


# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p><b>Broj, <u>0303 –333/23-7059</u></b></p> <p><b>Kotor, 21.08.2023.</b></p>	
2	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG" br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22) podnijetog zahtjeva Vasić Jovana, izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	za <b>rekonstrukciju objekta</b> , na urbanističkoj parceli/lokaciji <b>120</b> , koju čini katastarska parcela <b>120 KO Perast</b> , u zahvatu UP-a Grada Perasta ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12)	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>JOVAN VASIĆ</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Predmetna urbanistička parcela UP 120 se sastoji iz katastarske parcele 120 KO Perast. Na predmetnoj kat. parc. je prema prepisu Listu nepokretnosti br. 228 evidentirana: - porodična- stambena zgrada, gabaritne površine 118 m2.	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	Namjena urbanističke parcele 120 KO Perast je mješovita (MN). 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: <input type="checkbox"/> uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, <input type="checkbox"/> sporta, rekreacije i ostalih društvenih djelatnosti; <input type="checkbox"/> ugostiteljstva i trgovine; <input type="checkbox"/> za smještaj turista; <input type="checkbox"/> 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.

Predmetna lokacija podliježe konzervatorsko- restauratorskom tretmanu objekata.

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2. **Pravila parcelacije**

Urbanistička parcela UP 120 se sastoji od kat. parc 120 KO Perast, čija je površina prema Listu nepokretnosti br. 228 KO Perast, 118 m<sup>2</sup>.

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

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

	poglavlje 11 - Numerički pokazatelji i bilansi površina.
	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	Postojeće stanje.
<b>8</b>	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa. Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,</li> <li><input type="checkbox"/> zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva</li> <li><input type="checkbox"/> minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p>Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83) U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena".</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata. Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora. Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu. Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem. Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije. U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra- i infrastukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p>
<b>9</b>	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).</p>

10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklima naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.</p> <p>Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.</p> <p>Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.</p>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova je Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. <u>UP/I-05-502/2023-3</u> .
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	-
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	-
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	-
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	-
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća

17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>									
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu									
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>									
	Objekat ima prilaz sa javnog puta- priobalna saobraćajnica Herceg Novi- Kotor, kat. parc. 368/1 KO Perast ( Republika Crna Gora- magistralni putevi)									
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>									
	-									
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>									
	-									
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>									
	-									
20.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>									
	Oznaka urbanističke parcele	UP 120								
	Površina urbanističke parcele	118 m2 (LN br. 228 KO Perast)								
	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeći								
	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeći								
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća								
	Maksimalna spratnost objekata	postojeća								
	Maksimalna visinska kota objekta	postojeća								
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Površine za parkiranje vozila obijezbediti na parcelama gdje za to postoje prostorne mogućnosti i na javnim parkinzima prikazanim na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja".</p> <p>U odnosu na namjenu stanovanje i stanovanje sa djelatnostima ( stan ili lokal), planiran broj parkinga je :</p> <p>1PM po jedinici/stanu.</p> <table border="1"> <tr> <td>STANOVANJE</td> <td>1 PM po STANU</td> </tr> <tr> <td>STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA</td> <td>1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL)</td> </tr> <tr> <td>JAVNI SADRŽAJI</td> <td>1 PM na 80 m2 BRGP</td> </tr> <tr> <td>HOTEL</td> <td>1PM na 3 SPBE</td> </tr> </table>	STANOVANJE	1 PM po STANU	STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA	1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL)	JAVNI SADRŽAJI	1 PM na 80 m2 BRGP	HOTEL	1PM na 3 SPBE
STANOVANJE	1 PM po STANU									
STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA	1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL)									
JAVNI SADRŽAJI	1 PM na 80 m2 BRGP									
HOTEL	1PM na 3 SPBE									

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Prilikom bilo kakve intervencije ili obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih njenih karakterističnih elemenata; pozicija u prostoru i odnos prema okruženju, gabarit, oblik i izgled, kao i konstruktivni sklop, materijalizacija, funkcionalna organizacija, proporcije i dr.

Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnje i dogradnje.

Konstruktivnom sanacijom kuće ne smiju se narušiti njen oblik i izgled, kao ni poremetiti osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nijesu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva, kako na fasadama tako ni u unutrašnjosti. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim materijalima koji su noseći, u skladu sa konzervatorskom praksom).

Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta.

#### **Krov**

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

Krovne konstrukcije su drvene.

Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice.

Kamene ploče tzv. «kotali» formiraju krovni vijenac.

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

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

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

dimnjaka prefabrikovanim elementima.

### **Materijalizacija**

Očuvanje ili obnova kuće podrazumijeva korišćenje istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju izvorno upotrebljenom kamenu.

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

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

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

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

Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.

### **Otvori**

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

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

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

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

### **Ostali elementi fasada**

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

Ogradu balkona i spoljašnjeg stepeništa

obnoviti po uzoru na autentično rješenje - od kamenih balustera ili željezne profilacije.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



		<input type="checkbox"/> Prilikom izgrade pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekog od klasičnih stilskih redova.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji, stranci u postupku i arhivi.	
22.	<b>OBRAĐIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b> <i>M. Perišić</i> Danica Perišić spec.app.građ.
23.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>v.d. SEKRETARA</b> <i>J. Franović</i> Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.
24.	<b>M.P.</b>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	

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

URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA

# URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA

Plan 2011.

naručilac:



**Opština Kotor**

obrađivač:



**MonteCEP dsd, Kotor**

Kotor, 2011.

## URBANISTIČKI PROJEKT GRADA PERASTA

br. parcele	P parcele	Namjena	P objekata	spratnost	BRGP stan.	BRGP djel.	BRGP	intervencija	Iz	II
99	91	S	57	3.0	172		172	uspostavljanje urb matrice	0.6	1.9
100	92	S	45	2.5	114		114	održavanje	0.5	1.2
101	146	S	58	1.0	58		58	uspostavljanje urb matrice	0.4	0.4
103	341	S	102	2.5	255		255	održavanje	0.3	0.7
104	137	S	38	2.5	96		96	adaptacija	0.3	0.7
105	326	S	117	2.5	179		179	adaptacija/usp.urb matrice	0.4	0.6
106	287	PU						rusnje		
107	422	S	122	3.0	330		330	adaptacija/rušenje	0.3	0.8
108	179	S	56	2.0	113		113	adaptacija	0.3	0.6
109	92	S	80	1.5	120		120	rekonstrukcija rusevine	0.9	1.3
112/1	441	S	166	2.5	333		333	adaptacija/održavanje	0.4	0.8
112/2	295	S	138	3.0	317		317	adaptacija/održavanje	0.5	1.1
114	813	T	772	2.0		936	936	konz res tretman/usp.urb.matrice	0.9	1.2
116	444	MN	248	3.5	248	328	576	konz res tretman/rek.ruš	0.6	1.3
117	587	MN	494	2.5	494	455	949	rekonstrukcija rusevine/usp.urb.mat	0.8	1.6
118	278	PUJ								
120	117	MN	118	3.5	118	225	343	konz res tretman	1.0	2.9
122	135	MN	85	3.5	85	213	298	konz res tretman	0.6	2.2
125	107	PU								
126	93	PU								
127	101	MN	101	4.0	101	303	403	konz res tretman	1.0	4.0
128	85	S	69	3.5	240		240	adaptacija	0.8	2.8
129	88	S	69	2.0	137		137	adaptacija	0.8	1.6
130	199	MN	68	3.0	68	123	191	adaptacija	0.3	1.0
133	337	T	318	3.0		633	633	adaptacija/održavanje	0.9	1.9
135	136	M								
136	510	M								
137	62	M								
138	31	M								
139	162	M								
139a	26	M								
140	872	PUJ								
141	848	VO	576	1.0		576	576	održavanje	0.7	0.7
142	259	S	119	2.5	296		296	održavanje	0.5	1.1
144	134	S	55	2.0	110		110	održavanje	0.4	0.8
145	86	S	51	2.5	121		121	održavanje	0.6	1.4
147	514	S	197	1.5	239		239	adaptacija/rek.ruševine	0.4	0.5
148/1	346	S	83	2.0	121		121	konz res tretman	0.2	0.3
148/2	98	S	49	1.0	49		49	konz res tretman/ruš	0.5	0.5
149	350	S	115	2.5	254		254	adaptacija/konz res tretman/ruš	0.3	0.7
150	190	PU								
155	1569	VO	477	2.0		825	825	konz res tretman/usp.urb.matrice	0.3	0.5

# URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

## PLANIRANA NAMJENA

naručilac:

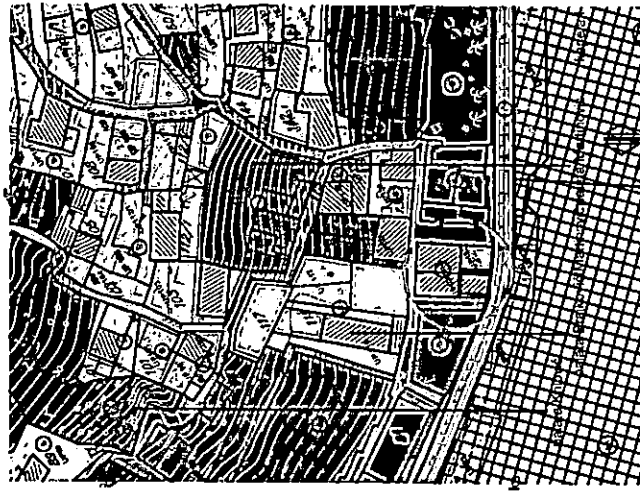


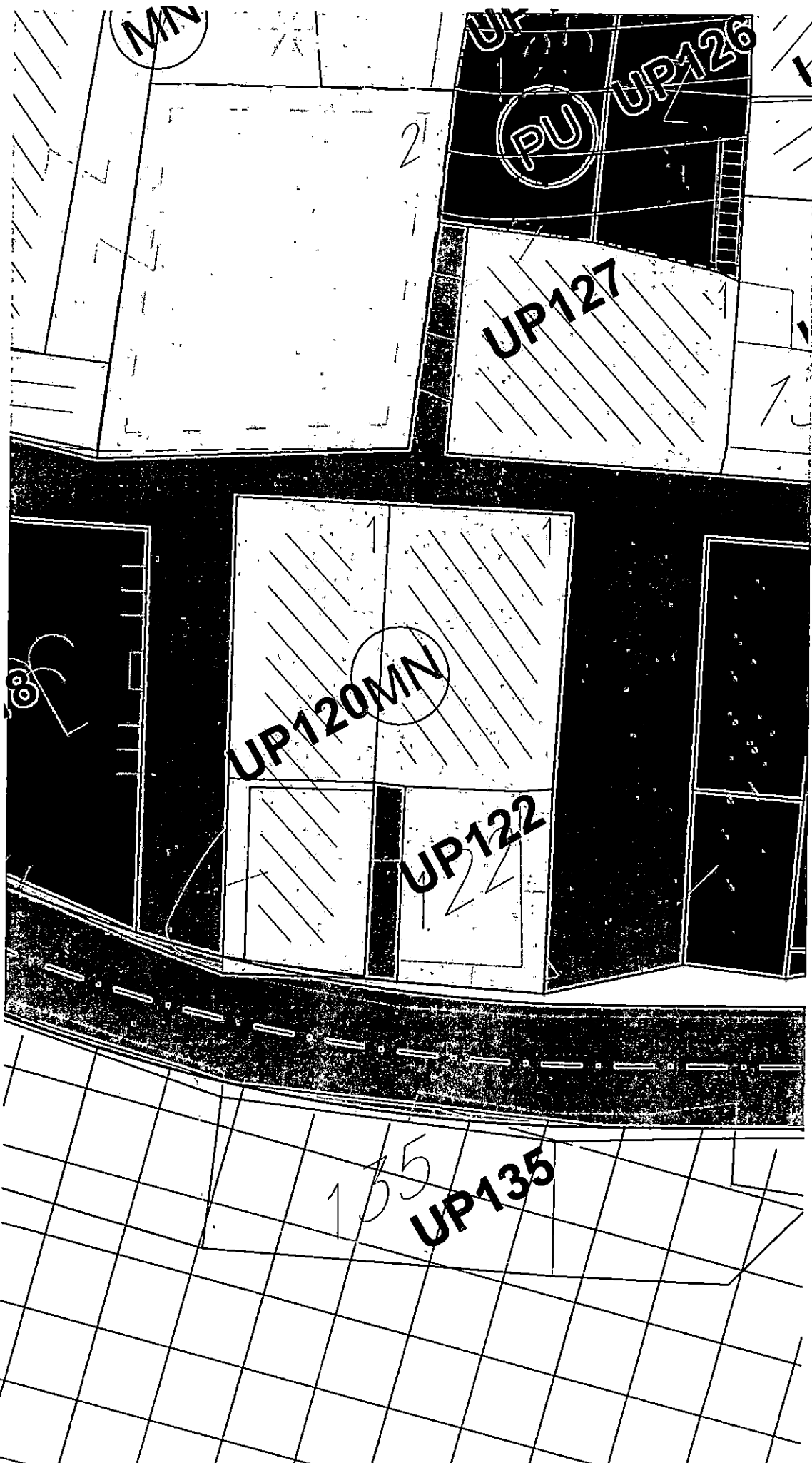
OPŠTINA KOTOR

obrađivač:

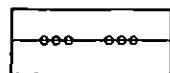


MonteCEP, KOTOR

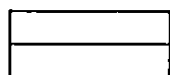




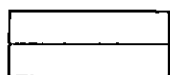
Braiković/Martinović



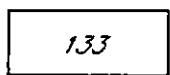
granica plana



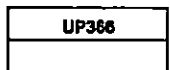
granica Morskog dobra



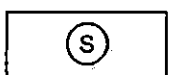
granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



oznaka i granica urbanističke parcele



površine za stanovanje



površine mješovite namjene



površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljski objekti)



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



površine za vjerske objekte (samostani, crkve, kapele)



površine za groblja



površine komunalne infrastrukture i objekata (trafostanice)



površine za kulturu (muzej, kulturni centar, galerija)



površine za pejzažno uređenje (đardin, terasasti vrt)



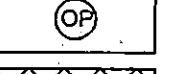
površine za pejzažno uređenje javne namjene (pjaceta)



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



površine za sport i rekreaciju



ostale prirodne površine (stjenovit teren sa makijom)



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

# URBANISTIČKI PROJEKAT GRADA PERASTA



2011.

## PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

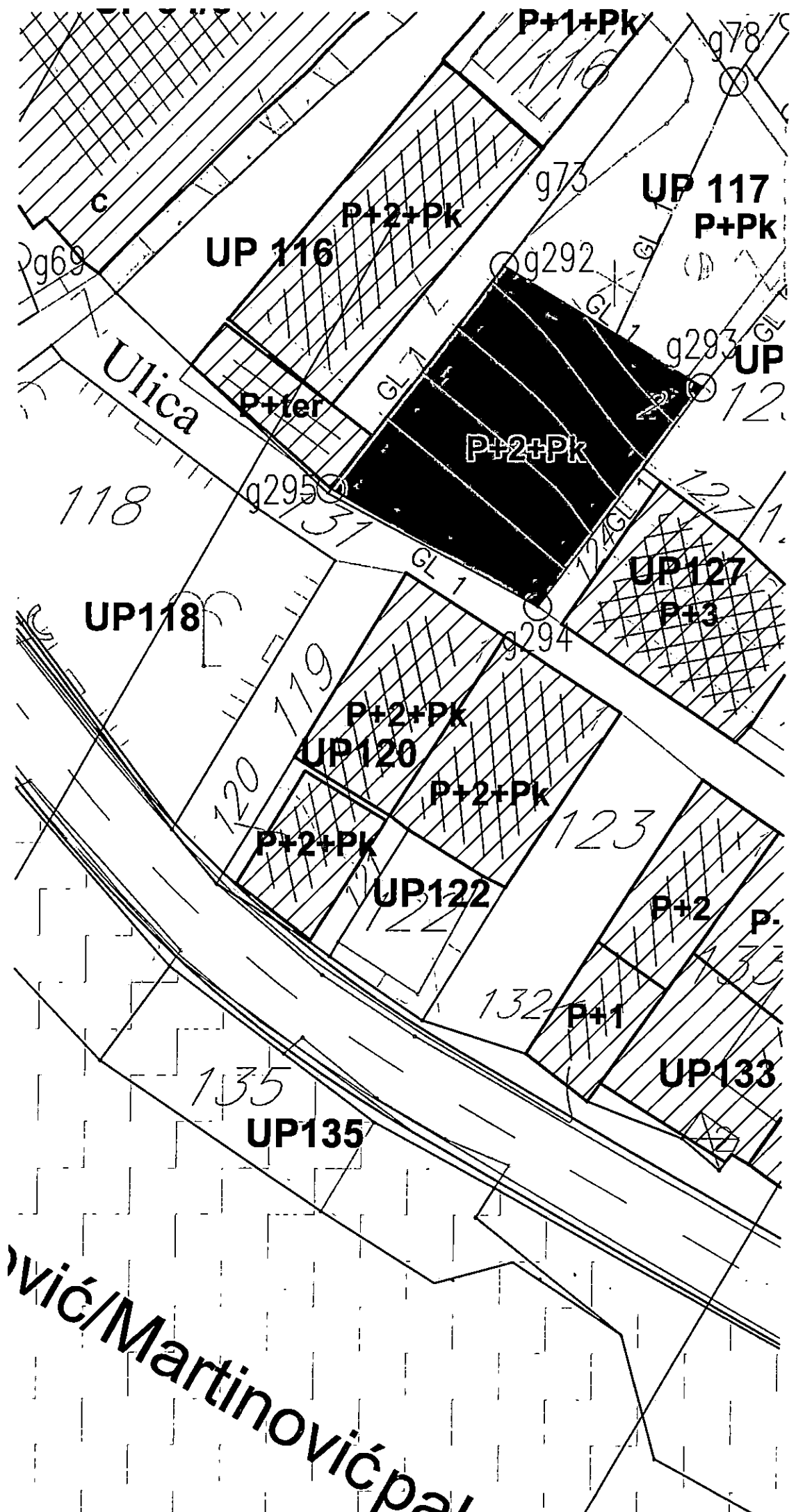
obrađivač:



