



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 05-1423/3

Podgorica, 26.06.2014. godine

ОПШТИНА КОТОР		
Примљено:	07.07.2014.	
Орг јед.	Број	Прилог
03-	9823/4	

ОПШТИНА КОТОР

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Zahtjevom broj 05-1423/1 obratilo se A.D.“Jadran“ Perast ovom ministarstvu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na katastarskim parcelama 84 i 85 KO Perast, u zahvatu Urbanističkog projekta „Grada Perasta“.

Uvidom u dokumentaciju Urbanističkog projekta „Grada Perasta“ konstatovano je sljedeće:

- Prema grafičkom prilogu br.01 Topografsko-geodetska podloga sa granicom obuhvata plana na katastarskoj parceli br.84 nalaze se postojeći objekti 1,2,3,4, a na kat.parceli br85 su zidine zarasle. Objekat 1 je hala bivše tekstilne fabrike „Jadran“ iz XX vijeka. -Tekstualni i grafički dio plana Studija zaštite graditeljskog nasljeđa- objekat 2 je crkva sv.Marka reprezentativni primjer crkvenog graditeljstva iz druge polovine XVIII vijeka; objekat 3 je palata porodice Smekja, barokna palata iz XVIII vijeka, reprezentativna zgrada stambene arhitekture sa stilskim odlikama zrelog baroka;

- Na grafičkom prilogu br. 07 Plan intervencija prikazan je slijedeći oblik intervencija: na objektu 1 je planirana adaptacija, na objektima 2 i 3 je planirano održavanje, na objektu 4 je planirana rekonstrukcija ruševina, a zidine zarasle je planirana izgradnja (obnova urbanističke matrice).

Shodno tekstualnom dijelu plana poglavlje 7 Uslovi za uređenje prostora bitno je napomenuti slijedeće:

- da je **održavanje** obezbjeđivanje fizičke trajnosti građevine i poboljšavanje uslova njenog korišćenja na način kojim se ne ugrožava njena 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. Uslovi za održavanje izgleda objekata (fasada, krovova i dr.)

- 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 predvidejti 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.

Izvođenje radova održavanja se ne smatra građenjem.

- da je **adaptacija** prilagođavanje građevine postojećoj ili novoj namjeni, funkciji ili standardima, prilagođavanje funkcije i sadržaja postojećoj namjeni u postojećim gabaritima i zatečenog izvornog izgleda. Izuzetno promjene izgleda mogu biti u slučajevima kada je došlo do narušavanja autentičnosti i kada se pod adaptacijom podrazumjevaju intervencije isključivo na poboljšanju izvedenog stanja u skladu sa primjenjenim. Adaptacija je izvođenje radova na održavanju objekta i radova koji nijesu od uticaja na stabilnost objekta, odnosno pojedinih njegovih djelova, koje se ne smatra građenjem. Predmet adaptacije može biti i promjena izgleda, prouzrokovana izvedenim radovima bez ili suprotno konzervatorskim mjerama ili nestručno izvedenim radovima, čime je narušena autentičnost. Adaptacija podrazumjeva intervencije na ublažavanju nastalih negativnosti u skladu sa karakterističnim primjenjenim rješenjima Perasta i u skladu sa tipološkim karakteristikama osnovne građevine (slobodnostojeća – jednočelijskog tipa ili razvijenog tipa, dio niza, na kraju niza). Ove intervencije mogu biti npr.: formiranje krova nad ravnom betonskom pločom, zamjena druge vrste krovnog pokrivača kanalicom; zamjena bravarije stolarijom; uklanjanje nadstrešnica; uklanjanje terasa i balkona i ograda od betonskih balustra gdje to nije izvorno rješenje, i sl. Za svaki pojedinačni primjer recentne dogradnje potrebno je sačiniti projektni elaborat u kojem bi se putem studijskih skica ispitale mogućnosti poboljšanja izgleda svakog od narušenih elemenata i djelova.

Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su: kamen i drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja moguće je koristiti opeka proizvode - giter blok, čelične ili betonske elemente koji se u konačnoj prezentaciji trebaju obložiti kamenom ili malterom, tj. ne smiju ostati vidni.

- Novoformiranih otvori na fasadama starijih objekata i objekata izgrađenih nakon zemljotresa 1979. godine, treba da su sljedećih proporcija – pravougaoni, vertikalni, dimenzija 70x100cm