

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj: 0303 – 12733/19</u> Kotor, 10.01.2020.	
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 Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine u ime JP Morsko dobro doo Budva	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za uređenje dijela obale - rekonstrukciju na kat parc 661 KO Dobrota u zahvatu PPPN za Obalno područje ("Sl.list CG" – br 56/18)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JP Morsko Dobro doo Budva
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna katastarska parcela nalazi se u sjevernom dijelu naselja Dobrote. Katastarsku parcelu 661 KO DObrota čini pontica / 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. Pontica / mandrač je zidana grubo tesanim kamenom, a površina pontice paralelne sa priobalnim putem je popločana originalnim kamenim popločanjem dok je sjeverni dio predmetne parcele pokriven slojem šljunka Na krek pontice, čiji je položaj paralelan sa priobalnim putem, nalaze se kamene bitve za vezivanje brodova. Konstatovano je oštećenje pontice u njenom sjeverozapadnom dijelu, gdje je dio pontice zajedno sa centralno pozicioniranom kamenom bitvom dijelimično potonuo, u dužini cca 8m. Sa sjeverne unutrašnje strane mandrača nalazi se tiradur, koji služi kao navoz za izvlačenje čamca.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Pontica	
7.2.	Pravila parcelacije	
	Rekonstrukcija pontice prema konzervatorskim uslovima	
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama	
	Postojeća	



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

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

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

sa Dobrija Maslovar dipl. ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Samardžić 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
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
www.spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Opština Kotor br.1

Org. jed.	Broj:	Datum:
031	12733/19	03.01.20

19

Br: UP/I-05-566/2019

25. decembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Opštine Kotor – Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, broj 0303-12733/19 od 24.10.2019. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju ponte na kat.parc. 661 KO Dobrota I, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., 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 rekonstrukciju ponte na kat.parc. 661 KO Dobrota I

- Sačuvati dispoziciju predmetne ponte: zatečene horizontalne i vertikalne gabarite i izgled bočnih zidova sa pritesanim kamenom;
- Konzervatorskim projektom predvidjeti uklapanje savremenih intervencija u zatečenom ambijentu prema prvobitnom izgledu, primjenom tradicionalnih metoda uređenja obale i materijalizacije;
- 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;
- Isključiti intervencije koje mogu uticati na promjenu karaktera izvornog rješenja predmetne parcele.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje



Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Opštine Kotor – Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, broj 0303-12733/19 od 24.10.2019. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju ponte na kat.parc. 661 KO Dobrota I, nakon uvida na terenu i u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Obala Kotorsko-risanskog zaliva je prostor visoke vrijednosti koji čini integralni dio kulturnog dobra „Prirodno i kulturno - istorijsko područje Kotora“, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.. 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. Granice Područja Kotora i zaštićene okoline definisane su Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (“Sl. List Crne Gore”, br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018);
- Predmetna katastarska parcela nalazi se u središnjem dijelu naselja Dobrote, ispred nepokretnog kulturnog dobra „Palate Tripković“;
- Katastarsku parcelu 661 KO Dobrota I čini mandrač nepravilnog oblika. Mandrač je zidan pritesanim kamenom nepravilnog oblika, a hodna površina je, u dijelu ponte, pokrivena šljunkom. Mandrač je na zapadnoj strani, u centralnom dijelu kraka, urušen. Na djelovima mandrača (kraka) vidljive su savremene intervencije;
- Za lokacije koje se nalaze u obuhvatu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izričito su date smjernice sveobuhvatnom HIA-om za Područje Kotora, u okviru poglavlja **MJERE ZA OČUVANJE IZUZETNIH UNIVERZALNIH VRIJEDNOSTI NA PODRUČJU BOKE KOTORSKE - MJERE ZA OČUVANJE IZUZETNIH UNIVERZALNIH VRIJEDNOSTI NA PODRUČJU NAJSTROŽE ZAŠTITE :**

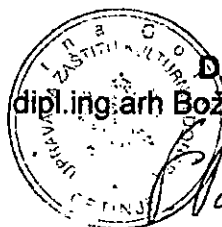
- Sačuvati prirodne karakteristike i tradicionalni način uređenja obale (ponte, mandrači i dr.), i nikako ne planirati nova proširenja plaža i obale koja bi nasipanjem i drastičnim i dramatičnim konstrukcijama promijenila usitnjeni i minuciozni karakter obalnih pristaništa i skloništa za brodice.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.



DIREKTOR
dipl.ing. arh Božidar Božović

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-11205/2019

Datum: 01.10.2019.

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 SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, 0303-12733/19, KOTOR, za potrebe 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
Ukupno								438	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	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

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).



Za načelnika

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-1925/19
Datum: 21.10.2019.



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

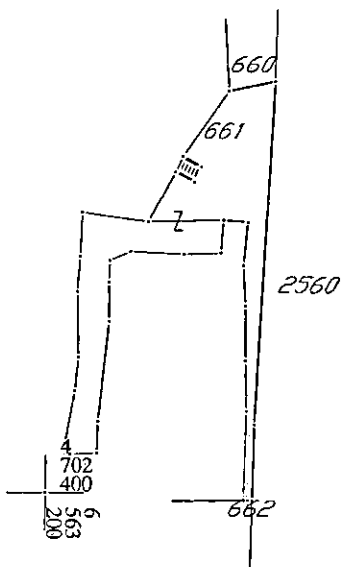
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
702
500
563
200

4
702
500
563
300



4
702
400
563
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:
[Signature]



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 16-319/20-146
Kotor, 11.02.2020. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime JP Morsko Dobro u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za uređenje ponte na kat. par. 661 K.O. Dobrota I, donosi:

RJEŠENJE

Za izgradnju objekata koji ne utiču vodni režim ili značajno ne utiču na promjene vodnog režima nije potrebno posebno određivanje vodnih uslova ili vodne saglasnosti na projektnu dokumentaciju.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 16-319/20-146 od 10.02.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za uređenje ponte na kat. par. 661 K.O. Dobrota I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 0303-12733/19 od 10.01.2020. godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

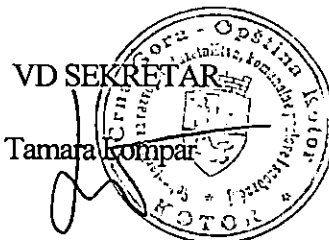
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

OBRADJIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi





"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); 535-5260-13 (Prva banka)

e-mail: vodo vod.kotor@t-com.me - www.vodo vodkotor.com

Broj:

557/1

17.02.20

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-12733/19 od 10.01.2020.god, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale –rekonstrukcije na kat. parc.661 KO Dobrota , u zahvatu PPPN za obalno područje, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Ukoliko je potreban vodovodni priključak ,snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mnm.
2. 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.
3. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
4. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
5. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
6. Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).
7. Radove na priključenju po pravilu izvodi ovo Preduzeće.
8. Projektно 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 dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Za službu razvoja

Županović Milenko
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Aleksić
Dragić Aleksić

Direktor

Luković Safet
Luković Safet

DOSTAVLJENO:

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