URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	**OPŠTINA KOTOR** Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje **0303 – 17395/18-1** **Kotor, 1.03.2021 g.**	
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 održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17 i 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane JP Morsko Dobro	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za uređenje ponte-rekonstrukcija (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji, koju čini katastarska/e parcela/isred kat par 1130/1 KO Prčanj (čest zem 294), u u zahvatu PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18)	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	JP Morsko Dobro
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta Ispred kat par 1130/1(čest zem 294) KO Prčanj	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Ponta• Izvod iz tekstualnog dijela PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18) " Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton). • U cilju očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandraća i proširenja površine obale, kako bi svojim položajem kao i	

	ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sljedećim uslovima: - Dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije, a u svemu podržavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali)".
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Rekonstrukcija po starim katstarskim kartama i konzervatorskim uslovima Izvod iz tekstualnog dijela PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18) "• Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton). • U cilju očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandraća i proširenja površine obale, kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sljedećim uslovima: - Dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije, a u svemu podržavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali Obradu ponte tj. zidove predvidjeti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja "usuvo". - Obradu završne, gornje površine ponte predvidjeti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu)".
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 mikroreonizacije 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 05-32/2017 od 10.04.2017 god kao i UP/I-05-32/2017-9m od 4.03.2020 god izdati od strane Uprave zazaštitu kulturnih dobara.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine uokviru 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**

Crna Go.
Kretarijat za urbanizaciju
KG

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Ispred 1130/1 (čest zem 294) KOPrčanj
	Površina urbanističke parcele	Površina ponte po starim katastarskim kartama i konzervatorskim uslovima Izvod iz tekstualnog dijela PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18) "• Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton). • U cilju očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandraća i proširenja površine obale, kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sljedećim uslovima: - Dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije, a u svemu podržavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali)".
	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 Izvod iz tekstualnog dijela PPPN za Obalno područje("Sl.list CG" – br 56/18) "- Obradu ponte tj. zidove predvidjeti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja "usuvo". - Obradu završne, gornje površine ponte predvidjeti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu)".
	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 II** Jelena Samardžić dip prav
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	**VD SEKRETARKA** Jelena Franović dip ling pejž arh
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	

Napomena:

Ovim UTuslovima se zamjenjuju UTUslovi br 0303-17395/18 OD 22.11.2018 G

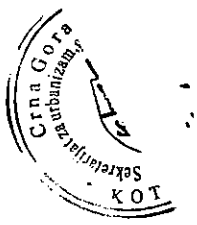
Crna Gora
Sekretarijat za urbanizam,
KOTO

krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

- Korisnik kupališta je dužan da sačuva pješčane površine plaže, pješčane dine i vegetaciju na kupalištima; a postavljeni objekti treba budu isključivo u funkciji plažnog servisa i usluga, bez postavljanja tezgi, terasa i svih drugih privremenih objekata koji zauzimaju kupališne površine.
- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru **Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta)** kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.
- Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupače. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.
- U neposrednoj blizini, najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zaleđe** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji, "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti.
- Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled.
- U zaleđu svih uređenih ili neuređenih kupališta, prirodnih plaža i drugih djelova obale koji ne ispunjavaju uslove za organizaciju kupališta, a koji se nalaze unutar područja morskog dobra ili van njega, ovim planom se dozvoljava postavljanje ili izgradnja bazena, kao djelimične nadopune nedostajućih plažnih kapaciteta, a sve u skladu sa smjernicama/pravilima ovog plana.

27.2. SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA OBJEKTE POMORSKOG SAOBRAĆAJA

- Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton).
- U cilju očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandraća i proširenja površine obale, kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sljedećim uslovima:
  - Dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije, a u svemu podržavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali).


Crna Gora
Sekretarijat za urbanizam
KOT

- Obradu ponte tj. zidove predvidjeti sa upotrebom krupnih blokova prikl... kamena nepravilnih oblika uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja usuvoj...
- Obradu završne, gornje površine ponte predvidjeti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu).

27.3. SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA ŠETALIŠTA UZ MORE

Šetališta uz more (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa postama, mandraćima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte.

Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, posebno izraženo u Bokokotorskom zalivu), na prostorima koji su namijenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sljedeći:

- Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja propratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Sa vodene strane je obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- U urbanim jezgrima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati nove šetne staze;
- U cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i tek izuzetno beton);
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila;
- Sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte, na za to predviđenim punktovima;
- Svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

Crna Gora
Sekretarijat za urbanizam
KO

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
Građanski biro Opštine Kotor
Primljeno: 08.04.20

Organizaciona jedinica	Jedinstveni zaštitu acioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03		17395		

Br: UP/I-05-32/2017-9

4. mart. 2020.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 0303-17395/18 od 03.03.2020. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju ponte ispred kat. parc. 1130/1 KO Prčanj, Opština Kotor, 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

konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju ponte ispred kat. parc. 1130/1 KO Prčanj, Opština Kotor

- Predvidjeti rekonstrukciju ponte koja će svojim rješenjem biti usklađena sa autentičnim karakteristikama već izgrađenih struktura (postojeće ponte i mandraći, parapetni zid i dr.);
- Određivanje položaja i gabarita predmetne ponte zasnovati na prethodno sprovedenim istraživanjima, na osnovu preciznih arhitektonskih analiza, proučavanja istorijskih, arhivskih i likovnih izvora, čiji će rezultati omogućiti sagledavanje geneze i prostornog razvoja predmetnog dijela obale u cjelini;
- Obradu bočnih strana ponte predvidjeti od pritesanih krupnih kamenih blokova, u skladu sa tradicionalnim načinom gradnje ponti i mandraća;
- Postavljanje bitvi za vezivanje plovila predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja zastupljena na području Prčanja;
- Predvidjeti obradu površine ponte kamenim pločama, po uzoru na tradicionalna rješenja;
- Predvidjeti zadržavanje i očuvanje postojećeg parapetnog zida od kamena;
- Isključiti intervencije koje mogu uticati na promjenu karaktera ambijentalnih vrijednosti predmetnog dijela obale.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih 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 Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 0303-17395/18 od 03.03.2020. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju ponte ispred kat. parc. 1130/1 KO Prčanj, Opština Kotor, nakon uvida na terenu kao i u dostavljenu dokumentaciju utvrdila je sljedeće:

- Obuhvat kat.parc. 1130/1 KO Prčanj, Opština Kotor čini dio obale ispod puta u naselju Prčanj;

Crna Gora
Sekretarijat za urbanizam
LOK

- Prema PPPN za Obalno područje predviđena je rekonstrukcija ponte u postojećim gabaritima;
- Sekreterijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje je na zahtjev JP Morsko dobro izdao Urbanističko tehničke uslove za uređenje ponte – rekonstrukcija u postojećim gabaritima, br. 0303-17395/18;
- Sistem ponti i mandraća karakteriše originalni način uređenja obale, što predstavlja posebno značajan element kulturnog pejzaža i svjedočanstvo o načinu života i kulturi stanovanja u priobalju zaštićenog područja.
- U posljednjih 30-ak godina, ovako uređena obala u znatnoj mjeri izmjenjena je nestručnim intervencijama i upotrebom neodgovarajućih materijala. Zato se njenoj obnovi mora pristupiti uz pažljiv tretman i očuvanje njenih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti.
- Uvidom na terenu je konstatovano da predmetni prostor predstavlja pošljunčani prostor koji je izgubio svoju primarnu namjenu;
- Na osnovu raspoložive dokumentacije kao i katastarskog plana iz 1838. godine, konstatovano je da je katastarska parcela 1130/1 KO Prčanj predstavljala pontu sa katastarskom oznakom 294 pravougaonog oblika sa isturenim dijelom jugoistočno od saobraćajnice, pozicioniranu upravno na priobalni put.
- 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, mandraći 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 području Svjetske baštine, prilikom izrade projektne dokumentacije 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

Crna Gora
Ministarstvo za urbanizam
KO

CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Broj: UPIT-05-32/2017
Kotor, 10.04.2017

Jovica Vujović
Kotor

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u postupku razmatranja zahtjeva Jovice Vujovića iz Kotora mišljenje u vezi mogućnosti za izgradnju ponte za potrebe kupališta ispred mini hotela sa 4 zvjezdice koji se nalazi na kat. parc. br. 1130 K.O. Prčanj, a za koji je Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdatalo građevinsku dozvolu , nakon uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj , arh. , uvida na terenu i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrdila 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 mandraća. Kamene konstrukcije različitih oblika i veličina, koje srijećemo u svim mjestima Kotorsko-risanskog zaliva, čine skoro neprekinutu 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. Ove konstrukcije imaju izuzetnu arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost, i zajedno sa ostalim prirodnim i graditeljskim elementima čini područje Kotora Svjetskom baštinom.
  U posljednjih 30-ak godina, ovako uređena obala u znatnoj mjeri izmjenjena je nestručnim intervencijama i upotrebom neodgovarajućih materijala. Zato se njenoj obnovi mora pristupiti uz pažljiv tretman i očuvanje njenih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti.

- Prema članu 18 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-Istorijskog područja Kotora ("Sl. list Crne Gore", br. 56/13 od 06.12.2013), *U okviru Područja Kotora ne može se mijenjati postojeća linija i vršiti nasipanje morske obale, osim u slučaju njene rehabilitacije i revitalizacije, u skladu sa zakonom;*

- Izgradnja ponte ispred mini hotela sa 4 zvjezdice, koji je predviđen projektom adaptacije napuštenog objekta tradicionalne gradnje na kat. parc. br. 1130 K.O. Prčanj, a za koji je Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdatalo građevinsku dozvolu sprovela bi se revitalizacija predmetnog dijela obale;

- Stambena zgrada u kojoj je planiran mini hotel je predstavljena na planu iz 1838. godine u današnjim dimenzijama osnove sa ograđenim dvorištem, a naspram nje ispod puta ucrtana je manja ponta sa katastarskom oznakom 294;

Crna Gora
Sekretarijat za uređenje prostora
KOTOR

CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Broj: UPIZ / 05-32/2917
Kotor, 10. 04. 2017

Jovica Vujović
Kotor

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u postupku razmatranja zahtjeva Jovice Vujovića iz Kotora mišljenje u vezi mogućnosti za izgradnju ponte za potrebe kupališta ispred mini hotela sa 4 zvjezdice koji se nalazi na kat. parc. br. 1130 K.O. Prčanj, a za koji je Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdatalo građevinsku dozvolu , nakon uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj , arh. , uvida na terenu i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrdila 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 mandraća. Kamene konstrukcije različitih oblika i veličina, koje srijećemo u svim mjestima Kotorsko-risanskog zaliva, čine skoro neprekinutu 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. Ove konstrukcije imaju izuzetnu arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost, i zajedno sa ostalim prirodnim i graditeljskim elementima čini područje Kotora Svjetskom baštinom.
  U posljednjih 30-ak godina, ovako uređena obala u znatnoj mjeri izmjenjena je nestručnim intervencijama i upotrebom neodgovarajućih materijala. Zato se njenoj obnovi mora pristupiti uz pažljiv tretman i očuvanje njenih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti.

- Prema članu 18 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-Istorijskog područja Kotora ("Sl. list Crne Gore", br. 56/13 od 06.12.2013), *U okviru Područja Kotora ne može se mijenjati postojeća linija i vršiti nasipanje morske obale, osim u slučaju njene rehabilitacije i revitalizacije, u skladu sa zakonom;*

- Izgradnja ponte ispred mini hotela sa 4 zvjezdice, koji je predviđen projektom adaptacije napuštenog objekta tradicionalne gradnje na kat. parc. br. 1130 K.O. Prčanj, a za koji je Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdatalo građevinsku dozvolu sprovela bi se revitalizacija predmetnog dijela obale;

- Stambena zgrada u kojoj je planiran mini hotel je predstavljena na planu iz 1838. godine u današnjim dimenzijama osnove sa ograđenim dvorištem, a naspram nje ispod puta ucrtana je manja ponta sa katastarskom oznakom 294;

Crna Gora
Sekretarijat za urbanizam
KOT

- Predmetni prostor se nalazi u jugoistočnom dijelu naselja Prčanj, ispod priobalnog puta naspram pomenutog hotela i predstavlja slobodan prostor ispod puta u dužini od cca 14 m, između dvije ponte koje se nalaze na katastarskim parcelama 1121 i 1122;

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara podržava očuvanje objekata tradicionalne gradnje kroz njihovu adaptaciju i određivanje namjene za turizam, obzirom da se smještajem turističkih kapaciteta u više manjih hotela umanjuje potreba za velikim hotelima, koji svojim gabaritima mogu biti nesrazmjerno veliki u odnosu na zatečene urbanističke matrice, a adaptacijom starih objekata čuva se graditeljsko nasljeđe;

- Shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, ova Uprava za zaštitu kulturnih dobara ne može izdati uslove za izgradnju novih objekata ako to nije predviđeno na osnovu odgovarajućih planskih dokumenata;

Radi zaštite i očuvanja kulturno-istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja integralni dio obale području Svjetske baštine, u cilju poržavanja adaptacije zapuštenog objekta na kat. parc. 1130 K.O. Prčanj, a uzimajući u obzir gore navedeno ,na prostoru ispred mini hotela sa 4 zvjezdice, koji je predviđen projektom adaptacije zapuštenog objekta tradicionalne gradnje na kat. parc. br. 1130 K.O. Prčanj, sa konzervatorskog aspekta moguća je izgradnja manje ponte.

Uzimajući u obzir da predmetni prostor sadrži raznovrsne izgrađene strukture (obalni zid, parapetni zid puta, ponte i mandrać), potrebno je u okviru studijskog postupka, putem varijantnih rješenja, uključujući i varijantu sa katastarskog plana iz 1838 godine, pronaći najpovoljnije rješenje kojim se neće narušiti zatečene vrijednosti; Obradu zidova ponte potrebno je predvidjeti od pritesanih krupnih kamenih blokova, a popločanje ponte predvidjeti takođe od kamenih ploča oivičeno ugaonim kamenim blokovima u skladu sa tradicionalnim načinom gradnje ponti i mandraća.

Obrađivač:
Sofija Hajrizaj ,arh.

Direktorica
dr Anastazija Miranović

CRNA GORA - MINISTARSTVO KULTURE - UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA - CETINJE 2

Dostaviti:
- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a

Potvrđuje se da je ovaj prepis istovjetan sa njegovim izvornikom, ovjerenim prostim prepisom koji je napisan ... a koji se sastoji od 1/V tabaka.
Izvorna isprava - ovjeren prost prepis nalazi se kod ... iz ...
Taksa za ovjeru od Evra 5.— naplaćena je po T br. 6 ZOAT.
Takse oslobođen po osnovu čl. — tač. — ZOAT.
OPŠTINA KOTOR
Kotor, broj: ov.II/ 2850/ od 03.08. 20 17 g.
Ovlašćene lise 1/17

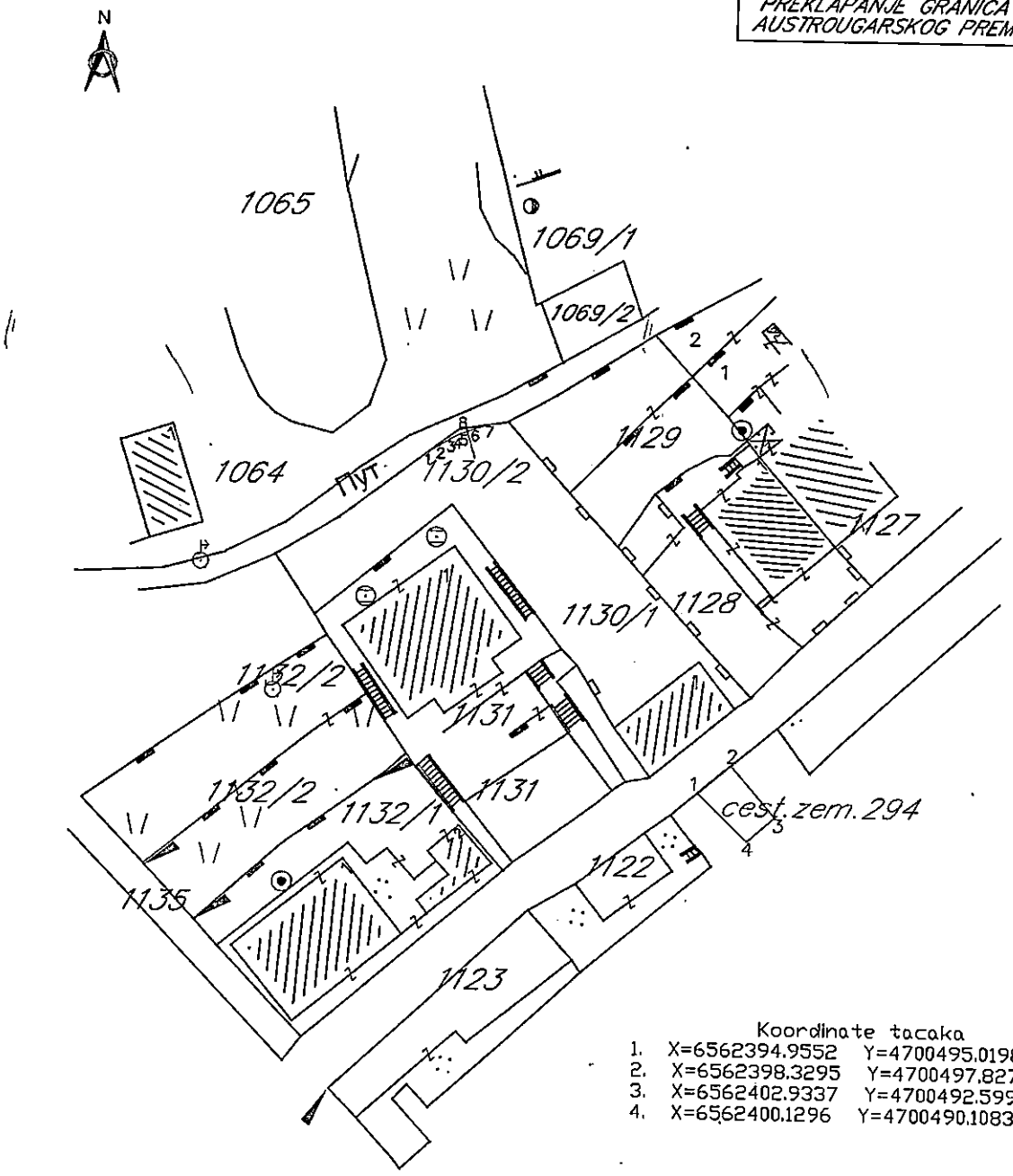
Crna Gora - Opština Kotor - Sekretarijat za uprave Gradanskih biro 2 KOTOR

КАТ.ОПШТИНА: PRCANJ I

ОПШТИНА: KOTOR

ПРИБЛИЖНА РАЗМЕРА: R=1: 700

PREKLAPANJE GRANICA NOVOG I AUSTROUGARSKOG PREMJERA



Koordinate tacaka

1. X=6562394.9552 Y=4700495.0198
2. X=6562398.3295 Y=4700497.8275
3. X=6562402.9337 Y=4700492.5992
4. X=6562400.1296 Y=4700490.1083

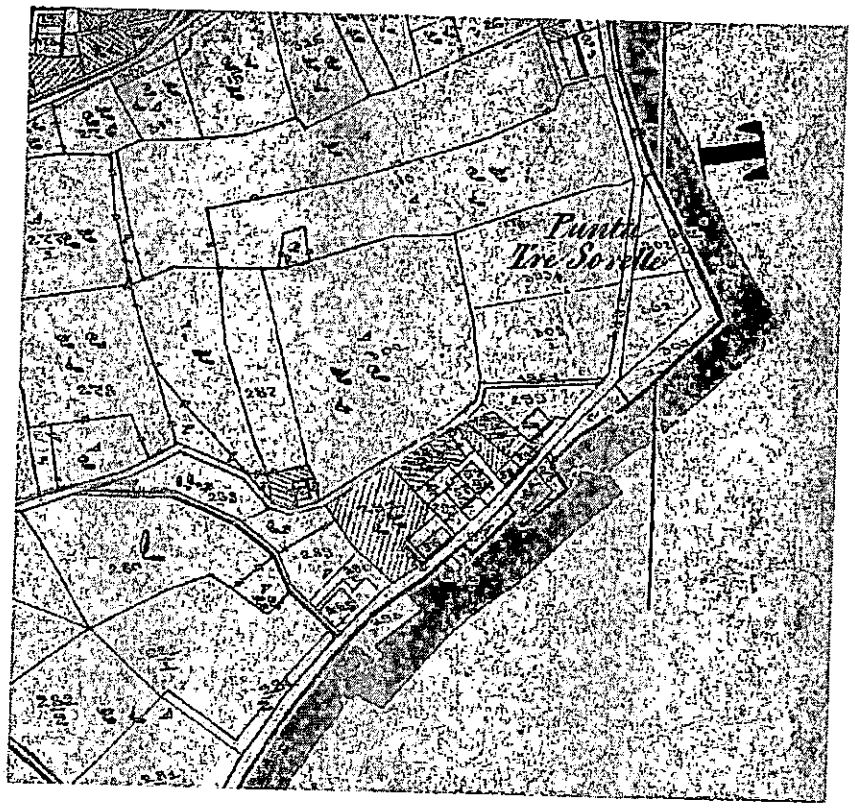
LEGENDA:

1130/1 Granica i broj kat.par.

294 Granica i broj cestica

Drustvo za izvodenje geodetskih radova "GEOPREMJER A & V" KOTOR

Uradio: Vojislav Tomovic


Punta
Tre Sorelle

"GEOPREMJER A&V"
Kotor
"Sveti Stasije"b.b.
Kotor,30.05.2017 god.

Na osnovu zahtjeva Vujovic Jova izvrsili smo u Prcnju sledecu:

IDENTIFIKACIJU

Cest.zem. 294 K.O.Prcanj sto u naravi prestavlja pontu se nalazi ispred objekta 1 na kat.par.1130/1 K.O.Prcanj I i po novom premjeru nije ucrtana.

"Geopremjer A&V"d.o.o.

Vojislav Tomovic

"GEOPREMJER A&V"
Kotor
"Sveti Stasije"b.b.
Kotor,30.05.2017 god.

Na osnovu zahtjeva investitora hotela sa 4 zvezdice Vujovic Jova a za koji je ministarsvo odrzivog razvoja i turizma izdalo dozvolu dajemo sledecu:

IDENTIFIKACIJU

Izvrseno je uporedjenje stare austrougarske karte razmere 1:2880 i nove karte razmere 1:1000 za cest.zem.294 sto u naravi prestavlja pontu,koja se nalazi ispred objekta 1 na kat.par.1130/1 K.O.Prcanj I.Pomenuta ponta se nalazi izmedju dvije ponte koje su oznacene brojevima parcela 1122 i 1121.Na skici preklopa su naznacene koordinate tacaka oznacene brojevima detaljnih tacaka od 1 do 4.

"Geopremjer A&V"d.o.o.

Društvo za izvođenje geodetskih radova "GEOPREMJER A&V" KOTOR

Vojislav Tomovic

"GEOPREMJER A&V"
Kotor
"Sveti Stasije"b.b.
Kotor,30.05.2017 god.

Na osnovu zahtjeva investitora hotela sa 4 zvezdice Vujovic Jova a za koji je ministarsvo odrzivog razvoja i turizma izdalo dozvolu dajemo sledecu:

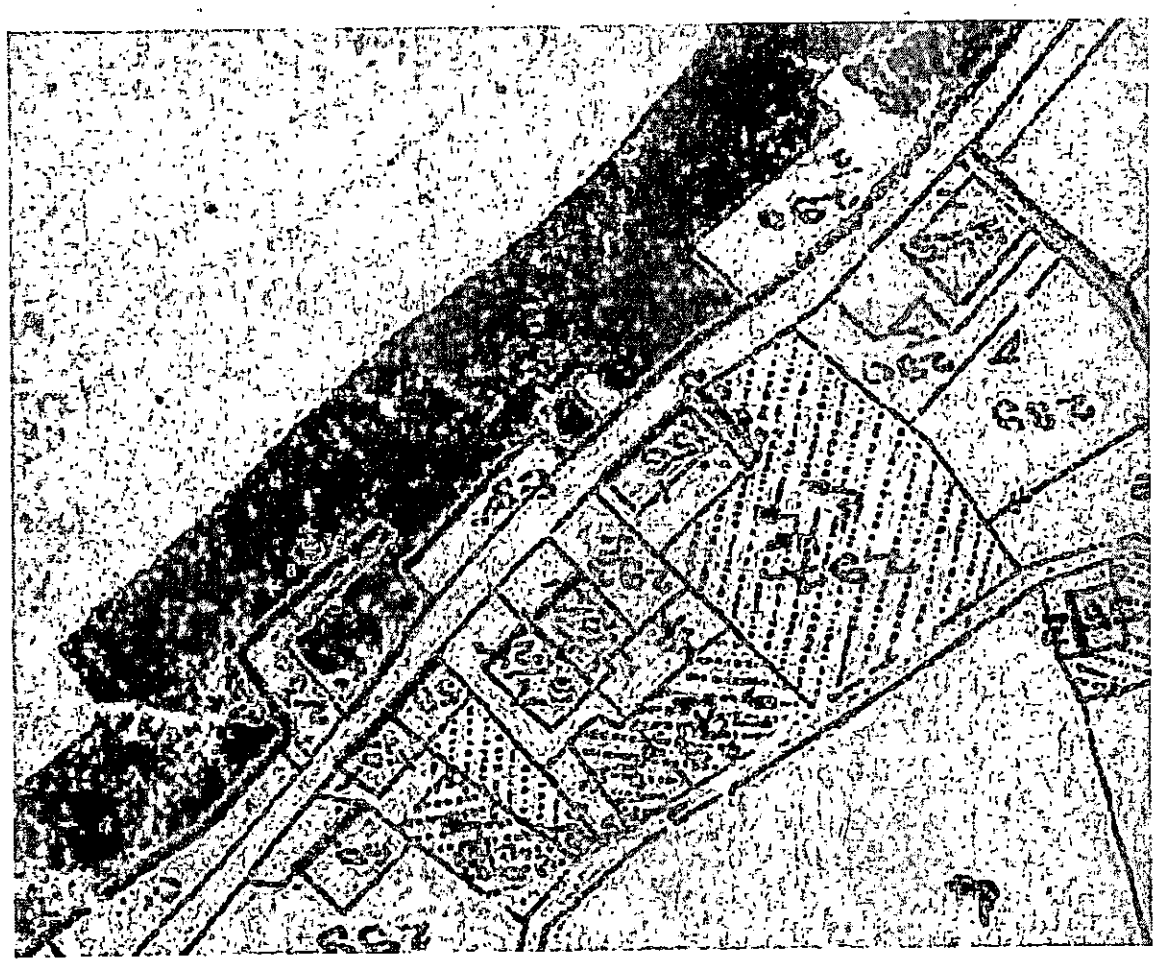
MISLJENJE

:

Na zahtjev investitora Vujovic Jova shodno propisima o katastru i drzavnom premjeru nije dozvoljeno ucrtavanje objekta odnosno ponte prije revitalizacije.

"Geopremjer A&V"d.o.o.

Vojislav Tomovic



18