MonteCEP, KOTOR

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





P+1+Pk

g78

UP 117  
P+Pk

UP 116  
P+2+Pk

g73

g69

g292

UP 12

Ulica

P+ter

P+2+Pk

g295

g293

118

UP118

UP127  
P+3

g294

UP120  
P+2+Pk

P+2+Pk

P+2+Pk

123

UP122

P+2 P.

132

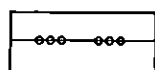
P+1

UP133

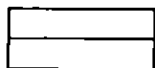
135

UP135

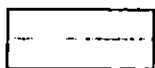
vić/Martinovića pa



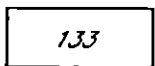
granica plana



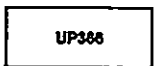
granica Morskog dobra



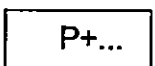
granica katastarske parcele



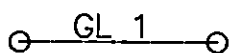
oznaka katastarske parcele



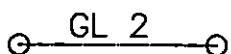
oznaka urbanističke parcele



spratnost



građevinska linija GL1



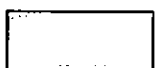
građevinska linija GL2 - iznad zemlje



postojeći objekti



rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



9500000337



106-919-3567/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-3567/2023

Datum: 30.03.2023.

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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/23-7059, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 228 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
120		1	4 3		PENČIĆI	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		118	0.00
								118	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0224641400000	SRPSKA PARAVOSLAVNA CRKVA SVETOG PETRA I PAVLA KOTOR Kotor	Sukorišćenje	1/2
6095000018529	KOTORSKA BISKUPIJA SVETIŠTE GOSPE OD ŠKRPIJELA PERAST Perast	Sukorišćenje	1/2

## 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
120		1	Stambene zgrade NASLJEDE	919	P2N 118	Susvojina SRPSKA PARAVOSLAVNA CRKVA SVETOG PETRA I KOTOR Kotor Susvojina KOTORSKA BISKUPIJA SVETI ŠTE GOSPE OD ŠKRPIJELA PERAST Perast
120		1	Nestambeni prostor NASLJEDE Jedna soba	1	P 41	Svojina KOTORSKA BISKUPIJA SVETI ŠTE GOSPE OD ŠKRPIJELA PERAST Perast
120		1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvije sobe	2	P1 40	Svojina KOTORSKA BISKUPIJA SVETI ŠTE GOSPE OD ŠKRPIJELA PERAST Perast
120		1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvije sobe	3	P2 41	Svojina KOTORSKA BISKUPIJA SVETI ŠTE GOSPE OD ŠKRPIJELA PERAST Perast
120		1	Stambeni prostor NASLJEDE Jedna soba	4	PN 42	Svojina KOTORSKA BISKUPIJA SVETI ŠTE GOSPE OD ŠKRPIJELA PERAST Perast
120		1	Stambeni prostor NASLJEDE Jedna soba	5	P 41	Svojina MITROPOLIJA CRNOGORSKO PRIMORSKA MANASTIR CETINJE BB Cetinje

Datum i vrijeme: 30.03.2023. 10:42:17

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
120	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Jedna soba	6	P1 41	Svojina MITROPOLIJA CRNOGORSKO 1/1 PRIMORSKA 9992009501089 MANASTIR CETINJE BB Cetinje
120	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Jedna soba	7	P2 40	Svojina MITROPOLIJA CRNOGORSKO 1/1 PRIMORSKA 9992009501089 MANASTIR CETINJE BB Cetinje
120	1	Nestambeni prostor NASLJEĐE Jedna soba	8	PN 21	Svojina MITROPOLIJA CRNOGORSKO 1/1 PRIMORSKA 9992009501089 MANASTIR CETINJE BB Cetinje

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).



Za Načelnik: - a

*Tanijana*  
MILBTIĆ VESELIN, dipl. pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-674/23

Datum: 06.04.2023.



Katastarska opština: PERAST

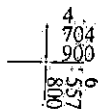
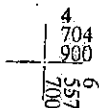
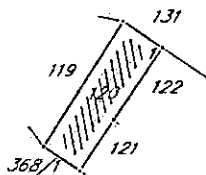
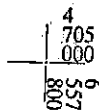
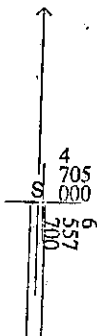
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 120

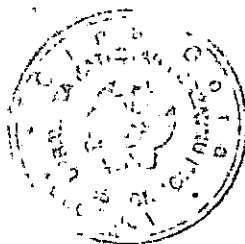
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



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: +38 32 302 572  
e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA  
Gradanski biro opštine Kotor

Primljeno:	11-07-23				
Broj:UP/I-05-502/2023-3	Organizaciona jedinica	Upravni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Datum:06.07.2023. godine	23	333/23	7059		

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-7059 od 10.05.2023. godine, dostavljenog 11.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-502/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 120 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, 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 rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 120 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije, a prije izrade projekta sprovesti sva potrebna istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled objekta. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Sačuvati dispoziciju postojeće stambene zgrade, njen postojeći oblik (horizontalni gabarit i visinu), raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
3. Sačuvati originalni krovni vijenac, od kamenih ploča (tzv. "kotali").
4. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje;
5. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade; neophodni armirano-betonski elementi (ojačanja) ne smiju biti vidni;
6. Međuspratne konstrukcije postaviti na položaju originalnih;
7. Predvidjeti zadržavanje zdravih originalnih spojnica; oštećene spojnice zamijeniti novim koje će u svemu oponašati originalne spojnice (sastav maltera, tehnika nanošenja)
8. Sačuvati originalnu stolariju vrata i prozora uz potrebne zaštitne radove, a izradu novih predvidjeti prema originalnoj stolariji. Isključuje se upotreba plastificirane i eloksirane stolarije;

9. Unutrašnji raspored prostorija, moguće je prilagoditi savremenom načinu života bez mijenjanja spoljnog izgleda predmetne stambene zgrade.

## II

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-7059 od 10.05.2023. godine, dostavljenog 11.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-502/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 120 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Perast i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Na lokaciju koju čini kat.parc. 120 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor površine 118 m<sup>2</sup>, planirana je rekonstrukcija stambenog objekta u postojećim gabaritima. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao istorijski grad.

Ujedno, predmetna lokacija se nalazi u okviru zone značajne za izuzetnu univerzalnu vrijednost 7. Verige Perast centralna osa.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – istorijski gradovi.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 120 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 120 KO Perast, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

**Obradile:**

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog



*Dolsa*