

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj: 0303 – 3703/19</u> Kotor, 20.09.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 I 44/18; 63/18; 11/19) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnietog zahtjeva od strane JP Morsko Dobro	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za uređenje dijela obale - rekonstrukciju na kat parc 680 KO Dobrota (sanaciju ponte, potpornih zidova i prostora uz njih) u zahvatu PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JP Morsko Dobro
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna katastarska parcela nalazi se u sjevernom dijelu naselja Dobrote. Katastarsku parcelu 680 KO Dobrota čini pontica i mandrač na sjevernoj strani navedene parcele; Pontica/mandrač sastoji se od jednog kraka cca 24m, upravnog na priobali put i drugog kraka cca 32m paralelnog sa navedenim putem, a koji obrazuje mandrač pravougaonog oblika dimenzija 18m x 8m. Pontica je zidana grubo tesanim kamenom, a površina je pokrivena slojem šljunka. Na južnoj pontici se nalazi kamena bitva za vezivanje brodova, gdje je dio ponte zajedno sa centralno pozicioniranom kamenom bitvom djelimično potonuo, u dužini cca 4m. Krak ponte, čiji je položaj paralelan sa priobalnim putem većim dijelom je pokriven šljunkom, dok je sjeverni dio ka mandraču u novije vrijeme pokriven cementnom košuljicom. Mandrač koji se nalazi u sjevernom dijelu predmetne parcele, sa unutrašnje strane ponte ima kamene stepenice za pristup barkama. Sa strane kamenih stepenica nalaze se kamene bitve za privez čamaca. U južnom dijelu mandrača se nalazi betonski tiradur, koji služi kao navoz za izvlačenje čamca.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Pontica	
7.2.	Pravila parcelacije Rekonstrukcija ponte prema konzervatorskim uslovima	
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama	

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Prema karti seizmičke mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Sastavni dio su konzervatorski uslovi broj UP/I 05-230/2019 od 16.07.2019 god izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Ponta se priključuje na saobraćajnicu prema Planu
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	kat. parc. 661 KO Dobrota
	Površina urbanističke parcele	Površina ponte prema LN
	Maksimalni indeks zauzetosti	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	

	Maksimalna spratnost objekata	
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prema Konzervatorskim uslovima
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
----	--	--

22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovac dipl. ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kaščelan dipl.prav.

23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREDSJEDNIK OPŠTINE Željko Aprcović dipl.prav.
----	---------------------------------	--

24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
----	------	----------------------------------

25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana - Uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara	



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA
Opština Kotor br.2

Org. jed.	Broj:	Datum:
03	2850/	19.07.19

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br: UP/I-05-228/2019

Datum, 16.07.2019.

Za: Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor

Predmet: Rješenje o konzervatorskim uslovima za uređenje dijela obale (sanaciju ponte, potpornih zidova i prostora uz njih) u naselju Dobrota na kat.parc. 680 KO Dobrota I

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor radi izdavanja konzervatorskih uslova za uređenje dijela obale (sanaciju ponte, potpornih zidova i prostora uz njih) u naselju Dobrota na kat.parc. 680 KO Dobrota I, na osnovu člana 103. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br.37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za uređenje dijela obale (sanaciju ponte, potpornih zidova i prostora uz njih) u naselju Dobrota na kat.parc. 680 KO Dobrota I

1. Sačuvati dispoziciju predmetne ponte i mandrača: njihov osnovni oblik, izgled bočnih zidova sa krupnim ivičnim blokovima od kamena, kamenih bitvi;
2. Konzervatorskim projektom predvidjeti uklapanje savremenih intervencija u zatečeni ambijent prema prvobitnom izgledu, primjenom tradicionalnih metoda uređenja obale i materijalizacije;
3. Predvidjeti zadržavanje postojećeg pošljunčanog zastora na površinama ponti;
4. Isključuje se formiranje zidanih klupa, ograda i elemenata parternog pregrađivanja;
5. Predvidjeti sanaciju ponte sa bitvom, na južnoj ponti;

6. Imajući u vidu veličinu predmetne parcela, njenu poziciju u naselju i značaj koji ima za lokalno stanovništvo, kao i za posjetioce, uređenje ovog prostora predvidjeti kao savremeno rješenje usklađeno sa tradicionalnim;
7. Isključiti intervencije koje mogu uticati na promjenu karaktera izvornog rješenja predmetne parcele.

II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa konzervatorskim uslovima i u urbanističko tehničkim uslovima, 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

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara za izdavanje konzervatorskih uslova za uređenje dijela obale (sanaciju ponte, potpornih zidova i prostora uz njih) u naselju Dobrota na kat.parc. 680 KO Dobrota I. Nakon uvida u Stručni Izvještaj i u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sledeće:

- Obala Kotorsko-risanskog zaliva koji se nalazi u obuhvatu područja Svjetske baštine Kotora. Uređena je na jedinstven način, gradnjom potpornih zidova – parapeta, i pristana za vezivanje i čuvanje brodova - ponti i mandrača. Kamene konstrukcije različitih oblika i veličina, koje sriječemo u svim mjestima Kotorsko-risanskog zaliva čine skoro neprekidnu mrežu i svjedoče o viševjekovnom načinu života lokalnih stanovnika i njihovoj neraskidivoj vezanosti za more.
- Ova spona između života na kopnu i mora predstavlja autentični graditeljski izraz koji obali daje jedinstven izgled. Originalno uređenje obale sa pontama i mandračima ima izuzetno značajne urbanističke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, i zajedno sa ostalim prirodnim i graditeljskim elementima čini Područje Kotora dijelom Svjetske baštine UNESCO -a.
- Predmetna katastarska parcela nalazi se u sjevernom dijelu naselja Dobrote;
- Katastarsku parcelu 680 KO Dobrota I čini pont i mandrač na sjevernoj strani navedene parcele; Ponta/mandrač sastoji se od jednog kraka cca 24m, upravnog na priobalni put i drugog kraka cca 32m paralelnog sa navedenim putem, a koji obrazuje mandrač pravougaonog oblika dimenzija cca 18m x 8m.
- Ponta je zidana grubo tesanim kamenom, a površina je pokrivena slojem šljunka; Na južnoj ponti se nalazi kamena bitva za vezivanje brodova. Konstatovano je oštećenje ponte u njenom sjeverozapadnom dijelu, gdje je dio ponte zajedno sa centralno pozicioniranom kamenom bitvom djelimično potonuo, u dužini cca 4m.

Krak ponte, čiji je položaj paralelan sa priobalnim putem većim dijelom je pokriven šljunkom, dok je sjeverni dio ka mandraču u novije vrijeme pokriven cementnom košuljicom;

- Mandrač, koji se nalazi u sjevernom dijelu predmetne parcele, sa unutrašnje strane ponte ima kamene stepenice za pristup barkama. Sa strane kamenih stepenica nalaze se kamene bitve za privez čamaca. Mandrač je zidan od većih i manjih kamenih blokova. U južnom dijelu mandrača se nalazi betonski tiradur, koji služi kao navoz za izvlačenje čamaca.

Radi zaštite i očuvanja kulturno-istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja integralni dio obale području Svjetske baštine, prilikom izrade projektne dokumentacije sanacije potrebno je pridržavati se konzervatorskih uslova.

Shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Projekat je obavezno dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu 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.

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:
Maja Krušić, arhitekta

Dostavljeno:
Naslovu
a/a



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 467-106-623

Datum: 01.04.2019.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: DOBROTA I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

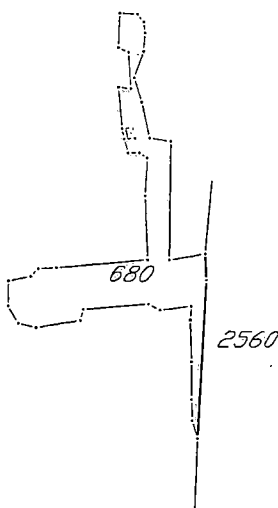
Parcela: 680



4
702
300
6
563
200

4
702
300
6
563
300

4
702
200
6
563
200



4
702
200
6
563
300

4
702
100
6
563
200



4
702
100
6
563
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-956-4026/2019

Datum: 01.04.2019

KO: DOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1420 - IZVOD**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
680			6 30		KRIVA ULICA	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		264	0.00
								264	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6095000015470	CRNA GORA Kotor	Svojina	1/1
6095000015549	CRNE GORE Kotor	VLADA Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
680				2	Neplodna zemljišta	18/10/2004 0:0	Morsko dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik: a

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik