



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Br.0303-15168/15
Kotor, 07.12.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Klimushkina Ekaterine, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08 i 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Urbanističkog projekta grada Perasta ("Sl.list CG – opštinski propisi", br.03/12) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za uređenje terena i izvođenje nadstrešnice – pergole, na katastarskoj parceli 209/4 KO Perast. Sastavni dio ovih uslova su Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara UP/I br.: 05-197/2015-3, od dana 03.12.2015.god.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela **UP 209/2** odgovara katastarskoj parceli 209/4 KO Perast.

2. Namjena parcele:

Namjena parcele je STANOVANJE.

3. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio ovih Uslova je grafički prilog, izvod iz UP grada Perasta – Plan pejzažne arhitekture, Plan intervencija i Plan namjene.

4. Nivelacione kote objekta:

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.

5. Vrsta materijala za uređenje terena:

Sve radove na uređenju terena vršiti u skladu sa Konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

6. Meteorološki podaci:

Područje Kotora i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2° C. Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 24,1° C, a temperaturom mora 23,0° C. Prosječna januarska temperatura vazduha iznosi 7,7°C, a temperatura mora 13,1°C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2.152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo, topao i vlažan vjetar, i bura, suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera.

7. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Kotora se nalazi u zoni inteziteta 9 ° MCS.

8. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Slobodne površine na parceli se po pravilu popločavaju i hortikulturno uređuju u skladu sa tradicionalnim rješenjima (kamene ploče, kamene klupe – pižuli, odrina...).

- 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 dozidivanje 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 razvijениh 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.
- Za pergole nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekog od klasičnih stilskih redova.

9. 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), potpisan shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta. Na projektну dokumentaciju, u skladu sa članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, potrebno je dobiti Saglasnost Uprave za zaštitu spomenika kulture, kojom se potvrđuje usklađenost projektne dokumentacije i Rješenja o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara UP/I br.: 05-197/2015-3, od dana 03.12.2015.god.

Napomena 1: Na parceli se nalazi postojeći stambeni objekat, u Listu nepokretnosti upisan kao objekat br.1, koji je Planom intervencija predviđen za adaptaciju, kao i dva objekta, označeni brojevima 2 i 3, koji su Planom predviđeni za rušenje, a koji prema stilsko-hronološkoj analizi pripadaju arhitekturi XX i XXI vijeka.

Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje Rješenja o građevinskoj dozvoli potrebno je uraditi Elaborat o uklanjanju objekta, shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Napomena 2: Prije pristupanja izradi projektne dokumentacije potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na parceli, jer na istoj postoje suvlasnički odnosi.

SAMOSTALNI SAVJETNICA I

Bojana Petković, dipl. inž. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Perović Samardžić, dipl.pravn.



SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
4. Arhivi

RZOD 12 UP GRADA PERASTA

07.12.2015.

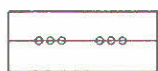
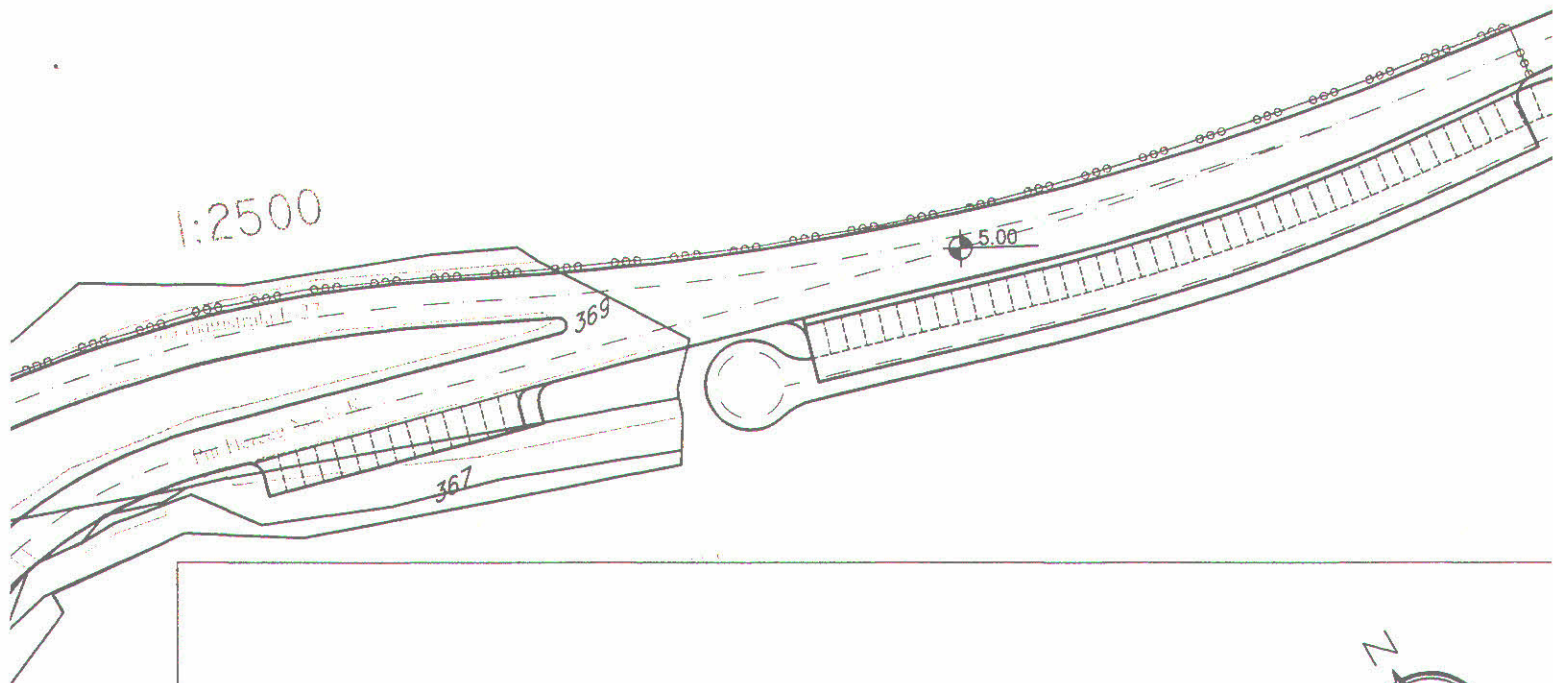


