



Crna Gora  
O P Š T I N A K O T O R

FRANCO  
BERGAM NIKO  
10. II 2015  
KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRADEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj 0303-15112/14  
Kotor, 29.01.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Bergam Marije, na osnovu čl. 62. stav 2 i 3 i član 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11,35/13, 39/13 i 33/14),kao i DUP-a Stoliva (SL List CG opštinski propisi 26/10) , donosi:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenih objekata na kat par 29/5 objekat 1 i 2 KO Stoliv na urbanističkoj parceli 18 u površini urbanističke parcele od 735 m<sup>2</sup> koju obrazuju dio kat.parc.29/5 i dio kat.parc. 29/6 ,i 29/4 i dio 29/3. K.O. Stoliv I, zona SD2.

**Sastavni dio UT Uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor broj UP/I-05-213/2014-3 od 15.12.2014 dostavljeni Sekretarijatu 22.12.2014**

- Objekti su vrlo vrijedni primjerci tradicionalne stambene arhitekture priobalnih naselja kotorskog zaliva. Nisu upisani u Registar zaštićenih kulturnih dobara kao pojedinačni objekti ali su dio graditeljske baštine koja u simbiozi sa prirodnim okruženjem predstavlja dio Svjetske baštine te stoga sve zahvate treba planirati tako da se ne izgubi arhitektonska odnosno kulturno historijska vrijednost objekata.
- Kao osnov projekta rekonstrukcije, potrebno je izraditi detaljni arhitektonski snimak zatčenog stanja i provesti detaljne istražne radove kako bi se utvrdio nekadašnji izgled objekata.
- Zadržati postojeće horizontalne i vertikalne gabarite.
- Fasadne zidove popravljati korištenjem urušenog kamena koji se nalazi na lokaciji. Nedostajući kamen mora biti iste boje i kvaliteta kao postojeći. Primijeniti isti način obrade i istu tehniku zidanja kakdva se primijenjivala na sačuvanim originalnim djelovima zidova. Obradu fasada predvidjeti fugovanjem prema zatečenom rješenju.
- Sačuvati sve arhitektonske elemente na fasadama objekata, zadržati postojeće otvore u njihovim originalnim proporcijama.
- Svi prozori i vrata trebaju biti izrađeni od drveta prema rekonstruisanom izgledu i po uzoru na stolariju sačuvanu na objektima iz istoga perioda.
- Unutrašnju orgnaizaciju prostora u najvećoj mjeri raditi rekonstrukcijom nekadašnje kako se ne bi javila potreba za otvaranjem novih prozora na fasadama.
- Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetne 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.

- Krovove odnosno krovne ravni rekonstruisati prema sačuvanim ostacima. Krovna konstrukcija treba biti drvena a krovni pokrivač kanalice tamnocrvene boje.

## II

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

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

- **Namjena objekta:**

U okviru prostora za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem i to u odnosu stanovanje - djelatnosti 70:30%, ukoliko ima uslova da se obezbijedi dovoljan broj parking mjesta.

Pod djelatnostima se podrazumijeva ugostiteljstvo, trgovina, usluge i slični sadržaji koji će podržati sadržaje koji će se razvijati u zoni Morskog dobra koja je u neposrednom kontaktu.

- **Gradevinska i regulaciona linija**

Postojeća gradevinska linija, objekti se zadržavaju u postojećem stanju..

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Postojeći objekti se u potpunosti zadržavaju u svom horizontalnom (objekat br. 1 P=62m<sup>2</sup>, i vertikalnom gabaritu P+2+Pk i objekat broj 2 je P= 64m<sup>2</sup> spratnosti P+2+Pk i sa definisanom arhitektonskom formom, bez nadogradnje ili dogradnje. Na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja, revitalizacije i rekonstrukcije unutar objekta.

