



31.12.2015  
Igorica Tomotjević

Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

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

Broj:0303-15234/15-1  
Kotor, 25.12.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu advokata Rade Dobrijević Bralić, a u ime Stephen Paul Odgen, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 i 34/11,40/11, 47/11, 35/13 i 39/13i 33/14), DUP Prčanj ("Sl.list CG"- opštinski propisi br 30/15 ) izdaje:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 73 ( blok 7) koja se sastoji od kat. par. 101 KO Prčanj I.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanističku parcelu UP 73 ( blok 7) čini kat. par. 101 KO Prčanj I , površine 205,27m2. Prema DUP-u Prčanja nalazi se u bloku 7 i namijenjena je za stnaovanje male gustine SMG. Na urbanističkoj pareli nalazi se ruševina stambenog objekta čiju rekonstrukciju je moguće odobriti u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima jer je po planu isključena mogućnost nadogradnje, dogradnje i nadzidivanje za postojeće objekte tradicionalnog graditeljstva u svim zonama. Urbanističku parcelu formirati prema izvodu iz DUP-a Prčanja i kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje male gustine - SMG.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti :

- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.);
  - uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.);
  - uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnicam, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
  - ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, caffe bar, pizzeria i sl);
  - socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.);
  - kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl);
  - zabave (bilijar saloni, saloni vedeo igara, kladionice);
  - sporta (teretane, vežbaone, aerobik, fitnes, bodibilding i sl);
  - poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl);
  - i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijedene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parkign mjesta za korisnike. U zoni stnaovanja nije dozvoljena:
  - izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona,
  - izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanataskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvvara i sl.)
- Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

• **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Zadržavaju se postojeći horizontalni i vertikalni gabariti objekta i to horizontalni cca 102m2(cca 10,0x6,0+6,0x4,0).

Vertikalni gabarit objekta je P+2+Pk i P.

• **Građevinska i regulaciona linija:**

Zadržava se građevinska i regulaciona linija

- **Nivelacione kote objekta:**  
Zadržava se postojeća nivelaciona kota objekta i odredit će se u fazi glavnog projektovanja.
- **Vrsta materijala za fasadu:**  
Fasada objekta je kamena – pritesan kamen u pravim horizontalnim redovima.
- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:**  
Sačuvati postojeće rješenje krova i nagib krovnih ravni, krovni pokrivač kanalica.
- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat je orijentisan sjeveroistok-jugozapad .

- **Meterološki podaci:**

Prostor obuhvaćen DUP-om Prčnja ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti 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 Prčanj 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 objekta na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Prčanja nalazi se 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:**

Urbanistička parcela treba da ima minimum 35% površine pod zelenilom.

Zelene površine urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture bokokotorskog područja. Prostor oplemeniti autohtonim vrstama, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala. Uredene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje zelenih površina oko stambenih objekata:

-prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline: dekorativni dio (predvrt) i ekonomski dio. Zelene površine oko stambenih objekata osim dekorativne i utilitarne funkcije, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i njihovom povezivanju sa okolnom prirodnom vegetacijom

- horizontalne površine podzida u ukrasnom dijelu vrta, ozelenjeti sadnjom dekorativnih mediteranskih perena, ukrasnog žbunja i puzavica

- na terasiranim površinama formirati manje povrtnjake, zasade agruma, vinograde i maslinjake

- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje

- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

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

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici,

- ugostiteljstvo – 40 PM na 1000m<sup>2</sup>,

- hoteli – 5 do 20 PM na 1000m<sup>2</sup>,

- trgovina – 60 PM na 1000m<sup>2</sup>,

- poslovanje – 10PM na 1000m<sup>2</sup>.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.

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

Objekat se priključuje na planom predviđenu saobraćajnicu .



- **Inženjersko–geološki uslovi:**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rušenja za izgradnju projekta, a u skladu sa članovima 16. ,18. i 19. Zakona o ekološkim istraživanjima (“Sl. list CG” br. 28/93, 27/94,42/94,26/07).  
Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (“Sl. List RCG”, br. 28/93).

- **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 Sekretarijata nadležnog za te poslove.

- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu (“Sl.list CG” br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.  
Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.  
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (“Sl. List CG” br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama (“Sl. list RCG” br. 8/93).  
Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva shodno članu 9 Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu (“Sl. List CG” br. 34/14).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200.

Uređenje partera podrazumijeva korišćenje konfiguracije terena za formiranje terase, platoa. Očuvati kamene podzide i terasastu konfiguraciju terena.

Uređenje partera ostvariti kaskadnom denivelacijom terena. Kaskade zidati u suvomeđi ili osnovnu potpornu konstrukciju obložiti kamenom.

Poželjno je koristiti autohtoni kamen za popločavanje i obradu potpornih zidova.

Očuvati razvijena stable na parceli i zasaditi nova u skladu sa planskim smjernicama za pejzažno uređenje.

Ozelenjavanje parcele izvršiti u skladu sa smjernicama plana sa miimum 35% površine parcele pod zelenilom.

Unutar zelenila formirati popločane staze.

Poželjna je upotreba tradicionalnih elemenata kao što su odrine, pergola, bunari, kamene klupe.

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili u kombinaciji betona sa kamenom, gdje bi kamen bio dominantni materijal sa zastupljenošću najmanje 60%), minimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcel aka moru. Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2,20m.

Susjedne građevinske parcelu mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0,6m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi, ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete visa za 0,0m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,4m visine, koja se miože postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

Za ograde visine preko 1,4m potrebna je saglasnost vlasnika susjedne urbanističke parcele, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 2,0m.

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

Sastavni dio ovih Urbanističko tehničkih uslova su Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara CG br. UP/I -05-181/2014-3 od 29.12.2014.godine.

- **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 koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Prčnja omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

- **Potrebe za geološkim hidrološkim geodetskim i drugim ispitivanjima:**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekta.

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG" br. 28/92).

- **Uslovi fazne gradnje:**

Ukoliko investitor ima potrebu za faznu gradnju, istu treba definisati kroz Glavni projekat.

- **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 prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

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

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

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

**SEKRETARKA,**  
*Slavica Vojinović dipl. prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. JP vodovod i kanalizacija
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. Sekretarijatu 03
6. A r h i v i





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

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

UP/I broj:05-181/2014-3

Kotor, 29.12. 2014. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-12786/2014 od 24.09.2014.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.par. 101 KO Prčanj 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 objekta na kat.par. 101 KO Prčanj I**

**I**

1. Sačuvati dispoziciju, horizontalni gabarit i visinu, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
2. Sačuvati postojeći krovni vijenac od kamenih ploča (tzv. „kotale“).
3. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih karakteristika zgrade (injektiranje zidova, primjena seizmičkih zatega i sl.; isključuje se sanacija putem AB stubova postavljenih u uglovima zgrade)
4. Međuspratne konstrukcije obnoviti na položaju originalnih; moguće je obnoviti drvene međuspratne ili drvenu konstrukciju aplicirati ispod novih AB ploča uz očuvanje postojećih kamenih konzola.
5. Unutrašnji raspored prilagoditi savremenoj namjeni.
6. Predvidjeti otkrivanje konzervaciju i prezentaciju originalne slikane dekoracije na prvom spratu zgrade i ukoliko se utvrdi da dekoracija postoji na drugim zidnim površinama. Ove poslove povjeriti specijalistima za slikarsko-konzervatorske radove.
7. Predvidjeti otvaranje zazidanih puškarnica.
8. Postojeću kanalicu sačuvati i predvidjeti njeno postavljanje u gornjem redu.
9. Predvidjeti izradu nove stolarije po ugledu na zatečne ostatke originalne.
10. Preispitati mogućnost obnove konzola ispod prozora.
11. Predvidjeti obnovu i restauraciju dvorišta u skladu sa sačuvanim ogradnim zidovima i popločanjem.
12. Sačuvati stablo limuna u južnom dijelu dvorišta.

13. Pomoćni prizemni objekat prislonjen uz južnu fasadu stambene zgrade obnoviti u zatečenim gabaritima sa krovnim pokrivačem od kanalice tamnocrvene boje.

## II

Prije pristupanja izradi konzervatorskog projekta potrebno je sprovesti dodatna konzervatorska istraživanja (arhitektonska i slikarsko konzervatorska).

## III

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 objekta na kat.par. 101 KO Prčanj I.U postupku rješavanja zahtjeva, nakon izlaska na teren, uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj, dipl.ing.arhitekture i Jovane Lalošević, ist.umjetnosti kao i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sledeće:

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara - područna jedinica Kotor, aktom broj broj 0303-12786/14 od 19. 09. 2014. godine u kojem se traže konzervatorski uslovi za rekonstrukciju objekta na kat. parceli 101 K.O. Prčanj, opština Kotor.
- *Prčanj, kao naselje, sadrži dvije osnovne etape razvoja: ruralnu i urbanu. Tokom ruralne faze formiran je niz grupacija porodica i bratstava na višim izohipsama terena udaljenog od obale.*
- Predmetna katastarska parcela predstavlja jedinstvenu stambenu cjelinu koja se nalazi u krajnjem sjeverozapadnom dijelu Prčanja, u višoj zoni naselja, a čini je stambena zgrada označena kao objekat br. 1 sa dvorištem. Ulaz na parcelu je sa pješačke staze na sjevernoj strani, koja vodi od priobalnog puta u više zone naselja. Pomenuta staza kojom se dolazi na predmetnu parcelu je na nešto višoj koti od kote dvorišta, tako da se od staze do dvorišta spušta originalno kameno stepenište sa 6 stepenika. Dvorište je ograđeno kamenim zidom debljine cca od 70cm do 100cm i popločano kamenom nepravilnog oblika. U južnom dijelu dvorišta nalazi se stablo limuna.