja spoljašnje stolarije je bijela. 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.). Drvodredima 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	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETICA I, <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETICA II, <i>Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA, <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i>
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. Krišćina

2011.

PLAN INTERVENCIJA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:



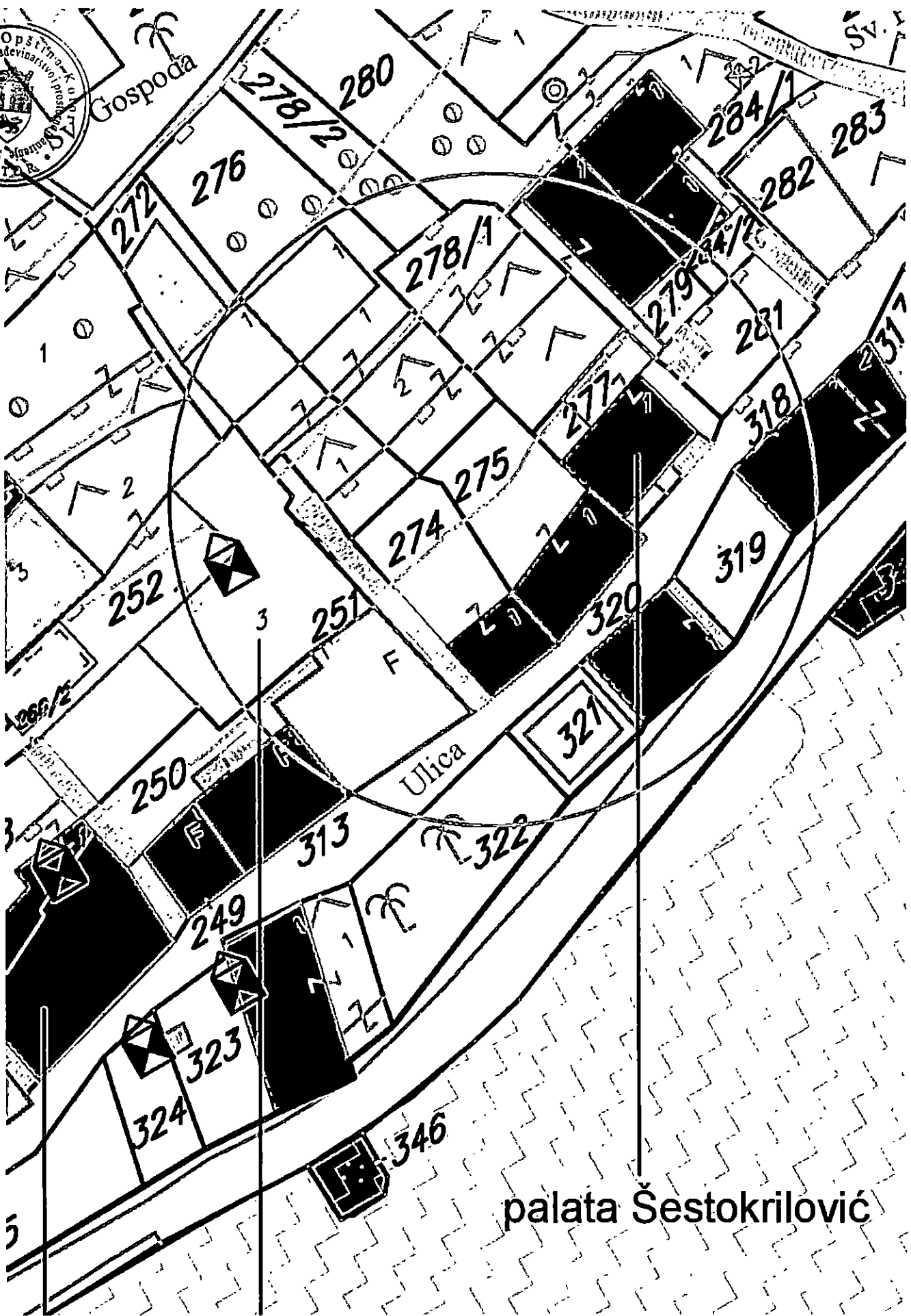
MonteCEP, KOTOR



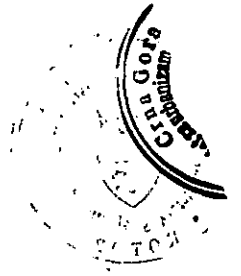
R 1:1000 list 07

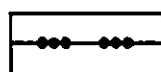


Gospoda

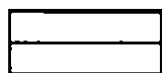


palata Šestokrilović

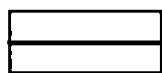




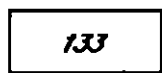
granica plana



granica Morskog dobra



granica katastarske parcele



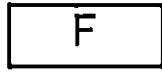
oznaka katastarske parcele



registrovano kulturno dobro



predlog za registraciju kulturnog dobra



predložena arhitektonska i arheološka istraživanja



Intervencije



održavanje



adaptacija



konzervatorsko - restauratorski tretman



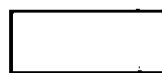
rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



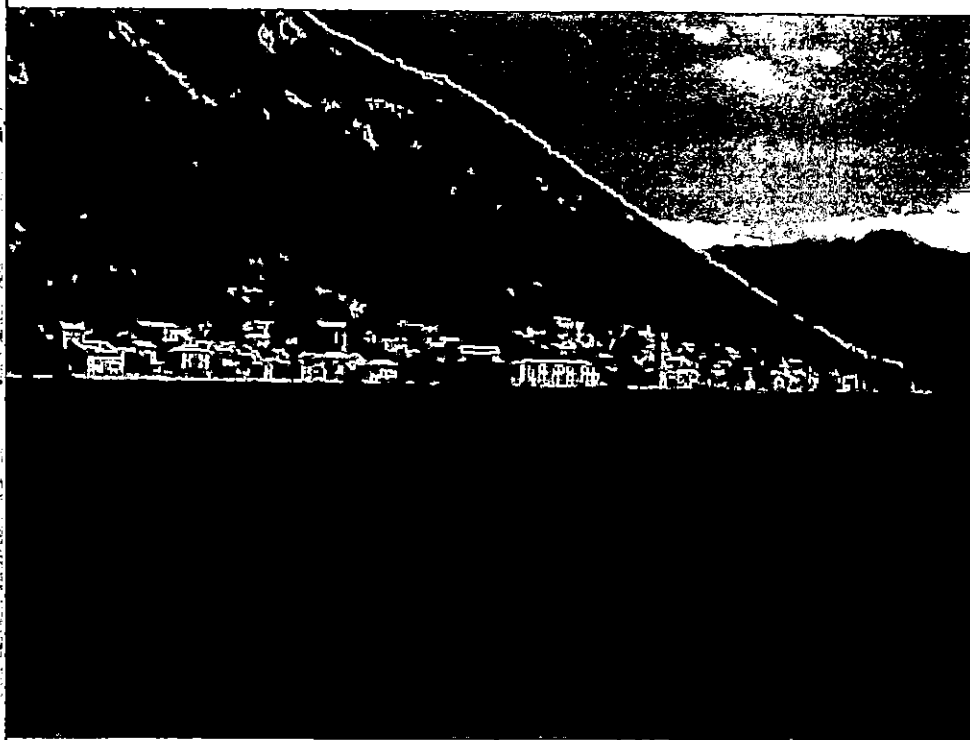
rušenje



izgradnja ponti



URBANISTIČKI PROJEKT GRADA PERASTA



W. Kriševic

2011.

PLANIRANA NAMJENA

naručilac:

