

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj: 0303 – 3641/19</p> <p>Kotor, 20.09.2019.</p>	
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 održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva od strane JP Morsko Dobro	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	<u>Za uređenje dijela obale - rekonstrukciju na kat parc 661 KO Dobrota u zahvatu PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18)</u>	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JP Morsko Dobro
6	POSTOJEĆE STANJE <p>Predmetna katastarska parcela nalazi se u sjevernom dijelu naselja Dobrote. Katastarsku parcelu 661 KO DObrota čini ponta / mandrač, koja se sastoji o jednog kraka cca 18m, upravnog na priobalni put i drugog kraka cca 32m paralelnog sa navedenim putem, a koji obrazuje mandrač pravougaonog oblika dimenzija cca 27m x 13m.</p> <p>Ponta / mandrač je zidana grubo tesanim kamenom, a površina ponte paralelne sa priobalnim putem je popločana originalnim kamenim popločanjem dok je sjeverni dio predmetne parcele pokriven slojem šljunka</p> <p>Na krek ponte, čiji je položaj paralelan sa priobalnim putem, nalaze se kamene bitve za vezivanje brodova.</p> <p>Konstatnovano je oštećenje ponte u njenom sjeverozapadnom dijelu, gdje je dio ponte zajedno sa centralno pozicioniranom kamenom bitvom dijelimično potonuo, u dužini cca 8m.</p> <p>Sa sjeverne unutrašnje strane mandrača nalazi se tiradur, koji služi kao navoz za izvlačenje čamca.</p>	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Ponta	
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 kanizacionu 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

49	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>kat. parc. 661 KO Dobrota</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>Površina ponte prema LN</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td></td> </tr> </table>	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)	
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)											

	<table border="1"> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</td> <td>Prema Konzervatorskim uslovima</td> </tr> <tr> <td>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</td> <td></td> </tr> </table>	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	
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:		
	<table border="1"> <tr> <td>SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl. ing. arh.</td> <td>SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kaščelan dipl. prav.</td> </tr> </table>	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl. ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kaščelan dipl. prav.
SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl. ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kaščelan dipl. prav.		

23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:
	PREDŠJEDNIK OPŠTINE Željko Aprcović dipl. prav.

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

25	PRILOZI
	<ul style="list-style-type: none"> - 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

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

CRNA GORA
Opština Kotor br.2

Org. jed.	Broj:	Datum:
03	3852	16.07.19

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

18

Br: UP/I-05-230/2019

Datum, 16.07.2019.

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

Predmet: Rješenje o konzervatorskim uslovima za uređenje dijela obale na kat.parc. 661 KO Dobrota

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 na kat.parc. 661 KO Dobrota, 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 na kat.parc. 661 KO Dobrota

1

1. Sačuvati dispoziciju predmetne ponte/mandrača: njihov osnovni oblik, izgled bočnih zidova sa krupnim ivičnim blokovima od kamena, kamenih bitvi;
2. Sanaciju predmetne ponte/mandrača predvidjeti u okviru zatečenih horizontalnih i vertikalnih gabarita.
3. Oštećene djelove ponte sanirati, a nedostajuće rekonstruisati zidanjem kamenom istog kvaliteta, sloga, boje i načina obrade, kao na očuvanim izvornim dijelovima ponte;
4. Metode statičke sanacije kamenog zida predmetne ponte/mandrača predvidjeti u skladu sa zahtjevima očuvanja arhitektonskih vrijednosti i karakteristika zidanja;
5. Predvidjeti postavljanje bitve od kamena ili od livenog gvožđa (Gusom) na mjestima gdje su uklonjenje, dok postojeće (oštećene) treba rekonstruisati po uzoru na tradicionalna rješenja;
6. Površinu ponte popločati po uzoru na tradicionalna rješenja.
7. Isključuje se formiranje zidanih klupa, ograda i elemenata parternog pregrađivanja;

- 
8. Konzervatorskim projektom predvidjeti uklapanje savremenih intervencija u zatečeni ambijent prema prvobitnom izgledu, primjenom tradicionalnih metoda uređenja; 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 na kat.parc. 661 KO Dobrota. 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 661 KO Dobrota čini pontamandrač, koja se sastoji od jednog kraka cca 18m, upravnog na priobalni put i drugog kraka cca 32m paralelnog sa navedenim putem, a koji obrazuje mandrač pravougaonog oblika dimenzija cca 27m x 13m.
- Pontamandrač je zidana grubo tesanim kamenom, a površina ponte paralelne sa priobalnim putem je popločana originalnim kamenim popločanjem dok je sjeverni dio predmetne parcele pokriven slojem šljunka;
- Na krak ponte, čiji je položaj paralelan sa priobalnim putem, nalaze se kamene bitve 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 8m.

- Sa sjeverne unutrašnje strane mandrača se nalazi 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





UP439

UP372

UP369

UP375

UP373

UP378

UP376

UP385a

UP379

UP381

UP380

UP370

UP371

UP374

UP340

UP341

UP342

UP334

UP333

P+2+Pk

P+2+Pk

UP332

UP335

UP338

UP339

UP345

UP344

UP343

657

658

659

660

661

662

663

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

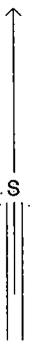
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA KOTOR
Broj: 467-106-590
Datum: 28.03.2019.



Katastarska opština: DOBROTA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 661

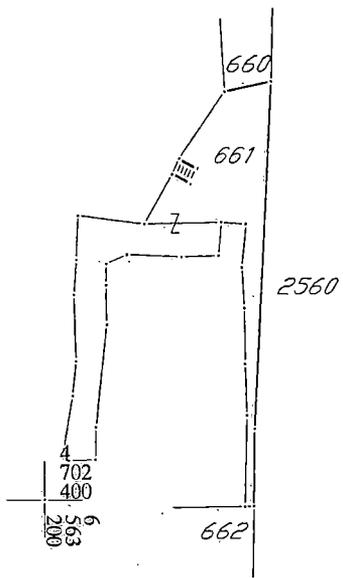
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
702
500
6
563
200

4
702
500
6
563
300



4
702
400
6
563
200

4
702
400
6
563
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:
Pirawan



Ovjerava
Službeno lice:


**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR.**

Broj: 106-956-3664/2019

Datum: 25.03.2019

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 SEKRET. ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE BR. 0303-3641/19, KOTOR, 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
661			6 24		SVETI STASIJE	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		438	0.00
								438	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
661				2	Neplodna zemljišta	18/10/2004 0:0	Morsko dobro

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). 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).



Z Načelnik:

MILETIĆ VESELIN, dipl. pravnik