



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-17887/14
Kotor, 16.03.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Milošević Ljubinke, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Izmjena i dopuna DUP Orahovac ("Sl.list CG"- OPŠTINSKI PROPISI br.27/12) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **urbanističkoj parceli UP 2-a**(planska cjelina 1) koja se sastoji od **katastarske parcele 140/2 K.O. Orahovac I.**

Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi broj UP/I-05-2/2015-3 od 03.03.2015 god Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela UP 2-a (planska cjelina - blok 1) se sastoji od katastarske parcele 140/2 K.O. Orahovac I.

2. Namjena objekta:

Objekat je stambene namjene.

Ovo je blok definisan kao zona tradicionalne gradnje i za svaku intervenciju u prostoru potrebni su uslovi i smjernice Uprave za kulturna dobra.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti: trgovine, uslužnog zanatstva, uslužnih djelatnosti, ugostiteljstva, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, zabave, sporta i poslovno-administrativnih djelatnosti

U zoni stanovanja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer, drvvara i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60% : 40%.

3. Spratnost objekta, gabariti:

U zoni stanovanja Bloka 1, planirani urbanistički parametri su:

Indeks zauzetosti (Iz) do **25%** ;

Indeks izgrađenosti (Ii) do **0,60**;

Spratnost do **P+1+Pk** (prizemlje + sprat+potkrovlje) ili Su+P+Pk ili Su+1+Pk, tri korisne etaže. Maksimalna visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,20m na mjestu preloma krovne i fasadne ravni. Dozvoljava se izgradnja podrumskih i suterenskih etaže (ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode i ukoliko se objekat nalazi na terenu sa nagibom s tim da suteran ulazi u ukupan broj etaža, što za ovu zonu stanovanja znači maksimalno 3 vidljive etaže, bez obzira na nomenklaturu, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, ovim Planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja i minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele) ili kao objekat u nizu (objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele).

Površina urbanističke parcele iznosi 405,00m².

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna visina vijenca pomoćnih objekata je 3,50m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana, tabelarni pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama i koordinate urbanističke parcele..

5. Građevinska i regulaciona linija:

Rastojanje građevinske linije prema izvodu iz Plana.

Za slobodnostojeći stambeni objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

6. Nivelacione kote objekta:

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

7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Lučne, kružne i druge zaobljene forme objekata ili dijelova objekata nisu u skladu sa tradicijom mjesta. Boravak na otvorenom rješavati terasama.

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih boja (nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu da budu iste materijalizacije kao glavne fasade ili neke neutralne boje (nijanse bijele, nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) u skladu sa tradicijom mjesta.



Ne dozvoljavaju se novogradnje sa lođama, spoljašnjim stepeništima i razuđenim traktovima. Komunikacije rješavati unutrašnjim stepeništem, a izuzetno spoljašnjim sa zadnje strane objekta.

Primjenjivati samo jednostavna rješenja, manjih gabarita koja su nenametljiva, koja ne treba da podražavaju tradicionalno graditeljstvo, već da mu se približe konceptualno.

U okruženje se uklapaju jednostavni gabariti jednoporičnih objekata, od autohtonih materijala, pravilnih pravougaonih oblika sa dužom stranom okrenutom ka moru, dvoslivnog krova, svijetlo bojene fasade, spratnosti P+1, do P+1+PK, prilagođeni kaskadnom terenu.

Ukoliko objekat ima potkrovlje, za osvjetljenje prostora koristiti krovne badže „videlice“, oblikovane u skladu sa tradicijom mjesta.

Elemente arhitekture u okviru terase čine: pod popločan kamenom, zidana ograda od kamena sa profilacijom u vidu klupe (pižun), i pergola sa vinovom lozom (odrina) sa drvenom konstrukcijom. Dozvoljeno je formiranje terase na dva načina: u nivou prizemlja i u nivou prvog sprata. Kod kuća u nizu, terase mogu da čine jedinstvenu površinu. Terasa može da leži na svodu.

Karakteristični element arhitekture u Orahovcu i Dražinom Vrtu su terase na terenu ili iznad prizemlja. Dominantni krovni pokrivač je koritasti crijep - ćeramida (tigla kanalica). Kamene ploče od škriljca dopuštene su u ograničenom obimu.

Otvori bi trebali da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

8. *Meteorološki podaci:*

Područje Kotor 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.

9. *Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:*

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

10. *Uslovi za zaštitu životne sredine:*

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

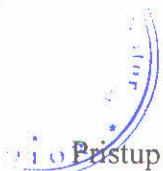
11. *Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:*

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 ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. U objektima koji osim stanovanja imaju i neku drugu funkciju uzima se broj parking mjesta koji je veći.

12. *Mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*

Prema Izmjenama i dopunama DUP Orahovac kolski pristup UP 2-a se ostvaruje preko postojećih saobraćajnica na sjeverozapadne i jugoistočne strane parcele.

U cilju obezbjeđivanja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,50m (preporučeno 3,00m).



Pristup zadnjem dvorištu parcele, kod porodičnih stambenih objekata, se može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

13. Uslovi za energetske efikasnost:

Za sve objekte sugerise se postizanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala u termičkoj i akustičnoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja prostora.

14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uradi projektat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi, u skladu sa karakteristikama terena i u duhu tradicionalne primorske kuće. Ograde oko parcele i objekta uskladiti sa kontekstom. Preporučuju se zelene ograde i ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamenom ili betonska u kombinaciji sa kamenom minimalno 60% kamena), minimalne visine 0,60m i maksimalne do 1,40m od kote trotoara, ili transparentna. Ukoliko je zidani dio ograde visok 1,40m, gornji dio može biti transparentan do visine od 2,00m.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcela ka moru.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0,60m, 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 viša za 0,90m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,40m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ. Za ograde visine preko 1,40m potrebna je saglasnost susjeda, 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 1,40 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji dio) ako je građevinska linija 4,00m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun BRGP. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

15. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Vodovoda i kanalizacije" i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj za priključak na komunalne instalacije i EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor.

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dobiti Saglasnost Uprave za zaštitu spomenika kulture, kojom se potvrđuje usklađenost projektne dokumentacije i smjernica arhitektonskog oblikovanja propisanih planom.

Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno. Etapnost građenja treba predvidjeti projektnom dokumentacijom.

3. Građevinska i regulaciona linija

Udaljenost građevinske i regulacione linije prikazana je u grafičkom dijelu plana i definisana koordinatnim tačkama građevinske linije.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i organizovati kao dvojni. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min.1,50m, a od stambenog objekta min.2,50m.

Građevinska linija se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl., može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio ovih uslova je Izvod iz Izmjena i dopuna DUP Risan: grafički dio – Uslovi za sprovođenje plana i Plan parcelacije i regulacije, koordinate urbanističke parcele, građevinske linije i tabelarni prikaz urb.parametara po urbanističkim parcelama.

5. Nivelacione kote objekta:

Maksimalna kota prizemlja kod objekata koji imaju podrumsku etažu iznosi 1,0m. Podrumaska etaža je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

6. Materijalizacija objekta:

Arhitektura novih objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa korišćenjem transponovanih i proučenih elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materija. Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja.

Fasade novih objekata kao i većine postojećih objekata treba da budu obrađene u kamenu (klesani kamen ravnih površina sa uskim fugama) ili brižljivo obrađene malterom koji u završnoj obradi ima svijetle boje. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom.

Krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Nagib krovnih ravni orjentisati u pravcu brdo-more.

Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

7. Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.

Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, predvidjeti dovoljne razmake objekata po izohipsi da bi se izbjegao utisak gomilanja.

8. Meterološki podaci.

Prostor Risna 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 2 C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Morinj 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.



ОРАХОВАЦ

ЈАДРАНСКО МОРЕ





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –423/15
Kotor, 23.03.2015. 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 **Milošević Ljudmile** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 140/2 **K.O. Orahovac I** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 140/2 K.O. Orahovac I**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja 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. 1604-423/15** od 20.03.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 140/2 K.O. Orahovac I**. 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 0303-17887/14 od 16.03.2015. 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

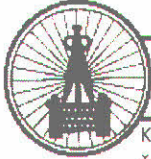
DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi



SEKRETAR

Zoran Stanković



"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: 483/1

Datum: 20.03.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-17887/14 od 16.03.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 140/2 KO Orahovac I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

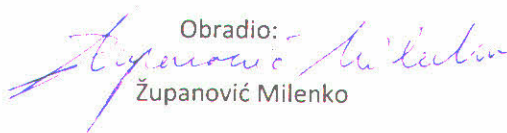
Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mm.

- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- 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.

Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.

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

Obradio:


Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Veleimir



Direktor

Roganović Dragan







CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

12.03.15
03-17887/14-2

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I-05-2/2015-3

Kotor, 03. 03. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje- Opštine Kotor, broj 0303-17887/14 od 12. 01. 2015. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu konzervatorskog projekta za izgradnju objekta na kat. parc. 140/2 K.O. Orahovac I, 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


R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima

za izradu konzervatorskog projekta za izgradnju objekta
na kat. parc. 140/2 K.O. Orahovac I

I

1. Sačuvati karakteristike kaskadnog terena, stabla agruma u sjevernom dijelu parcele i sva razvijena stabla koja se nalaze izvan građevinske linije.
2. Preispitati mogućnost zadržavanja svih stabla limuna i pomorandži u okviru predmetne parcele, ukoliko se nalaze na mjestu planirane gradnje predvidjeti njihovo presađivanje na slobodne površine parcele.
3. Gradnju novog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje terasastom terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja.
4. Osvjetljavanje potkrovlja predvidjeti putem ležećih krovnih prozora ili lukijerni, a maksimalna visina nadzotka može iznositi 1,20 m.
5. Ukoliko se planira spoljašnje stepenište, ono mora biti prislonjeno, jednokrako, za vertikalnu komunikaciju samo od nivoa prizemlja do prvog sprata.

- 
6. U okviru studijskog postupka ispitati najpovoljnija rješenja u odnosu na oblikovanje, upotrebu materijala, tehnike gradnje i uređenje terena kao i transponovanjem tradicionalne stambene arhitekture.
 7. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu.

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.

O b r a z l o ž e n j e

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 izradu konzervatorskog projekta za izgradnju objekta na kat. parc. 140/2 K.O. Orahovac I.

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti broj 106-956-2-4719/2014 od 24.12.2014. godine, i Kopija plana od 26.12.2014. godine, izdati od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Kotor.

U sprovedenom postupku, uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Predmetnu katastarsku parcelu predstavlja kaskadno uređena zelena površina u tri nivoa, koja se nalazi u zapadnom dijelu naselja Orahovac, između priobalnog i magistralnog puta. Parcela je dostupna sa oba puta, odnosno, sa sjevera i sa juga.
- Predmetna katastarska parcela je podijeljena na tri nivoa sa manjim kamenim podzidama, kultivisana stablima pomorandži i limuna oko manjeg pomoćnog objekta cca 1,5mx2m visine cca 1,5m do 2m, prislonjenog uz centralnu podzidu u sredini parcele, u sjevernom dijelu parcele i par listopadnih stabala.
- Prema Urbanističko-tehničkim uslovima indeks zauzetosti urbanističke parcele je 25%, a maksimalni indeks izgrađenosti 0,6 i spratnost P+1+Pk.
- Parcela se nalazu u obuhvatu DUP-a Orahovac I i predstavlja UP 2a, namjena stanovanje.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o objektu koji se nalazi u okviru Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listi

svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su Konzervatorski uslovi za izradu konzervatorskog projekta za izgradnju objekta na kat. parc. 140/2 K.O. Orahovac I, a 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 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.



Obrađivači:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Božana Smolović, dipl. pravnik *BS*

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a