- **Nivelacione kote objekta:**

Zadržavaju se postojeće nivelacione kote objekta.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

U skladu sa konzervatorskim uslovima

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.**

Pri sanaciji krova zadržati postojeće kotale od kamenih ploča i nagibe krovnih ravni; krovni pokrivač može biti ravni crijep ili kanalice. Krov treba vizuelno i konstruktivno rješavati integralno za obje polovine objekta tj. za predmetni i susjedni dio objekta.

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat je orijentisan zapad – istok

- **Meteorološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Stoliv ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišovit zimski period i izrazito sušan i relativno topao dug ljetnji period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 stepeni C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15.4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Stoliv primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadrano. Od vjetrova najvažniji su jugo i bura, prvi je topao i vlažan jer duva s mora a drugi je hladan i suv jer duva s kopna.

- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Stoliva se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

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. Nesmiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.

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.

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nesmije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Makslimalno sačuvati i uklopiti u buduće rješenje zdravo i funkcionalno zelenilo, pojedinačna stabla i ansamble, posebno stara i reprezentativna stabla. 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.

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

obavljaju djelatnosti obezbjediti parkiranje po normativu 1PM /25m2 poslovnog prostora a za ugostiteljstvo po normativu 1PM na 4 stolice .za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mjesto .a u stanovima za turiste za svaki stan 1,2 PM

- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na put po DUP-u Stoliva.na postojeći put.

- **Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline .preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu

- **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro,vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i vodovoda ,kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekreterijata nadležnog za te poslove.

Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

-projektну dokumentaciju – Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta

**Sastavni dio UT Uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor broj UP/I-05-213/2014-3 od 15.12..2014, dostavljeni Sekretarijatu 22.12.2014 god**

**Samostalna savjetnica I,  
za urbanizam**

*Maslovar Dobrila, dipl.ing.arh.*

**Samostalna savjetnica I,**

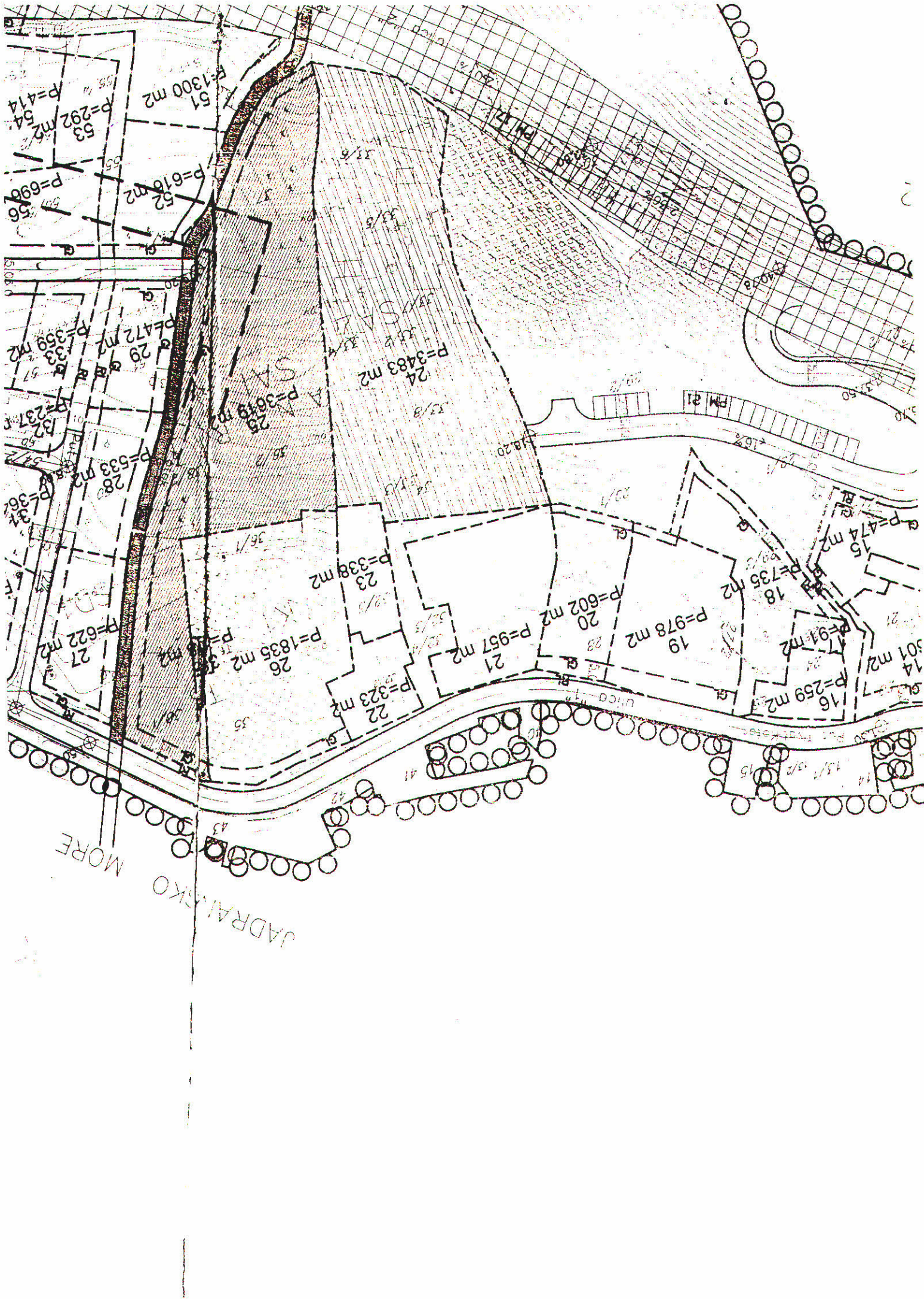
*Sonja Kaščelan, dipl. pravica*

**SEKRETARKA,**

*Slavica Vojinović dipl prav*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
- 2 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 3 JP vodovod i kanalizacija
- 4 Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Građevinskoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i



ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА КОТОР

Датум: 22.12.2014

З. бр.	Број	Прилог
03	15112/14	17



**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO KULTURE**  
**UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

UP/I broj:05-213/2014-3

Kotor, 15.12. 2014. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-15112/2014 od 10.12.2014.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2 na kat.par. 29/5 KO Stoliv I, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 196 i 200 Zakona o opštem upravnom postupku («Sl. list RCG» br. 60/03 i «Sl. list CG» br. 32/11), donosi

**RJEŠENJE**

**o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2 na kat.par. 29/5 KO Stoliv I**

**I**

1. Objekti su vrlo vrijedni primjerci tradicionalne stambene arhitekture priobalnih naselja kotorskog zaliva. Nisu upisani u Registar zaštićenih kulturnih dobara kao pojedinačni objekti ali su dio graditeljske baštine koja u simbiozi sa prirodnim okruženjem predstavlja dio Svjetske baštine te stoga sve zahvate treba planirati tako da se ne izgubi arhitektonska odnosno kulturno historijska vrijednost objekata.
2. Kao osnov projekta rekonstrukcije, potrebno je izraditi detaljni arhitektonski snimak zatečenog stanja i provesti detaljne istražne radove kako bi se utvrdio nekadašnji izgled objekata.
3. Zadržati postojeće horizontalne i vertikalne gabarite.
4. Fasadne zidove popravljati korištenjem urušenog kamena koji se nalazi na lokaciji. Nnedostajući kamen mora biti iste boje i kvaliteta kao postojeći. Primijeniti isti način obrade i istu tehniku zidanja kakva se primijenjivala na sačuvanim originalnim djelovima zidova. Obradu fasada predvidjeti fugovanjem prema zatečenom rješenju.
5. Sačuvati sve arhitektonske elemente na fasadama objekata, zadržati postojeće otvore u njihovim originalnim proporcijama.
6. Svi prozori i vrata trebaju biti izrađeni od drveta prema rekonstruisanom izgledu i po uzoru na stolariju sačuvanu na objektima iz istoga perioda.
7. Unutrašnju organizaciju prostora u najvećoj mjeri raditi rekonstrukcijom nekadašnje kako se ne bi javila potreba za otvaranjem novih prozora na fasadama.
8. Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetne 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.

9. Krovove odnosno krovne ravni rekonstruisati prema sačuvanim ostacima. Krovna konstrukcija treba biti drvena a krovni pokrivač kanalice tamno crvene boje.

## II

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

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

## Obrazloženje

Upravi za zaštitu kulturnih dobara obratio se Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor sa zahtjevom za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2 na kat.par. 29/5 KO Stoliv I.U postupku rješavanja zahtjeva, nakon izlaska na teren, uvida u Izvještaj sačinjen od strane Marije Nikolić, dipl.ing.arhitekture kao i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sledeće:

- Kat.par. 29/5 KO Stoliv I nalazi se u priobalnom nizu starog dijela naselja Stoliv iza prvog niza objekata koji su podignuti uz sami put Tivat-Kotor.Prilaz parceli, odnosno, objektima na njoj ostvaruje se preko unutrašnjeg dvorišta koje je zajedničko sa stambenom kućom koja se nalazi neposredno uz put, a u dvorište se ulazi kroz široku kapiju/portun zatvoren dvokrilnim drvenim vratima.
- Na predmetnoj parceli se nalaze dva međusobno spojena, a funkcionalno nezavisna stambena objekta (objekat 1 – bliže padini, ispred njega objekat 2-bliže obali).
- Oba objekta su ruševine od kojih postoje samo vanjski, fasadni zidovi dok su tavanice i krovovi sasvim uništeni. Zidovi su sačuvani u punoj visini što omogućava sagledavanje nekadašnjeg izgleda i forme objekata kao i unutrašnje organizacije prostora. Zidovi su zidani tradicionalnim načinom:kameni blokovi zidani dvostrano, sivi kamen lokalnog porijekla.
- **Objekat 1** ima približno jednake dužine stranica osnove, strane međusobno nisu pod pravim uglom. Visina odnosno spratnost objekta je prizemlje, dva sprata i potkrovlje. Na potkrovlju je sačuvan fasadni zid vidionice koja se nalazila na strani krova prema moru. Vidionica je imala dvovodni krov i dva prozora.Potkrovlje je osvijetljeno i preko prozora na zabatnim zidovima. Ulaz u objekat se ostvaruje stepenicama koje vode iz dvorišta do premošćenja koje je sa donje strane polukružno svedeno. Objekat je u prizemnom dijelu prislonjen uz padinu pa je ulaz na sprat moguć i neposredno sa terena na južnoj strani. Vrata i prozori su uokvireni pravilno obrađenim kamenim okvirima; na nekim od prozora postoje kamene konzole i menzole. Na zapadnoj bočnoj fasadi su vrata kroz koja se izlazi u nepokriven prostor za koji se bez detaljnijih istraživanja ne može sa sigurnošću reći je li

bio zadnje dvorište ili pokriven prostor; ovaj prostor je ograđeno visokim kamenim zidom na kojemu je skorije probijen otvor za izlaz na uski put iza objekta.

- **Objekat 2** ima približno kvadratnu osnovu. Zidovi su takođe zidani kamenim blokovima dvostrano. Spratnost objekta je prizemlje, dva sprata i potkrovni prostor. Objekat je osvijetljen prozorima na zabatnim zidovima (p+2+pk). Ulaz o objekta je na sjevernoj fasadi neposredno iz dvorišta. Svi otvori na fasadama su uokvireni kamenim okvirima a na nekima ostoje konzole i menzole.

Imajući u vidu navedeno, u cilju očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetnih objekata koji predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, treba postupiti uz poštovanje navedenih konzervatorskih uslova, sve bliže određeno u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

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

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

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

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

  
Direktorica,  
mr Anastazija Miranović

**Obradivač,**

Marija Nikolić, dipl. ing. arh.

**Dostaviti:**

- podnosiocima zahtjeva

- u spise