



Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

Preuzeto  
12.05.2015

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-3977/14  
Kotor, 07.05.2015 god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Doo „Qwerty Investments“ Kotor, na osnovu čl 62, čl 62a i 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), UP-a Grada Perast („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 03/12) i čl.196. ZUP-a („Sl.list RCG“ br. 60/03 i „Sl.list CG“ br.32/11), donosi:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata 1 i 2 na kat.parc. 208/2 KO Perast koja čini dio UP 208 i kat. parc. 210,211 i dio 208/1 i dio 208/3, a prema UP Grada Perasta.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela 208 sastoji se od kat.parc. 208/2, 210, 211 i djelovi kat.parc. 208/1 i 208/3 sve KO Perast. Na urbanističkoj parceli nalaze se dva objekta za koja su izdata rješenja o građevinskoj dozvoli za (objekat 1 br.0303-530/07 od 02.03.2007.godine i objekat 20303-1103/06 od 02.03.2007.godine). Prema odobrenom objektu gabariti objekta 1 su 9,10x12,6+7,10x8,5, spratnosti P+1+Pk i objekat 2 gabarita 7,10x6,30, spratnosti P+1+Pk.

Prilikom izvođenja radova investitor je odstupio od odobrene projektne dokumentacije pa je objekat 1 umjesto 175,01m<sup>2</sup> izveo 193,0m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk i objekat 2 umjesto 60,35 izvedeno 64m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk.

Prema Urbanističkom projektu Perastu izvedeno stanje je prihvaćeno, odnosno gabariti izvedenog stanja kao i spratnost P+2+Pk.

Na urbanističkoj parceli izveden je bazen bez odobrenja koji se treba ukloniti, odnosno izvršiti njegovo zatrpavanje i popločavanje kamenom po uzoru na tradicionalna rješavanja Perasta.

• **Namjena objekta:**

Površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljstva).

• **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska i regulaciona linija objekta se zadržavaju.

• **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit se zadržava. Površina urbanističke parcele je 1397m<sup>2</sup>, površina pod objektima je 257m<sup>2</sup> BRGP 867m<sup>2</sup> (površina potkrvoljva se računa 0,5).

Spratnost objekata P+2+Pk.

• **Nivelacione kote objekta:**

Kota ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju. Zadržava se postojeća kota ulaska u objekat.

Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

- **Vrsta materijala i krovni pokrivači:**

Postojeći objekti su kameni i isti se zadržavaju. Dograđene anekse obraditi toniranim malterom. Krovni pokrivač-kanalica.

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

Jugozapad- sjeveroistok.

- **Meterološki podaci:**

Prostor obuhvaćen UP-om Grada Perasta 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 Perast primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadraniu. 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 mikrozonizacije teren Kotora se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekta investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Kao što grad Perast predstavlja jedinstveni sklop, tako i zelenilo u njemu je nemoguće razdvojiti na zone. Zelenilo se oblikovalo prateći način života i konfiguraciju terena .

Poseban kvalitet u valorizaciji Perasta determinišu i terasasti vrtovi, koji mogu poslužiti kao vidkovci sa kojih se doživljava raznolikost i ljepota prirodnih i stečenih vrijednosti, 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 krošnjom prirodnih borova, vraća vrijednost agrumima i maslinama uz primjenu i drugih vrtno-arhitektonskih elemenata iz bogatog graditeljskog nasleđa ovog regiona (popločavanje, podzide, stepeništa, pergola sa lozom-“odrina”, kamena klupa-“pižuo” ).

Koristiti krošnjata stabla, dekorativno žbunje i kaktuse koje je otporno na aridne uslove klime i nedostatak vode u toku ljeta. Kao pokrovna vegetacija, umjesto skupih i teško održavanih travnjaka, koristiti mediteranske peranske trave, koje su pored prirodne otpornosti. Adaptiraju se na najveće bezvodne uslove, primorskog krasi, i bogate cvatnje u svim godišnjim aspektima, istovremeno i veoma ljekovite. Pored ovih vrsta u oblikovanju đardina treba koristiti i pokrovne biljke niskog puzećeg habitusa.

Uz pročelje i fasade izbjegavati sadnju visokog bilja, kojim se narušava monumentalnost ovih objekata i umanjuju vizure na raskošno izgrađene detalje fasada i kamene plastike. Zelenilo rješavati sa grupacijama, zimzelenog i listopadnog grmlja , autohtone vegetacije, ali i sa elementima egzotičnih vrsta koje se likovno i estetski odlično uklapaju u postojeći ambijent. Svaka intervencija u gradu treba da nosi sa sobom odnos prirodnih i graditeljskih elemenata, vezu sa morem, pristup, konfiguraciju terena, autohtonu konfiguraciju, elemente parternog uređenja-popločavanje staze, pergola, stepeništa.

Formiranjem zelenih površina na mjestima najveće cirkulacije ljudi i sadržaja obezbjeđuje se obnovna veza čovjeka sa prirodom, čak i uslovi turističkog centra. U isto vrijeme, ove zelene površine oplemenjuju pejzaž i štite od prevelikog uticaja sunca i neminovnog zagađenja.

- **Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara CG:**

Sastavio dio ovih Uslova je Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara CG –PJ Kotor, br. UP/I 05-91/2014-3 od 15.10.2014.godine.

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

Parkiranje vozila predvidjeti u okviru urbanističke parcele i to po principu jedno parking mjesto na tri sobe .



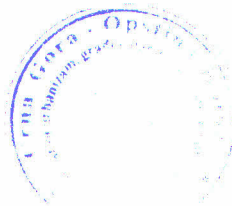
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**  
Objekat se priključuje prilaznim putem na magistralni put Kotor – H.NOVI.
- **Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**  
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/2007) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br.8/93").
- **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**  
Sastavni sio 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.
- **Uslovi za energetska efikasnost:**  
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 zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Perasta omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
- **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:**  
Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8, 0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

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

- projektnu dokumentaciju - Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), propisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.

**Rukovoditeljka odjeljenja,**  
*Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.*

**Rukovoditeljka odjeljenja,**  
*Ranka Čatović, dipl.prav.*



**SEKRETARKA,**  
*Slavisa Vojinović, dipl.prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. JP vodovod i kanalizacija
3. Sekreterijata za razvoj pred. kom. posl.i saob.
4. Sekretarijatu 03
5. Arhivi
6. U dosije



CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

ОПШТИНА КОТОР		
Примљено:	31. 10. 14	
Орг. јед.	број	Прилог
03	3977	

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

UP/I br:05-91/2014-3

Kotor, 15. 10. 2014. godine

Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, obratio se Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, sa zahtjevom br:0303 - 3977/14, od 24.04. 2014. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećih objekata na katastarskim parcelama br.208/2 i 211 K.O. Perast.

Uz zahtjev je dostavljen List nepokretnosti br.360 i 347, od 24. 04. 2014. god, Kopija plana od 24.04.2014.godine, izdati od Uprave za nekretnine Crne Gore, te izvod iz UP Perasta.

Razmatrajući navedeni zahtjev, ova Uprava je, na osnovu Izvještaja od 13. 10. 2014. godine, sačinjenog nakon uvida na terenu i u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, od strane Sofije Hajrizaj, dipl.ing.arh., mr Jovane Lalošević dipl. istoričarke umjetnosti, mr Magdalene Radunović, dipl. konzervatorke i Filipa Vujovića, dipl.ing.arh., utvrdila sljedeće:

- Predmetne katastarske parcele se nalaze u gornjim zonama grada Perasta ispod magistralnog puta i predstavljaju turističku cjelinu koju čine dvije zgrade spratnosti Su+P+1+Pk sa prilaznim putem od magistrale, parkingom, uređenim dvorištem i bazenom.
- Na katastarskoj parceli 208/2 se nalaze zgrade označene kao objekat 1 i 2. Zgrada označena kao objekat 1 je većeg horizontalnog gabarita cca 190m<sup>2</sup>, dok je zgrada označena kao objekat 2 manjeg gabarita cca 63m<sup>2</sup>.
- Na katastarskoj parceli 211 je izgrađen bazen sa kamenim potpornim zidom ojačanim masivnim armirano betonskim stubovima, gredama i horizontalnim serklažima.
- Za parcele 208 i 209 (čiji djelovi sada čine parcelu 208/2) Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture - Kotor je dana 21.02.2006.godine izdao je stručni stav br.UP/I-4/2006-3 po pitanju rekonstrukcije objekata na navedenim parcelama sa sljedećim konzervatorskim uslovima:
  - Objekat 1, nepravilne pravougaone osnove spoljnih dimenzija 6,30x7,14m, spratnost P+1+Pk (niski nazidak sa horizontalnim otvorima, karakterističan primjer rješenja za Perast), završen četvorovodnim krovom.
  - Objekat 2, nepravilne pravougaone osnove dužom stranom orjentisan u pravcu istok - zapad dimenzija 15,80x7,20m, spratnosti P+1, završene dvovodnim krovom. U okviru prostornih uslova rješenja krova moguće je planirati etažu potkrovlja.
  - Predvidjeti pristup zgradama.



- Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor je dana 01.02.2007.godine izdao saglasnost na Glavni projekat rekonstrukcije stambenih objekata, spratnosti P+1+Pk, na kat.parc. 208 i 209 K.O.Perast, izrađen od strane projektantskog biroa "LINEA ARS", D.O.O. Cetinje, IV Jul E/2, od novembra 2006. godine, za investitora Marka Drecuna iz Podgonce.
- Uvidom na terenu od 31. 07. 2014. godine utvrđeno je da se izvedenim radovima odstupilo od odobrenog Glavnog projekta za predmetnu lokaciju , i to:
  - o Zgrade označene kao objekat 1 i objekat 2 imaju jednu etažu više.
  - o Vijenac krova nije izveden u skladu sa projektom i tradicionalnom rješenjima u Perastu (dimenzije i obrada).
  - o Odobrenim projektom nije tretirana katastarska parcela 211 gdje je izgrađen bazen.

**Imajući u vidu navedeno, a posebno cijeneći činjenicu da grad Perast ima status kulturno dobro, da je integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, da je u UP Perast predviđena povećana spratnost objekata za jednu etažu, utvrđeni su konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije kojom će se uskladiti izvedeni radovi sa planskim dokumentom i predvidjeti ublažavanje nastalih negativnosti i odstupanja, i to:**

1. Preispitati rješenje postojećih krovnih vijenaca i predvidjeti njihovu zamjenu ili obradu u skladu sa odobrenim projektom, odnosno po uzoru na tradicionalna rješenja Perasta.
2. Predvidjeti uklanjanje bazena, odnosno njegovo zatrpavanje i popločavanje kamenom po uzoru na tradicionalna rješenja Perasta (po vrsti, kvalitetu, boji, obliku, veličini i načinu obrade), s obzirom da je u UP Perasta isključena mogućnost formiranja, odnosno izgradnje bazena na čitavom prostoru Perasta.

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, vlasnik, odnosno držalac 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.

**Direktorica,**  
*Anastazija Miranović*  
**mr Anastazija Miranović**

**Obradivač,**

Sofija Hajrizaj / dipl. ing. arh.

**Dostaviti:**

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a