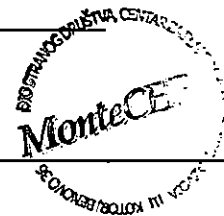


OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

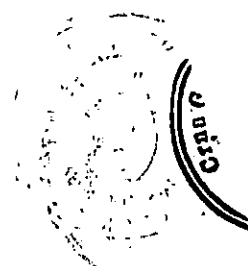


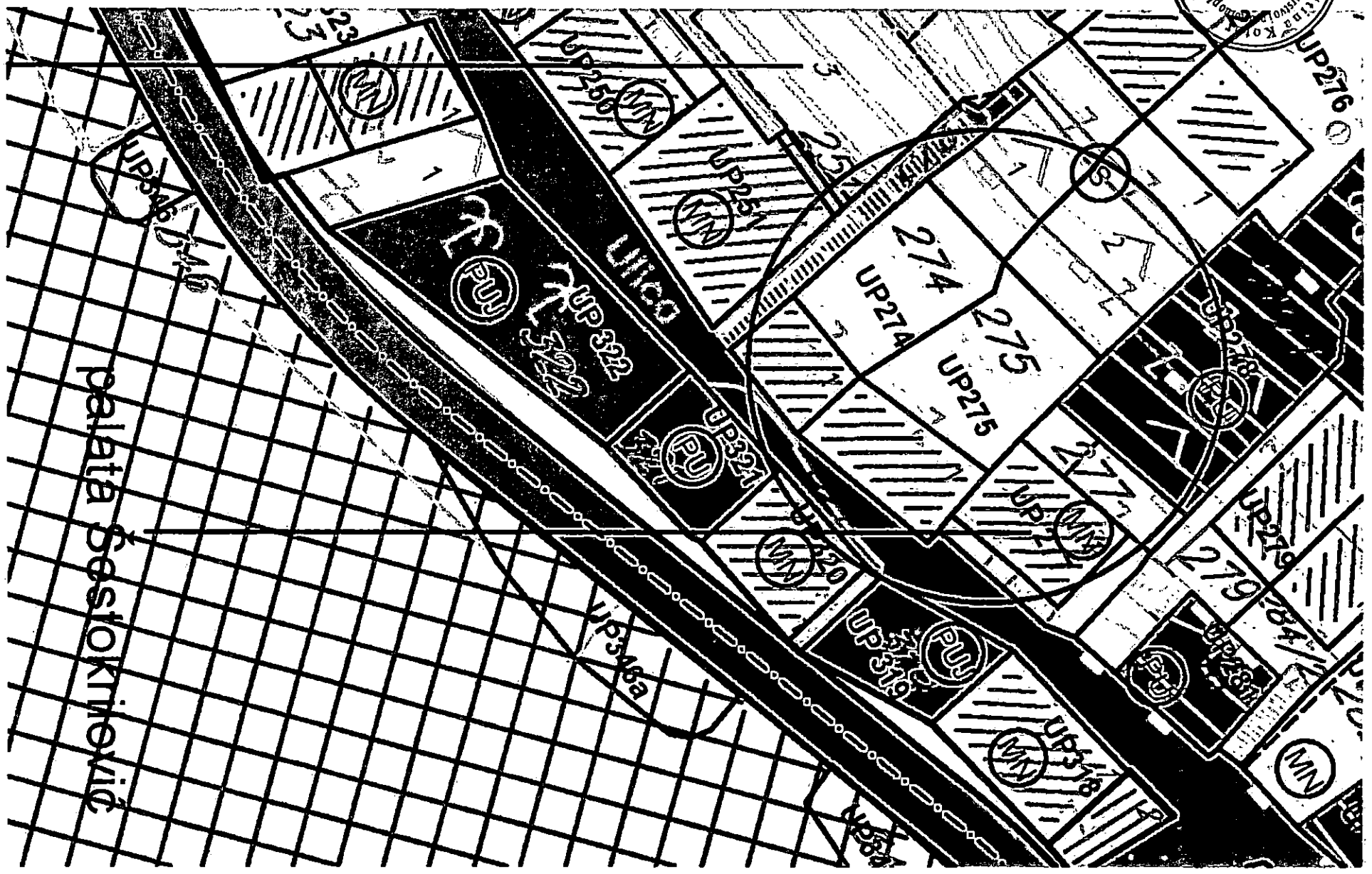
MonteCEP, KOTOR

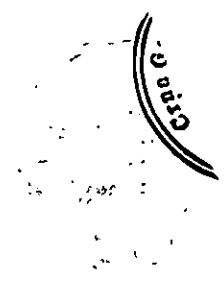


R 1:1000

list 08









granica plana

granica Morskog dobra

granica katastarske parcele

133

oznaka katastarske parcele

UP366

oznaka i granica urbanističke parcele



S

površine za stanovanje

MN

površine mješovite namjene

T

površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljski objekti)

CD

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

površine za vjerske objekte (samostani, crkve, kapele)

GP

površine za groblja

IG

površine komunalne infrastrukture i objekata (trafostanice)

K

površine za kulturu (muzej, kulturni centar, galerija)

P

površine za pejzažno uređenje (džardin, terasasti vrt)

FU

površine za pejzažno uređenje javne namjene (pjaceta)

IS

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

SR

površine za sport i rekreaciju

OP

ostale prirodne površine (stjenovit teren sa makijom)

M

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



URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



il. Krišćević

2011.

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:



MonteCEP, KOTOR



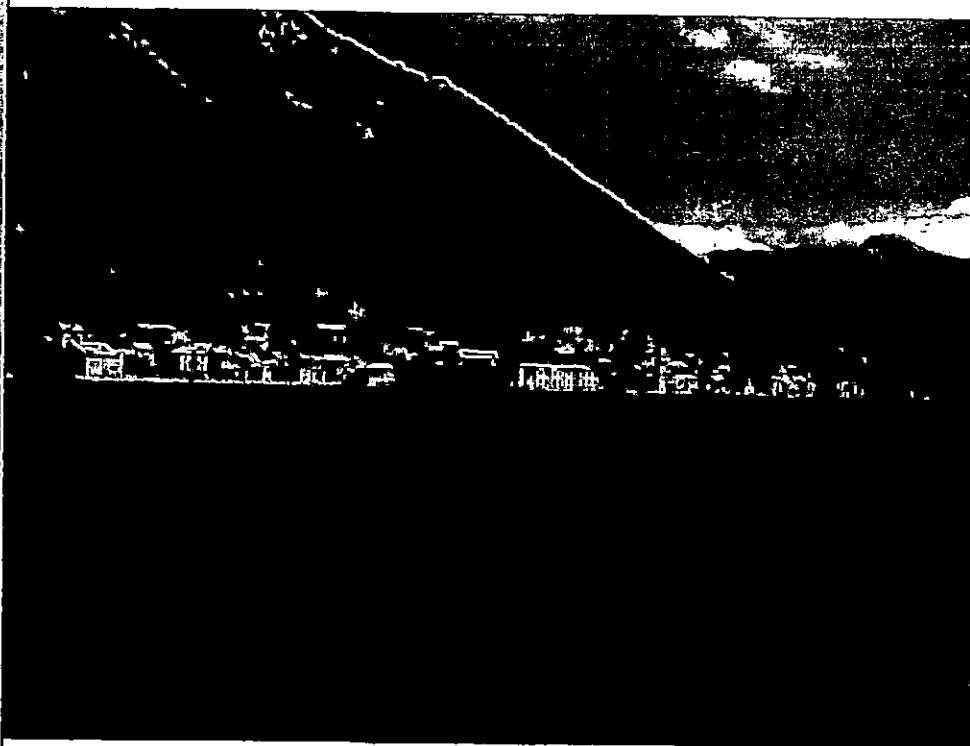
R 1:500list 11a



1501	6558127.95	4704806.01
1502	6558129.93	4704806.26
1503	6558137.56	4704807.41
1504	6558136.22	4704813.31
1505	6558135.67	4704824.60
1506	6558134.13	4704826.24
1507	6558126.33	4704824.49
1508	6558124.78	4704834.02
1509	6558128.41	4704847.02
1510	6558126.31	4704861.43
1511	6558135.99	4704864.28
1512	6558142.37	4704843.99
1513	6558139.86	4704843.62
1514	6558143.59	4704828.76
1515	6558144.80	4704824.49
1516	6558148.53	4704812.66
1517	6558148.87	4704811.55
1518	6558158.12	4704815.85
1519	6558159.94	4704817.30
1520	6558156.36	4704828.45



URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



W. Kosić

2011.

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

Koordinate urbanističkih parcela

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

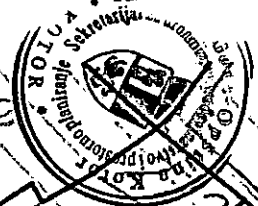
obrađivač:



