

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>broj 0303 – 15739/18</u> datum, 20.02.2019	
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 Ministarstva Kulture Crne Gore	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za <u>rekonstrukciju</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji, koju čini katastarska/e parcela/ekat par <u>1374/3</u> , KO Lješevići, u zahvatu <u>PPPN za Obalno područje</u> ("Sl.list CG" – br 56/18) _	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Ministarstvo Kulture Crne Gore
6	POSTOJEĆE STANJE Na kat par 1374/3 KO Lješevići objekat 1 je zgrada istorijski spomenici	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Istorijski spomenici	
7.2.	Pravila parcelacije Postojeća parcelacija	

7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
4	Postojeća
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 uslova su konzervatorski uslovi broj UP/I -05-199/2018-3 od 06.02.2019god Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
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	
	Sastavni dio uslova su uslovi za elektroenergetsku infrastrukturu	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanizaciju	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	/	
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 par 1374/3 KO Lješevići
	Površina urbanističke parcele	
	Maksimalni indeks zauzetosti	U postojećim gabritima
	Maksimalni indeks izgrađenosti	U postojećim gabritima
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U postojećim gabritima 594 m2 (utvrditi nakaon istraživanja)

	Maksimalna spratnost objekata	Postojeća- prizemni objekat (utvrditi nakon istraživanja)
	Maksimalna visinska kota objekta	Postojeća

	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:	
	SAMOSTALNI SAVJETNIK I Dobrila Maslovar dipl.ing. arh.	SAMOSTALNI SAVJETNIK I Tijana Čađenović dipl. prav.
24	M.P. 	VD SEKRETARA Koča Đurišić dipl. prav.
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

Napomena

Investitor je u obavezi da prije izrade projektne dokumentacije riješi imovinsko pravne odnose



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

ОПШТИНА КОТОР		
Прим.	18.02.2019	
Оп.		Прим.
03 - 2040 / 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: UPT-05-199/2018-3

Datum, 06.02.2019.god.

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

Predmet: Dostavljanje Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1374/3 KO Lješevići

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1374/3 KO Lješevići, na osnovu člana 103. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br.49/10), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br.37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1374/3 KO Lješevići

1. Projektnu dokumentaciju za radove na rekonstrukciji i revitalizaciji utvrđenja i njegove okoline sačiniti na osnovu detaljnih arhitektonskih istraživanja i sagledavanja predmetnog utvrđenja u cjelini; proučavanja će se zasnivati na rezultatima istraživanja građevine kao i proučavanju istorijskih i arhivskih izvora radi utvrđivanja geneze i prostornog razvoja;
2. Istraživanju treba da prethodi detaljno tehničko i fotografsko snimanje građevine;
3. Predvidjeti restauraciju cjelokupnog utvrđenja u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima sa tunelom koji vodi od kasarne sa kaponirom u sjevernom dijelu do pancirne osmatračnice haubičke baterije u južnom dijelu fora, na osnovu rezultata sveobuhvatnih istraživanja;
4. Rješenje poda u osmatračnicama, objektu za smještaj vojske, stražamicama, skladištu municije i kaponiru, tunelu, predvidjeti na osnovu istraživanja;
5. Predvidjeti očuvanje arhitektonskih karakteristika cjelokupnog utvrđenja zaštićenog žičanom ogradom, niskim žičanim preprekama, zaštitnim bunkerima i zidovima, skladištima različite namjene, cistijerne za vodu kao i pomoćnih prostorija u nižoj koti terena;
6. Metode statičkog osiguranja građevine predvidjeti u skladu sa zahtjevima očuvanja originalnih arhitektonskih karakteristika utvrđenja;
7. Savremenu namjenu utvrđenja prilagoditi arhitektonskim karakteristikama građevine;
8. Teren oko utvrđenja mora ostati trajno neizgrađen kao vizuelna zaštita fora, a uređenje predvidjeti u skladu sa rezultatima proučavanja starih planova, arhivske građe, i drugih likovnih i pisanih izvora.

9. Moguće je predvidjeti revitalizaciju austrougarske staze koja vodi od sekundarne kolske saobraćajnice za uvalu Bigova do predmetnog utvrđenje.

