

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>0303 – 14851/18</u> Kotor, 26.02.2019.	
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 člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva od strane JP za upravljanje Morskim dobrom Crne gore	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za <u>izgradnju ponte ispred kat par 84 KO Perast na UP 83a</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji, koju čini katastarska/e parcela/ 83a, u u zahvatu PPPN za <u>Obalno područje</u>("Sl.list CG" – br 56/18), i <u>UP Grad Perast</u>("Sl.list CG" - OPŠTINSKI PROPISI 03/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:	JP za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore
6	POSTOJEĆE STANJE Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta Ispred kat par 84 KO Perast preko puta se ne nalazi ponta već se predviđa izgradnja nove ponte.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Izvršiti istraživanja vizuelnog uticaja ponte na izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotora kroz grafičke prikaze i adekvatne 3d modele. U odnosu na ispitano rješenje koje ne bi negativno uticalo na izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotora , predvidjeti da obrada bičnih strana , gornje površine, rješenja ivica , stepeništa , bitvi i drugih elemenata ponte i mandrača slijedi tradicionalna rješenja zastupljena u uređenju obale Perasta i Boke.	
7.2.	Pravila parcelacije	

	Parcelaciju utvrditi nakon izvršenog istraživanja vizuelnog uticaja ponte na izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotora kroz grafičke prikaze i adekvatne 3d modele.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Utvrditi nakon gore navedenih istraživanja.
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 05-177/2018 od 18.02.2018 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

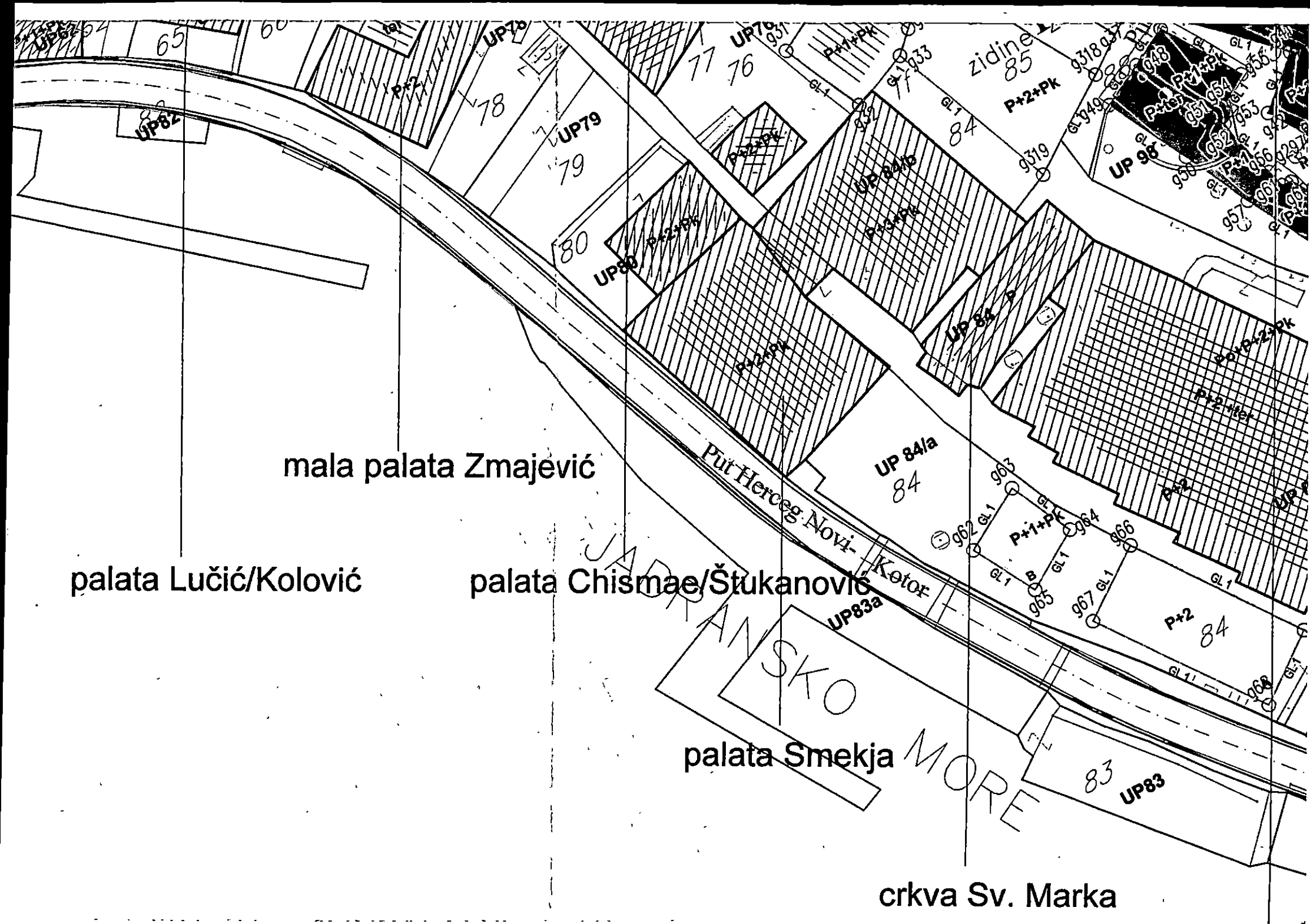
	Ponta se priključuje na saobraćajnicu prema Planu	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	Izvršiti istraživanja vizuelnog uticaja ponte na izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotor kroz grafičke prikaze i adekvatne 3d modele.	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	83a
	Površina urbanističke parcele	Utvrđiti nakon gore navedenih istraživanja
	Maksimalni indeks zauzetosti	Ponta- površinu utvrditi nakon istraživanja
	Maksimalni indeks izgrađenosti	ponta- površinu utvrditi nakon istraživanja
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	

	Maksimalna spratnost objekata	ponta
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Mandraće i ponte treba zidati poluobrađenim kamenim blokovima, najbolje u tehnici „suvozida“ radi propuštanja valova koji prolazeći kroz pontu i ne oštećuju je. Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika ponti. Sve vidne površine bočnih strana ponti treba da su od krupnih neobrađenih kamenih blokova složenih tako da odaju utisak tzv. „suvozida“. Konstruktivno ojačanje u fundusu i temeljnoj zoni kao i zoni ispod najnižeg nivoa mora (u vrijeme osjeke) u betonu može se prihvatiti. Izgradnja ili oblaganje vidnih dijelova ponti betonom nije prihvatljivo. Kota završne obrade ponte treba biti za min 20cm niža u odnosu na kotu priobalnog puta. U dijelu oblikovanja i finalne obrade poboljšanje je

	potrebno temeljiti na odabiru vrste kamena, njegove obrade i tehnike zidanja kao i završnog popločavanja, kao primarnom za unapređenje prostora ponti u istorijskim cjelinama. Jedinstveno i cjelovito rješenje prostora (monolitnost - utisak autentičnog) bez njegovog ukrašavanja već uređenja (u smislu očuvanja oblika, forme i unapređenja sadržaja) postići odabirom vrste kamena - iz lokalnih majdana i boje (koje egzistiraju u majdanu, oker i siva). Završnu obradu površine ponti predvidjeti od kamenih blokova, nasatice posloženih u pravilnim redovima različite širine, od 18-26cm, ili ploča debljine min 7,0cm, pravougaonih - dužine 33-70cm, složenih u pravilnim redovima širine 33cm, upravno na pravac kretanja. Ivične blokove predvidjeti od krupnih monolitnih blokova, grubo oblikovanih pravougaonih kvadera i grubo špicovane završne obrade. Sve skaline takođe treba raditi od kamenih blokova, ne betoniranjem. U cilju obezbjeđenja sigurnosti boravka na ponti kao i odvijanja saobraćaja na priobalnom putu predvidjeti obnovu ivičnih kamenih stubova ili parapeta u svemu po uzoru na postojeće u gradu. Gdje god je moguće predvidjeti zonu zaštitnog zelenila podužno, uz parapetni zid puta na strani prema moru, u širini cca 1,0m, sa zasadom pitospora ili oleandera.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dip ling arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenović dip prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: VD SEKRETARA Koča Đurišić 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

ОПШТИНА КОТОР		
Примљено:	22.02.2019	
Орг. јед:	Број	Прилог
03-	2331	1/19

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-05-177/2018

Datum, 18.02.2019.god.