MonteCEP, KOTOR



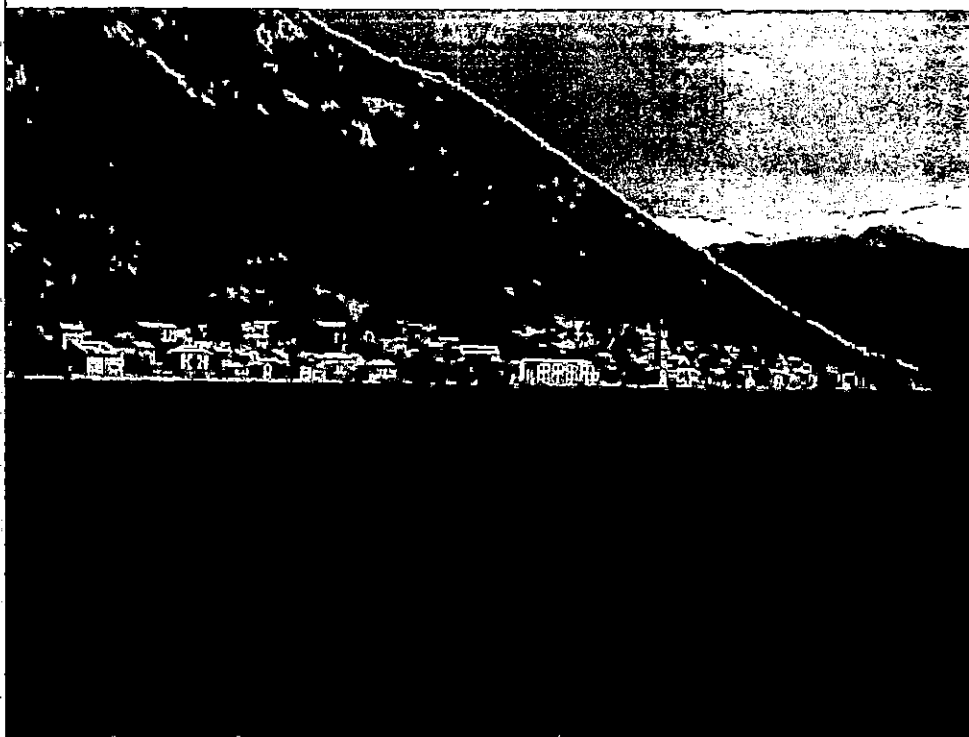
R 1:500list 11b



palata Šestokrilović

PRE

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

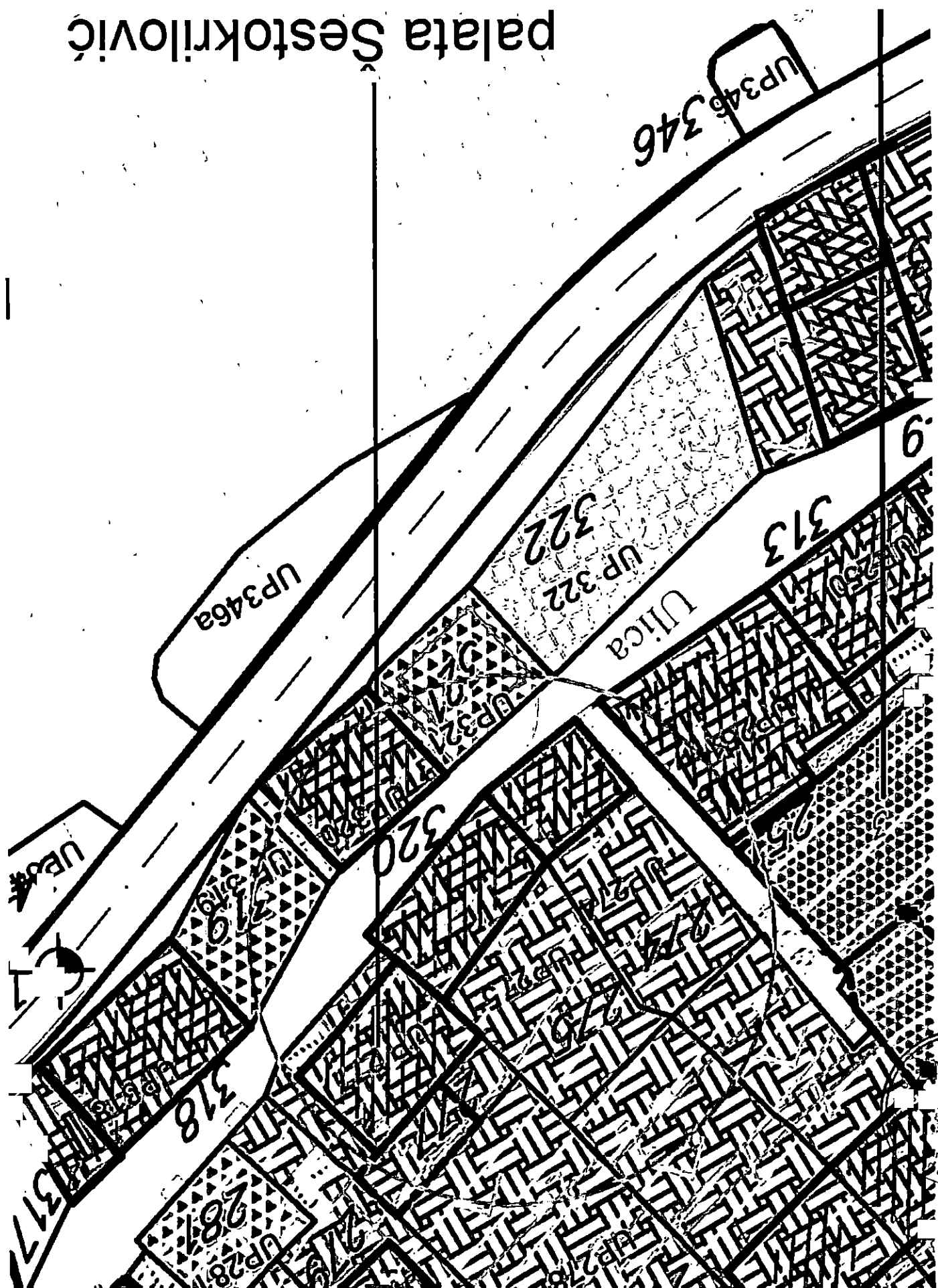
obrađivač:

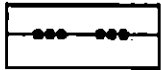


MonteCEP, KOTOR

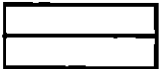


palata Šestokrilović

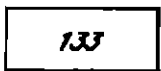




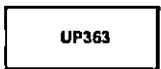
granica plana



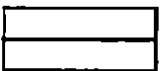
granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



oznaka urbanističke parcele



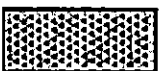
granica urbanističke parcele



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

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

email: spomenici@t-com.me

Priljeno: 23. 11. 2021				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/21-	5653		01. novembar 2021. godine

Br: UP/I-05-746/2021-1

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-5653 od 21.09.2021. godine, dostavljen 23. 09. 2021. godine i zaveden kod ovog organa pod brojem UP-05-746/2021, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 275 KO Perast, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 275 KO Perast

I

1. Prije izrade konzervatorskog projekta rekonstrukcije dijela predmetnog nepokretnog kulturnog dobra, neophodno je sprovesti **potrebna** istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled predmetnog kulturnog dobra, kao i sve njegove kasnije pregradnje za potrebe izrade stilsko – hronološkog razvoja;
2. Na osnovu rezultata istraživanja i preciznog arhitektonskog snimka postojećeg stanja objekta, izraditi projektnu dokumentaciju u skladu sa važećim načelima zaštite nepokretne kulturne baštine;
3. Novu savremenu namjenu potrebno je uskladiti sa zahtjevima očuvanja i prezentacije postojećih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti objekta;
4. Rekonstrukciju objekta predvidjeti uz intervencije koje će obezbijediti maksimalno očuvanje postojećeg izgleda, originalnih oblika i elemenata građevine. Sačuvati kameni pod u prizemlju i postojeću obradu zidova.
5. Zamjenu instalacija sprovoditi bez oštećenja na zidovima, podovima i fasadama objekta.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17,

18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, 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.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-5653 od 21.09.2021. godine, dostavljen 23. 09. 2021. godine i zaveden kod ovog organa pod brojem UP-05-746/2021, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 275 KO Perast, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu grada Perasta i predstavlja integralni dio nepokretnog kulturnog dobra „Grad Perast“ koji je upisan u Registar nepokretnih kulturnih dobara Crne Gore kao pojedinačno kulturno dobro, a koje je Rješenjem br. 01-1521/1-61 od 23. oktobra 1961.godine, uvedeno u Registar spomenika kulture na osnovu Rješenja br. 478 od 19.07.1949.godine.

Predmetni objekat je kamena kuća, koja se na zapadu naslanja na susjedni objekat, a sa istoka se dodiruje sa palatom Šestokrilović iz XVII vijeka. Kuća je spratnosti P+2, zidana u klesanom kamenu, sa izvučenim ravnim fugama na prednjoj fasadi. Na prvom spratu ima dva balkona sa ogradom od kamenih balustera sa strana, a na prednjoj strani naknadno zamijenjenom ogradom od kovanog gvožđa. Svi otvori imaju kamene okvire sa profilisanim nadvratnicima. Otvor na bočnoj fasadi ima kamene menzole, dok su na otvorima na prednjoj fasadi drveni kapci.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh.



Mladen Zagarčanin
v. d. Direktora

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.



95000000318



106-919-3512/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-3512/2021

Datum: 05.05.2021.

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, BR 03-333/21-5653, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 46 - PREPIS

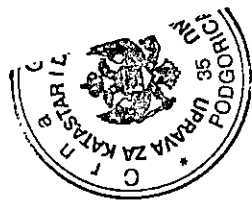
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
275			4 4		LUKA	Dvorište KUPOVINA		115	0.00
275		1	4 4		LUKA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		75	0.00
Ukupno								190	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000016571	BUYANOVA ELENA SV.VRAČA ZGRADA DJUROVIĆA STAN BR.5 DOBROTA KOTOR Kotor	Susvojina	3/8
0312946715133	ŠTERN-NIKOLIĆ RADOMIR LJILJANA UL.KIRILA SAVIĆA BR.7 Beograd	Susvojina	1/2
2210984230038	VUKOVIĆ DRAGAN VESKO RISAN BB Risan	Susvojina	1/8

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
275		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P2 75	/
275		1	Stambeni prostor KUPOVINA 1	1	P 38	Svojina ŠTERN-NIKOLIĆ RADOMIR LJILJANA UL.KIRILA SAVIĆA BR.7 Beograd 1/1 0312946715133
275		1	Nestambeni prostor KUPOVINA 1	2	P 20	Svojina VUKOVIĆ DRAGAN VESKO RISAN BB Risan 1/1 2210984230038
275		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	3	P1 56	Svojina ŠTERN-NIKOLIĆ RADOMIR LJILJANA UL.KIRILA SAVIĆA BR.7 Beograd 1/1 0312946715133
275		1	Stambeni prostor KUPOVINA 2	4	P2 55	Svojina BUYANOVA ELENA SV.VRAČA ZGRADA DJUROVIĆA 1/1 6095000016571
275		1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	5	P 11	Susvojina ŠTERN-NIKOLIĆ RADOMIR LJILJANA UL.KIRILA SAVIĆA BR.7 Beograd 2/4 0312946715133

Datum i vrijeme: 05.05.2021. 14:11:18

1 / 3



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
					Susvojina 2 / 4 CHERYL STEVENSON 0940872580000 ENGLESKA-LONDON Kotor

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).



2a Načelnik: *a*
Dulabond Natasa
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
275/0	1	106-2-919-620/1-2021	15.04.2021 15:16	NOTAR KNEŽEVIĆ VERICA	ZA UKNJIŽBU UGOVORA O PRODAJI NA KAT.PAR. 275, OBJ 1 PD 2 UPISANO U LN 46 KO PERAST
	2				

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917 106-1197/21

Datum: 06.05.2021.



Katastarska opština: PERAST

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 275

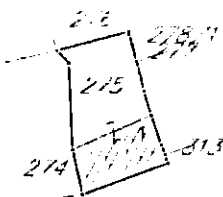
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S

4
704
900
6
558
100

4
704
900
6
558
200



4
704
800
6
558
100

4
704
800
6
558
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



"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: 399/1

Kotor: 04.02.'22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-5653 od 26.11.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 53 od 12.01.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju dijela stambenog objekta radi prenamjene u poslovni prostor na urbanističkoj parceli UP 275, koju čini kat. parc. 275 KO Perast, u obuhvatu UP-a Grada Perast („Sl.list CG“-opštinski propisi br. 03/12), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Objekat na predmetnoj parceli ima vodovodni priključak. Ukoliko projektom bude potreban veći prečnik priključka, predvidjeti rekonstrukciju postojećeg. Distributivni vodovodni cjevovod 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. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz.
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 predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
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 "mjesto priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
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 pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.



"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)

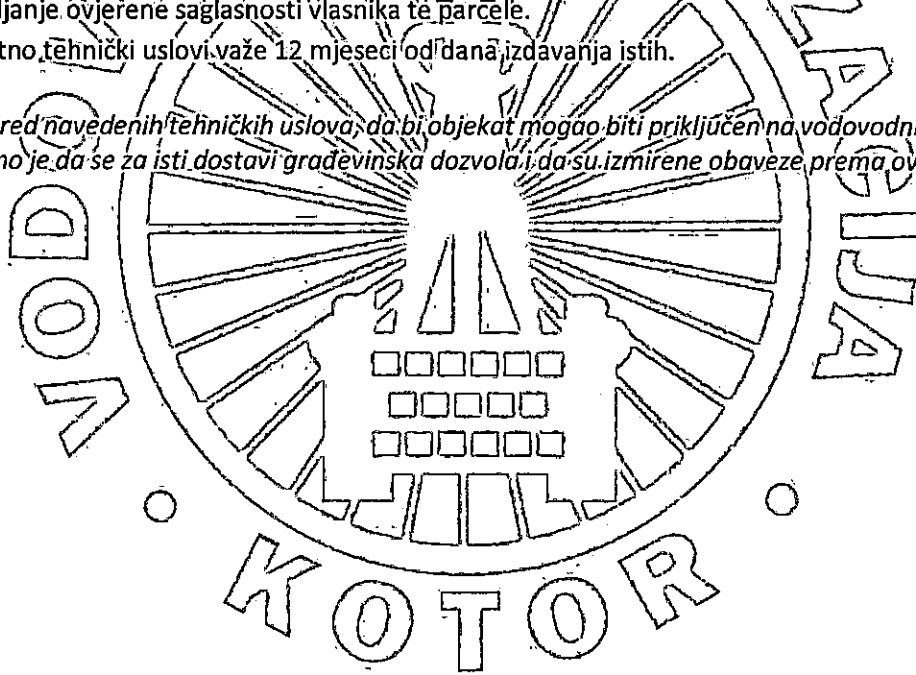
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

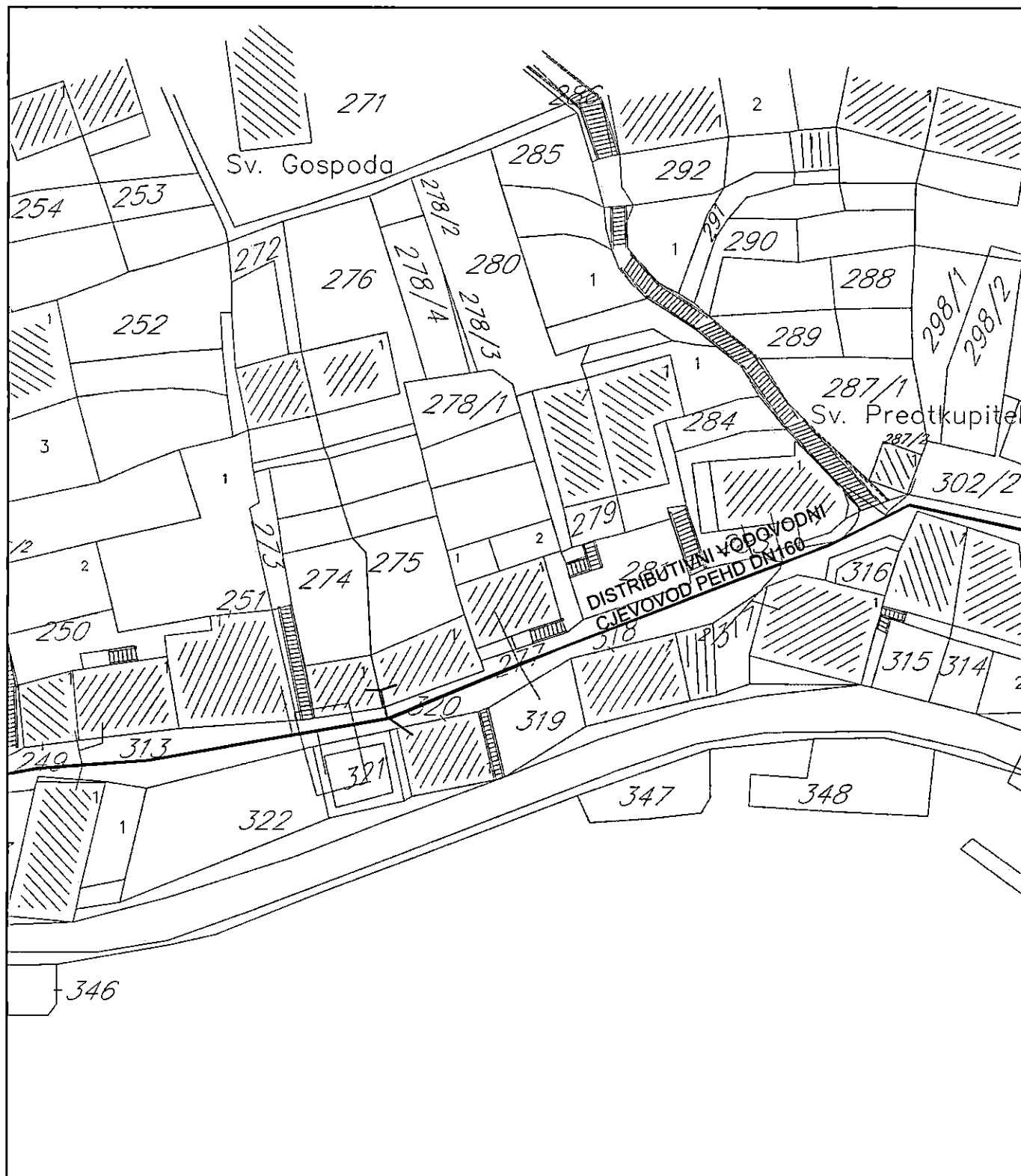
10. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

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. 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 i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.





Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

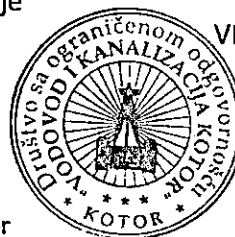
Čvor Teodora
spec.sci građ.

DOSTAVLJENO:

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

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir
dipl.ing.maš.



VD Izvršnog Direktora

Kordić Lazar
dipl.ing.maš.



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: 1604-319/22-38

Kotor, 13.01.2022.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 **Vuković Vesko** za gradnju objekta na kat par **275 K.O. Perast**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **275 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, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. **1604-319/22-38** od 12.01.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **275 K.O. Perast** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I **03-333/21-5653** od 26.11.2021. 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 uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

Primljeno: 17. 01. 2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	341 / -	30		

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: 16-341/22-39

Kotor, 13.01.2022.godine

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

Predmet: **Dopis**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom za izdavanje Urbanističko tehničkih – Saobraćajnih uslova za rekonstrukciju dijela stambenog objekata radi prenamjene u poslovni prostor na urbanističkoj parceli UP 275 koju čini kat. parc. 275 KO Perast u zahvatu plana Urbanistički projekat grada Perasta („Sl. list CG“ – Opštinski propisi br. 3/12) obavještavamo Vas sledeće:

Navedena kat. parc. se nalazi u gradu Perastu i ista nema kolski prilaz. Uzimajući navedeno nije potrebna saobraćajan saglasnost za rekonstrukciju objekta.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sekretarijatu 16
- Arhivi

S poštovanjem,

Sekretarka
mr Andreja Vukšić