II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata, 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, obratio se Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1374/3 KO Lješevići. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u Zajednički Izvještaj arhitekte Maje Krušić, ist. umjetnosti Gordane Franović i etnologa antropologa Jelene Vidović, kao i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Predmetno austrougarsko utvrđenje se nalazi na 255 metara nadmorske visine, na kopnenom uzvišenju između zaliva Trašte i Tivatskog zaliva, a do oklopljenog fora se dolazi komunikacijom koja vodi ka uvali Bigova.
- U austrougarskim dokumentima se vodi kao oklopljeni for Grabovac koji je izgrađen pred Prvi svjetski rat od 1907 - 1909. godine, a spada u red najsavremenijih forova iz tog perioda. Namijenjen je prvenstveno da spriječi iskavanje neprijateljskih trupa u zaliv Trašte, kao i prodiranje kopnenih snaga iz šireg rejona Budve ka jezgru Boke.
- Sa primarne kolske saobraćajnice, sa sjeverne strane se odvaja austrougarska staza koja vodi do samog fora. Uz samu stazu se nalaze pomoćne prostorije, cistijerna i osmatračnice na nižoj koti terena.
- For se, najvećim dijelom, nalazi ispod kote terena. Izrađen je od tesanog kamena sa djelimičnim korištenjem betona. Kompleks fora se sastoji od: haubičke baterije, oklopljene artiljerijske osmatračnice, kazamitne kasarne, skladišta različite namjene, cistijerni za vodu kao i uređenog položaja za mitraljez u svrhu odbrane. Od fora do položaja mitraljeza vodi podzemni hodnik u dužini od cca 400 metara.
- U Arhivu Kotora, Fond XXXI DVI, fascikla 5 nalazi se dokument o otkupu zemljišta za trždavu iz 1905. godine, na kojem je naznačena pozicija predmetnog utvrđenja;
- Zajedno sa okolnim prostorom i prilaznim putevima utvrđenje posjeduje izuzetno značajne kulturno-istorijske, fortifikacione, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, koje je tokom istraživanja i konzervatorsko-restauratorskog tretmana potrebno preciznije sagledati, definisati i prezentovati.

Prilikom izrade konzervatorskog projekta, potrebno je pridržavati se gore navedenih konzervatorskih uslova.

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.

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.

Potpis

Božidar Božović
Direktor



Dostavljeno: a/a

Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-5145
Datum: 29.10.2018.



Katastarska opština: LJEŠEVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 1374/3

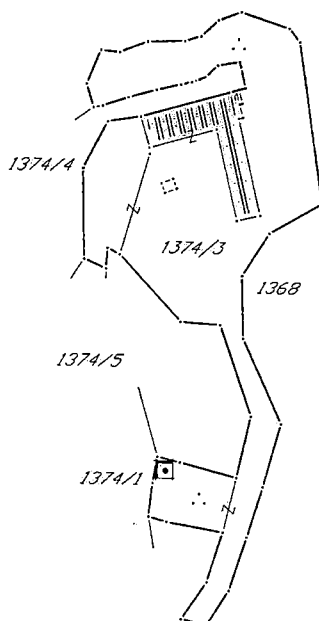
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
692
250
000
655
9

4
692
250
000
655
9



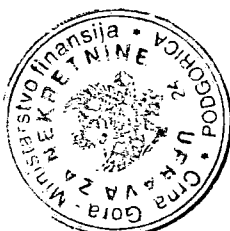
4
692
000
000
655
9

4
692
000
000
655
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

PODRUČNA JEDINICA**KOTOR**

Broj: 106-956-14272/2018

Datum: 29.10.2018

KO: LJEŠEVIĆI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BROJ 0303-15739/18, KOTOR, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 100 - 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
1374	3		3 15		GRABOVAC	Prirodno neplodno zemljište KUPOVINA		6282	0.00
1374	3	1	3 15		GRABOVAC	Zgrade istorijski spomenici KUPOVINA		594	0.00
								6876	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002908000	STARI GRAD Kotor	OPŠTINA KOTOR Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1374	3	1	Zgrade istorijski spomenici VIŠE OSNOVA	0	P 594	Svojina OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor 1/1 0000002908000

Ne postoje tereti i ograničenja.

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 i 26/11).

B. Načelnik:



Bulatović Nataša
MILETIĆ VESELIN, dipl. pravnik



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

Broj: 832

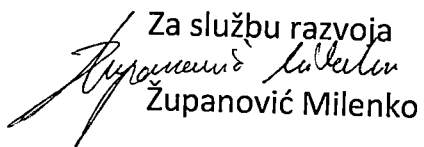
Datum: 07.03.19

Opština Kotor **Sekretarijat za urbanizam,** **građevinarstvo i prostorno planiranje**

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-15739/18 od 1.03.2019.godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 776 od 04.03.2019).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat.parc. 1374/3 KO Lješevići (UT uslovi br.0303-15739/18 od 20.02.2019 .godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

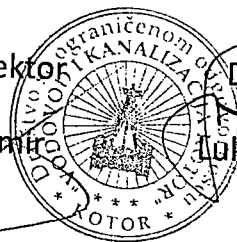
Za službu razvoja

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velenir

Direktor

Čuković Safet



DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi