



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303- 17078/14-2
Kotor..17.02.2015 god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Pantović Željka , na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11 ,35/13 i 39/13, 33/14) UP-a Grada Perast ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12)

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije adaptaciju i rekonstrukciju objekta jer se dodaje krov u zadnjem dijelu objekta na kat par 235 KO Perast koja čini **UP 235** u postojećim horizontalnim gabaritima i spratnosti P i P+ter Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-189/2014-5 od 10.02.2015 god

- **Namjena objekta:**
postojeća -stambena
- **Građevinska i regulaciona linija**
Građevinska linija objekta je postojeća.
- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**
Horizontalni postojeći gabarit, spratnost P i P+ter . Površina urbanističke parcele je 154m² . površina pod objektom je 104 m² , BRGP je 175 m² (dodati krov na objektu u zadnjem dijelu parcele)

Opšti uslovi za adaptaciju objekata

- Pri adaptaciji obavezno zaštititi i prezentovati stepen očuvanosti tradicionalnog rješenja (osnovni gabarit, tehniku gradnje i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se adaptiraju podržavati izvornu tehniku i materijale, a sve u skladu sa primjenjenim tradicionalnim rješenjem na predmetnom objektu.
- Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su: kamen i drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i uručenja moguće je koristiti opeka proizvode – giter blok, čelične ili betonske elemente koji se u konačnoj prezentaciji treba 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 (karakteristično za tradicionalnu kuću) ili rjeđe 85x125cm (karakteristično za reprezentativne objekte i to na etažama prvog i drugog sprata). Otvori treba da su oblikovani u kamenim okvirima širine 15cm. Ukoliko je gradnja bila u savremenim materijalima i vlasnik nije u mogućnosti da izvede oblogu u kamenim blokovima, kao prelazno rješenje može se prihvatit okvir u malteru dimenzije 15 cm.

- Svi balkoni koji ne predstavljaju originalno rješenje karakteristično za tipologiju zgrade kojoj pripadaju trebaju se ukloniti.
- Izvorne kamene ograde balkona tzv. "balustrade" koje su zamjenjene betonskim savremenim pseudoimitacijama klasičnih stilskih redova, trebaju se obnoviti u materijalu, formi i izgledu po izboru na autentično rješenje (u kamenu, oblika orema tragovima na fasadnom zidu ili po uzoru na primjenjena rješenja u skladu sa tipologijom građevine). Isto se odnosi i na ograde koje su izvedene u metalu.
- Adaptacija etaže potkrovlja u stambeni prostor moguća je pod uslovom da to predstavlja izvorno rješenje završetka zgrade. Osvjetljenje potkrovlja moguće je obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i/ili krovni prozorima tipa „lukjerna“ ili „viđenica“ isključivo ako je to zatečeno rješenje ili odobrena rekonstrukcija rješenja krova zgrade, prikazano u grafičkom prilopgu 09 – Plan pete fasade grada (rješenje krovova). U drugim slučajevima svetljenje je moguće obezbijediti ležećim krovnim prozorima.
- Adaptacija etaže tavana u potkrovlje za stanovanje moguća je isključivo u okviru postojećeg gabarita krovnog rješenja.
- Za sve objekte ili djelove objekata koji su završeni ravnom betonskom pločom planira se pokrivanje adekvatnim krovnim rješenjem i pokrivačem. Rješenje krova prilagoditi rješenju krova osnovnog objekta u pogledu pozicije krovnog vijenca (od kamenih ploča tzv. „kotal“-a), nagiba kovnih ravni (min 23%), krovnog pokrivača od kanalice, i dr..
- Adaptacija, prema uslovima ovog Plana i uslovima Službe zaštite vršiti u svemu prema odobroj projektnoj dokumentaciji.
- **Nivelacione kote objekta:**
Kota ulaska u objekat je postojeća proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.
Kota ulaska u objekat nesmije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.
Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.
Materijali za fasadu i krovni pokrivač u skladu sa postojećim stanjem
- **Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**
Postojeća orjentacija
- **Meterološki podaci.**
Prostor obuhvaćen UP-om Grada Perasta 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 Perast 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 Kotora 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. 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:**
Na širem lokalitetu
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**
Objekat se priključuje 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 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.

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 objekta, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta

Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi broj UP/I-05-189/2014-5 od 10.02.2015 god god urađene od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Kotor

NAPOMENA:

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješiti imovinsko-pravne odnose na urbanističkoj parceli

**Samostalna savjetnica I,
za urbanizam**

Maslovar Dobrila, dipl.ing.arh.

Samostalna savjetnica II

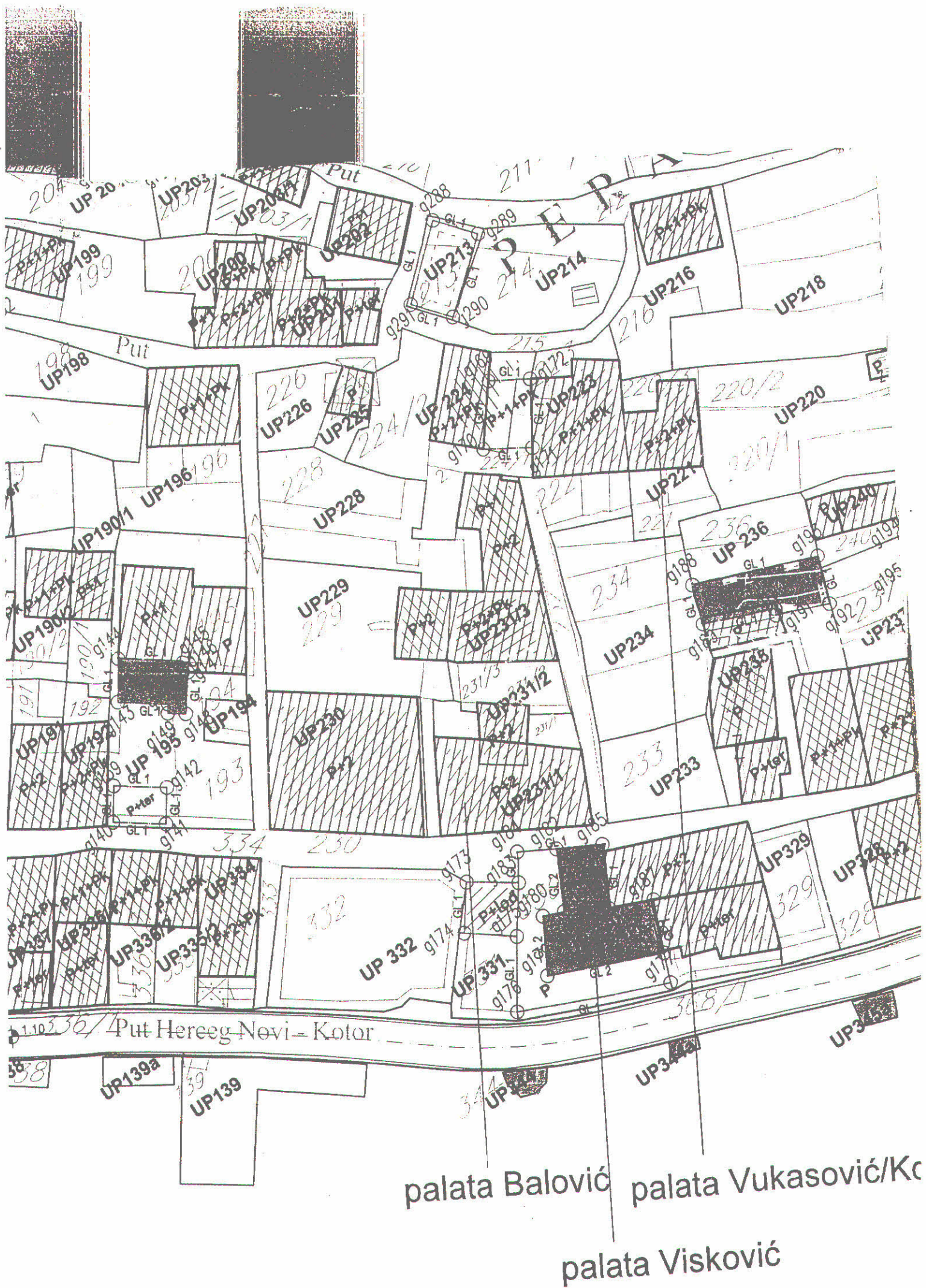
Jelena Perović Samardžić, dipl. prav

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.Upravi za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor
8. A r h i v i



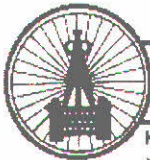
PEPIA

Put Hereeg Novi - Kotor

palata Balović

palata Vukasović/Kc

palata Visković



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 48919

Datum: 25.02.15

Na osnovu urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-17078/14-2 od 17.02.2015 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 235 K.O.Perast, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mmn.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem .. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu .
- Na priključku, nakon vodomjera potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće,prema važećem cjenovniku.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Javni kanalizacioni sistem još uvijek nije izgrađen pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.
- Ovo Preduzeće nije nadležno za sistem atmosferske kanalizacije.

Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:


Županović Milenko

Tehnički direktor


Dragić Velemir

Direktor


Roganović Dragan



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –247/15
Kotor, 19.02.2015. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07.32/11.47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03.32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05.09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12) , rješavajući po zahtjevu **Pantović Željka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 235 **K.O. Perast (UP 235)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 235 K.O. Perast**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosno Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-247/15** od 18.02.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 235 K.O. Perast**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečučavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-17087/14-2 od 17.02.2015.** godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5.00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

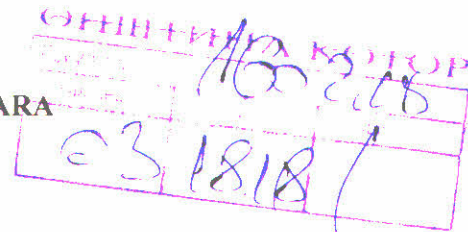
1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković



CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA



PODRUČNA JEDINICA KOTOR

UP/I broj: 05-189/2014-5

Kotor, 10.02.2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor od 03.10.2014. godine, radi izdavanja konzervatorskih uslova za rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju objekta na kat.par. 235 K.O. Perast, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 118, 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 adaptaciju objekata na kat. par. 235 K.O. Perast

I

1. U skladu sa urbanističkim parametrima datim u UP Perasta putem studijskog postupka ispitati najpovoljnije rješenje za oblikovanje postojećeg stambenog objekta u zadnjem dijelu parcele uz dodavanje nedostajućeg krova.
2. Ukloniti betonske elemente: balkon/nadstrešnicu na istočnoj fasadi objekta, okvire prozora i vrata, ogradu od betonskih balustera, itd., a gdje je potrebno, zamjeniti ih kamenim.
3. Za sve hodne betonske površine predvidjeti popločanje kamenim pločama.
4. Ukloniti cementne fuge i zamjeniti ih fugama odgovarajuće vrste i boje.
5. Stolarija treba da bude izrađena od drveta, po uzoru na tradicionalne primjere iz Perasta.
6. Izvršiti pažljivu analizu, konzervaciju i prezentaciju ostataka srednjovjekovnog objekta u zadnjem dijelu parcele.
7. Sačuvati postojeća stabla vinove loze.

II

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

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara sa Zahtjevom za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju objekta na kat.par. 235 K.O. Perast.U sprovedenom postupku, na osnovu Izvještaja sačinjenog od strane Katarine Nikolić, arhitekta konzervatora a nakon uvida na terenu i u raspoloživu dostavljenu dokumentaciju (List Nepokretnosti br. 166 K.O. Perast od 24.09.2014.godine, Kopija plana od 25.09.2014. godine i Izvod iz UP Perast), utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna parcela 235 nalazi se u dijelu Perasta pod nazivom Luka, u nizu kuća na sjevernoj strani Starog puta, a u blizini palata Visković i Balović.
- Na predmetnoj parceli, nalaze se 2 recentna objekta, sukcesivno građena u periodu nakon zemljotresa 1979. godine.
- Prednji, ukopani objekat čija je južna fasada u ravni fasada kuća uz sjevernu stranu Starog puta, ima prizemlje u nivou ulice nad kojim je terasa. Do terase se dolazi unutrašnjim betonskim stepeništem. Nad terasom je odrina sa vinovom lozom. Prednji fasadni zid završen je ogradom od betonskih balustera i fugovan cementnim malterom. Objekat je izgrađen od betona, ima vrata i prozor na strani prema moru i služi kao nestambeni, magacinski prostor.
- Zadnji, stambeni objekat izdignut na nivo I sprata, povučen je dublje u parcelu i ima jednu etažu. Do njega se iz prizemlja dolazi betonskim stepeništem, preko terase prednjeg prizemnog objekta. Objekat ima osnovu približno pravougaonog oblika, sa kraćom stranom orijentisanom prema moru. Na glavnoj, užoj fasadi nalaze se dvojica balkonskih vrata, dok su ulazna, bočna vrata zazidana i pretvorena u prozor. Okviri prozora i vrata izrađeni su od kamena. Objekat je završen ravnom betonskom pločom, bez krova. Naknadno, objekat je povišen za 2 reda kamena.
- U zadnjem dijelu parcele u nivou sprata sačuvani su dragocjeni ostaci starijeg, moguće, srednjovjekovnog objekta, i to: sjeverni, istočni i dio južnog zida. Na sjevernom zidu sačuvane su originalne kamene konzole koje su nosile međuspratnu tavanicu, dok je na istočnom zidu sačuvan otisak krova, kao i ostaci unutrašnje obloge od krečnog maltera. Recentni stambeni objekat izgrađen je na zapadnom dijelu ovog objekta.
- Na austrijskoj karti iz 1838. godine, na mjestu današnjeg objekta nalazio se vrt, dok se na mjestu gdje su zatečeni stariji ostaci nalazio prethodno opisani srednjovjekovni objekat.
- Oba recentna objekta izgrađena su bez prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti.
- Za isti predmet, Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor 27.09.2004. godine izdao je stručno mišljenje koje je zavedeno pod oznakom 204/2004-2.
- Da bi se ublažile negativnosti započetog arhitektonskog rješenja, potrebno je predvidjeti njihovo uklapanje u tradicionalnu arhitekturu Perasta.
- Urbanističkim projektom Perasta, za oba objekta previđeni tretman je *adaptacija*. Za prednji objekat predviđena je spratnost P+Ter (prizemlje sa terasom), dok je za zadnji P (prizemlje).

Sa konzervatorskog stanovišta, zahtjev za rekonstrukcijom, nadogradnjom i dogradnjom objekta nije opravdan, dok je prihvatljiva adaptacija u skladu konzervatorskim uslovima.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o prostoru koji se nalazi na području prirodnog i kulturno istorijskog dobra Kotora upisanog na Listi Svjetske baštine UNESCO, 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.

Saglasno čl.118 Zakona o opštem upravnom postupku izvršeno je spajanje zahtjeva u ovom postupku.

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.



Obrađivač:

Katarina Nikolić

Katarina Nikolić, dipl. ing. arh., konzervator

Dostaviti:

- podnosiocima zahtjeva
- u spise
- a/a