Plan pejzažne arh.

[Handwritten signature]



1:2500



granica plana



granica katastarske parcele



133

oznaka katastarske parcele



UP363

oznaka urbanističke parcele



granica urbanističke parcele



terasasti vrtovi



pjacete



đardini



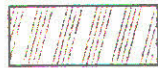
zelenilo uz javne sadržaje



zelenilo uz stanovanje



zelenilo sakralnih građevina



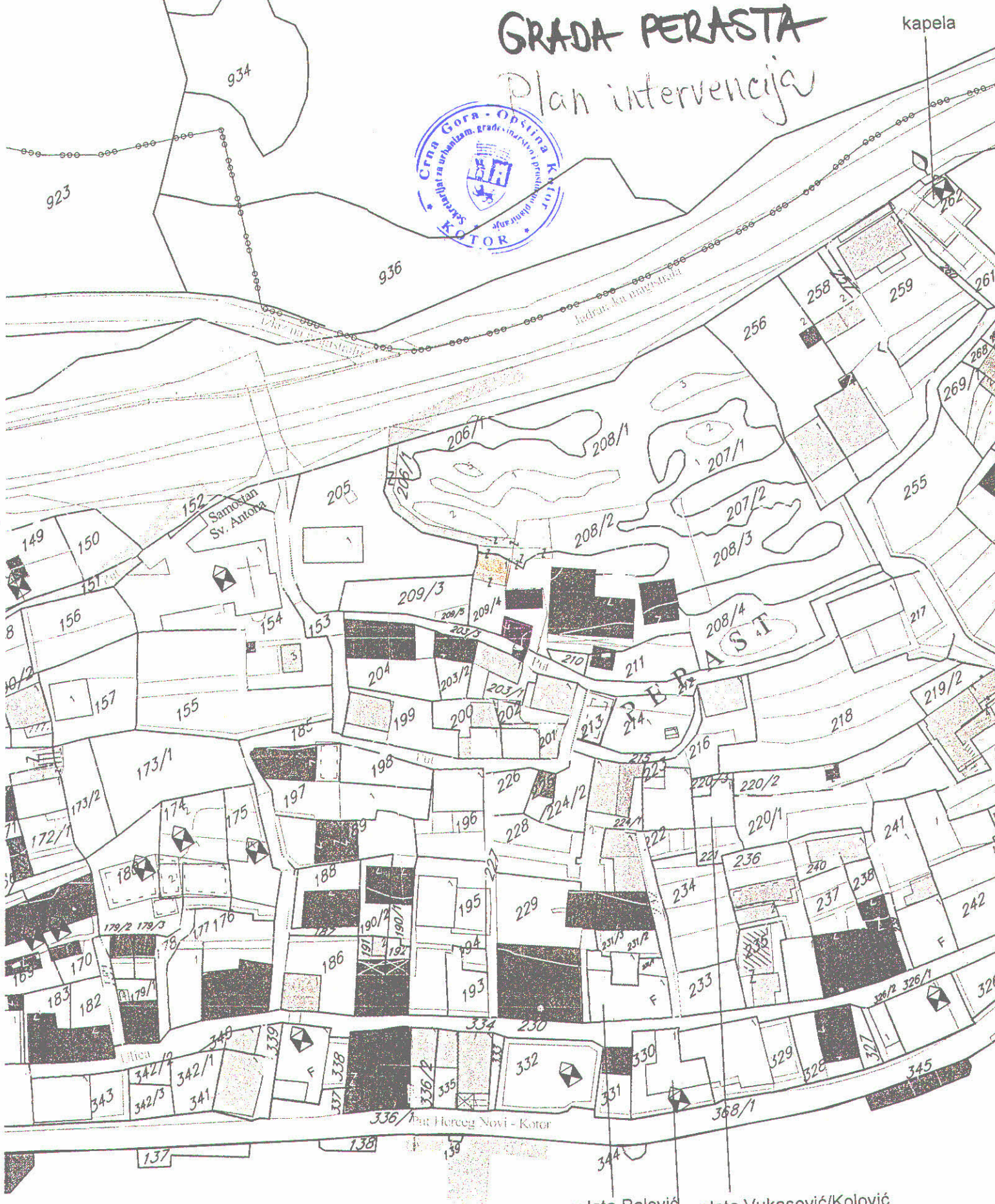
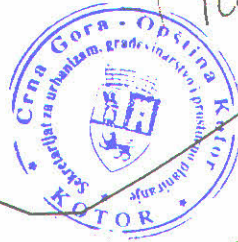
sportsko - rekreativne površine



krš sa makijom

07.12.2017.

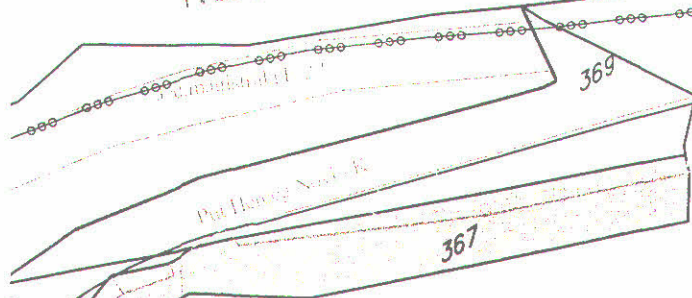
IZVOD IZ UP GRADA PERASTA Plan intervencija



ina Jevanđeliste

palata Balović palata Vukasović/Kolović
palata Visković

1:2500



granica plana



granica Morskog dobra



granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



registrovano kulturno dobro



predlog za registraciju kulturnog dobra



predložena arhitektonska i arheološka istraživanja



Intervencije



održavanje



adaptacija



konzervatorsko - restauratorski tretman



rekonstrukcija ruševina



izgradnja (obnova urbanističke matrice)



rušenje



izgradnja ponti

07.12.2015.

IZVOD IZ UP GRADA PERASTA



izmirana namjena

kapela



levandeliste

palata Balović palata Vukasović/Kolović

palata Visković

1:2500

GARAOA

Međunarodni putnik

Putnik Arala

Putnik Arala

367

14



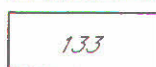
granica plana



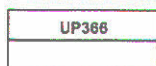
granica Morskog dobra



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, pontar, mandrač, uređeno kupalište)



ОПШТИНА КОТОР	
Датум издања	25. 11. 15
03 - 15186/15	



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

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I 05 - 202/2015

Kotor, 24. 11. 2015.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izdavanje konzervatorskih uslova za uređenje terena na kat.parc.209/4 K.O.Perast , a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara («Sl. list Crne Gore» br. 49/10) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku («Sl. list RCG» br. 60/03, «Sl. list Crne Gore» br. 32/11), izdaje sljedeće:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za uređenje terena na kat.parc.209/4 K.O.Perast

I

1. Predvidjeti da nova nastrešnica sa ravnom nosećom konstrukcijom bude oslonjena na postojeće stubove zidane u kamenu.
2. Nastrešnica treba da bude natkrivena lozom (tzv. „odrina“).

II

Po izradi Projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi 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

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje konzervatorskih uslova za uređenje terena na kat.parc.209/4 K.O.Perast.

U sprovedenom postupku, nakon uvida na terenu, uvida u Izvještaj sačinjen od strane Zorice Čubrović, dipl.ing.arhitekture kao i uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Na jugoistočnoj strani zgrade na kat. parc. 209 K.O. Perast, koja je izgrađena tokom prvih godina 21. vijeka, važećim UP Perasta predviđena adaptacija.
- Sa istočne strane zgrade, nad popločanim prostorom koji se nalazi u nivou I sprata, (kat. parc. 209/4) izvode se radovi na izradi drvene krovne konstrukcije na dvije vode. Krovna konstrukcija se oslanja na drvene stubove kvadratnog presjeka. Započeto je pokrivanje krova krovnim pokrivačem od „meridijan“ crijepa. Površina predmetnog natkrivenog prostora koji predstavlja popločanu terasu je oko 20 m².
- Na predmetnom prostoru postoje stubovi zidani kamenom koji bi mogli da nose drvenu nastrešnicu nad popločanim dvorištem. Sa konzervatorskog stanovišta ne može se prihvatiti rješenje započete drvene krovne konstrukcije budući da ne odgovara rješenjima nastrešnica nad popločanim dvorištima zastupljenim u tradicionalnoj arhitekturi Perasta. Nova nastrešnica nad predmetnim popločanim dvorištem može se prihvatiti uz poštovanje propisanih konzervatorskih uslova.

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 izloženom riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.



Obradivač:
Zorica Čubrović, dipl.ing.arhitekture

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a