



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-3171-2

Kotor, 15.04.2024.godine

Za: **Igor Balaban**
Za Mitropoliju crnogorsko-primorsku
Dvorski trg br.6, Cetinje

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta na k.p.120 K.O. Perast, izrađeno od strane „Plan B Consulting & Design“ d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 26.12.2023.god., obavještavamo Vas o sljedećem :

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju u kojoj su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi 0303-333/23-7059 od 21.08.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, čiji je sastavni dio Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-502/2023-3 od 06.07.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, utvrđuje se da je predmet idejnog rješenja rekonstrukcija dijela postojećeg objekta na k.p.120 K.O. Perast, na dijelu UP 120 u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br.03/12). Prema uslovima, predmetna lokacija podliježe konzervatorsko – restauratorskom tretmanu objekata, što podrazumjeva **uspostavljanje 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.

U Rješenju o konzervatorskim uslovima se navodi:

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, 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 izgleda predmetne zgrade.

Uvidom u podatke preuzete sa sajta Uprave za nekretnine, utvrđuje se da je u LN 228 K.O. Perast upisana k.p.120 sa porodičnom stambenom zgradom br. 1 površine 118m², spratnosti P+2+Pk, u sukorišćenju Srpske pravoslavne crkve Svetog Petra i Pavla i Kotorske Biskupije svetište Gospe od Škrpjela, od po 1/2 obima prava. Na osnovu podataka o posebnim djelovima, utvrđuje se da su PD1, PD2, PD3 i PD4 u svojinu Kotorske Biskupije svetište Gospe od Škrpjela, a da su PD5, PD6, PD7 i PD8 u svojinu Mitropolije crnogorsko-primorske, bez tereta i ograničenja.

Iz prethodno navedenog se zaključuje da rekonstrukcija postojećeg objekta podrazumjeva intervencije kojima će se vršiti obnova oštećenih i vraćanje nedostajućih elemenata i djelova arhitekture, u skladu sa njenim izvornim oblikom i svojstvima, bez povećanja horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta, što je prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata predmet provjere u postupku donošenja rješenja o saglasnosti od strane glavnog državnog/gradskog arhitekta. Takođe se ima u vidu da se predmetna lokacija nalazi u okviru Grada Perasta - zaštićene kulturno-istorijske cjeline koja predstavlja kulturno dobro.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog arhitektu.

Odredbom člana 87 stav 5 alineja 2 i 3 citiranog zakona precizirano je da izuzetno od stava 4 tačka 1 glavni državni arhitekta ne vrši provjeru:

- idejnog rješenja rekonstrukcije kulturno-istorijskog objekta koji ima status nepokretnog kulturnog dobra, odnosno **zgrade unutar kulturno-istorijske cjeline**, u skladu sa zakonom kojim se propisuje zaštita kulturnih dobara;

-idejnog rješenja rekonstrukcije zgrade, kojom se **ne predviđa izmjena spoljnog izgleda**.

Iz prethodno izloženih činjenica, ovaj organ nalazi da **nije potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta** na idejno rješenje rekonstrukcije dijela postojećeg objekta na k.p.120 K.O. Perast, na dijelu UP 120 u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12)., te je za provjeru rješenja rekonstrukcije predmetnog objekta u pogledu ispunjenosti konzervatorskih uslova, nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Napomena – mišljenje ovog organa:

- Budući da predmetni objekat na k.p.120 K.O. Perast predstavlja jednu cjelinu, ovaj organ nalazi da je potrebno u idejnom rješenju prikazati cijeli objekat sa svim elementima arhitekture (horizontalni gabarit, izgled svih fasada i rješenje krova).
- Kako je postojeći objekat upisan kao porodična stambena zgrada u susvojini Kotorske Biskupije svetište Gospe od Škrpjela u obimu prava od 2/4, i Srpske pravoslavne crkve Svetog Petra i Pavla u obimu prava od 1/2, za predviđene intervencije na objektu potrebna je saglasnost drugog suvlasnika. Na osnovu priložene dokumentacije se ne može jasno utvrditi koji posebni djelovi objekta pripadaju podnosiocu zahtjeva.
- Takođe se zapaža da nisu naznačene sve promjene pozicija spoljnih otvora u prilogu plana mjera. Po pitanju rješenja rasporeda spoljnih otvora, pozicije međuspratnih konstrukcija, i ostalih elemenata arhitekture, **mjerodavno je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**
- Nadalje, tehničku dokumentaciju raditi u svemu prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. 0303-333/23-7059 od 21.08.2023.god. i Rješenju o konzervatorskim uslovima UP/I-05-502/2023-3 od 06.07.2023.god., u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl.list CG“, br.44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,



Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a