Za: Opština Kotor - Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Predmet: Rješenje o konzervatorskim uslovima za uređenje obale-izgradnju ponte ispred kat. parc. 84 K.O. Perast, označena kao UP 83 a

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izdavanje konzervatorskih uslova za uređenje obale-izgradnju ponte ispred kat. parc. 84 K.O. Perast, označena kao UP 83 a, na osnovu člana 101 stav 2., i čl. 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10,40/11,44/17), a u vezi sa članom 18., 22 i čl. 46. stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za uređenje obale - izgradnju ponte ispred kat. parc. 84 K.O. Perast, označena kao UP 83 a

I

1. Projektant - konzervator je dužan izvršiti istraživanja vizuelnog uticaja ponte na Izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotora kroz grafičke prikaze i adekvatne - vjerodostojne 3 d modele.
2. U odnosu na ispitano rješenje koje ne bi negativno uticalo na Izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotora, predvidjeti da obrada bočnih strana, gornje površine, rješenja ivica, stepeništa, bitvi i drugih elemenata ponte i mandrača slijedi tradicionalna rješenja zastupljena u uređenju obale Perasta i Boke.

II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko - tehničkim uslovima nadležnog Sekretarijata Opštine, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara. 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 obale-izgradnju ponte ispred kat. parc. 84 K.O. Perast, označena kao UP 83 a. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u Izvještaj arhitekta Zorice Čubrović, kao i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- U ANEKS-u Studije zaštite graditeljskog naslijeđa Perasta izrađenom marta 2006. g. od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, bazne studije za izradu Urbanističkog projekta Perasta, u poglavlju pod naslovom *Očuvanje karakteristika obale* (str. 48) navedeno je sljedeće: *Originalna rješenja ponti karakteriše upotreba kamena, brižljivo oblikovanje svih površina, stepeništa, ivičnih blokova i strana koje se zidaju u moru.*
- Nadalje, u istom prilogu u okviru ANEKSA Studije zaštite graditeljskog naslijeđa Perasta navedeno je da iako su izvorne karakteristike obale u Perastu danas u mnogome narušene usled promjena, nedovoljnog održavanja postojećih ponti i mandrača kao i zbog gradnje novih ponti, očuvan je osnovni karakter uređenja obale. Stoga je neophodno u postupku obnove sačuvati originalna rješenja a ukloniti sve savremene intervencije kojima je narušena cjelovitost naslijeđenog sistema ponti i mandrača.
- Urbanističkim projektom Perasta predviđena je izgradnja ponte duž priobalnog puta na prostoru ispred kompleksa „Jadran“ kao i izgradnja mandrača za vezivanje i smještaj barki (jahti). Predviđene dimenzije ponte i mandrača predstavljaju krupnu intervenciju u obalnom dijelu centralne zone Perasta i uticaće na vizure koje se sa mora i sa naspramnih obala pružaju ka Perastu kao i na vizure iz Perasta na ostrva Gospe od Škrpjela i sv. Đorda, Verige, Rt sv. Nedelje, obalu Krtola, što čini da je potrebno izvršiti istraživanja vizuelnog uticaja ponte na Izuzetne univerzalne vrijednosti Perasta i Područja Kotora kroz grafičke prikaze i adekvatne - vjerodostojne 3 d modele.
- Kulturno-istorijske, urbanističke, graditeljske, ambijentalne i pejzažne vrijednosti Perasta ocijenjene su kao atributi Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora na Listi svjetske baštine UNESCO-a.

Na osnovu navedenog, izdaju se konzervatorski uslovi, za potrebe izrade Konzervatorskog projekta.

Saglasno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara projekat je potrebno 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.

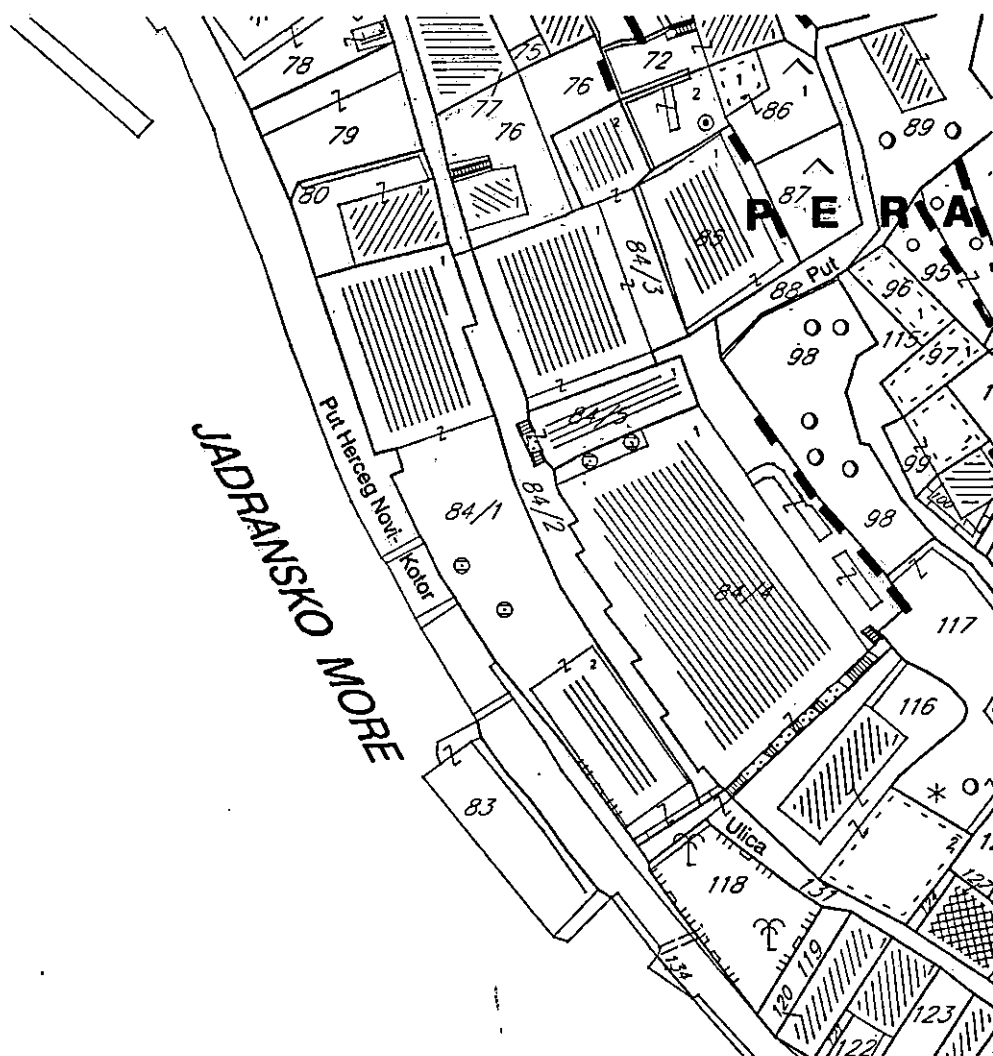
Na temelju izloženog, riješeno je kao u izreci.

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.

Obradivač:

Zorica Čubrović. arh.







"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

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); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

794/1

05.03.'19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303- 14851/18 od 26.02.2019 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ponte , ispred kat.parc. 84 K.O.Perast, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mm.
2. S obzirom da se u blizini predmetne parcele nalazi vodovodni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.
3. Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). 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.
5. Na priključku, nakon vodomjera potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
6. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće,prema važećem cjenovniku.
7. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
8. Javni kanalizacioni sistem još uvijek nije izgrađen pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.
9. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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.

Za službu razvoja
[Signature]
Županović Milenko

Tehnički direktor
[Signature]
Dragić Velež
Direktor
[Signature]
Luković Safet

DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor