

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>03-333/21-3854</u> Kotor, 11.11.2021. 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, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21) i podnijetog zahtjeva od strane Milošević Ljubinke	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za uređenje terena na dijelu kat par 116/2 KO Orahovac prema konzervatorskim uslovima (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji, koju čini katastarska/e parcela/ dio 116/2, KO Orahovac I, u zahvatu PPPN za obalno područje ("Sl.list CG" –br 56/18)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Milošević Ljubinka
6	POSTOJEĆE STANJE Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta Dio kat par 116/2KO Orahovac u Listu nepokretnosti označena kao Livada 2 klase sa teretom Morsko Dobro	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Ponta	
7.2.	Pravila parcelacije DIO kat par 116/2 KO Orahovac je po planu u postojećim gabritima	
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 mikrozonizacije 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 05-216/2015 od 22.01.2016 , kao i UP/I - 05-52/2015 od 21.09.2015 g god, mišljenje UP/I-05-283/2021-3 od 28.10.2021g 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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	Dio kat par 116/2 KO Orahovac
Površina urbanističke parcele	Prema konzervatorskim uslovima
Maksimalni indeks zauzetosti	Urđenje terena dijela kat par 116/2 KO Orahovac
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	1. Na strani prema moru, obnoviti kameni zid izrađen tehnikom suhozida. U ovom zidu, moguće je izraditi usko kameno stepenište za silazak na plažu. 2. Očuvati prirodne karakteristike obale: ne nasipati prirodnu plažu, sačuvati postojeće prirodne stijene i vegetaciju. 3. Postojeće betonsko stepenište za silaz do mora, izraditi u kamenu. 4. Postojeću pontu rekonstruisati oblaganjem betonskih površina kamenom, uz naročito pažljiv tretman ugaonih blokova, a sve po uzoru na tradicionalna rješenja ponti. 5. Na ovom prostoru nije dozvoljena izgradnja bazena. 6. Na predmetnoj parceli predvidjeti 2-4 parkinga mjesta 7. Na preostalom dijelu parcele predvidjeti odrinu sa lozom ili glicinijom i prostor za odmor ispod nje (pižuli, baštenski mobilijar, tuš, i sl) 8. Sačuvati travnate površine , a popločavanje predvidjeti samo na minimalnoj površini parcele 9. Na strani prema moru, obnoviti kameni zid izrađen tehnikom suhozida. U ovom zidu, moguće je izraditi usko kameno stepenište za silazak na plažu 10. Na strani prema putu, predvidjeti podizanje niske ograde od kamena po uzoru na autentične primjere u Orahovcu 11. Postojeće betonsko stepenište za silazak do mora izraditi u kamenu 12. Na udaljenosti 100 m od ribarske poste ne smije se odlagati kamenje, šut,



		olupine automobila i drugi čvrsti predmeti koji bi ometali izvlačenje mreže, niti ograđivanje more konopima, plutnjačama i bovama, kao ni postavljati stubovi sa jakim uličnim svijetlom u neposrednoj blizini poste.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobriša Maslovar dipl ing arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić dipl prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović dipl ing pejz arh
24	M.P. 	potpis ovlaštenog 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	



1914



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-2717/2021

Datum: 09.04.2021.

KO: ORAHOVAC 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, BROJ 03-333/21-3854, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 389 - 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
116	2		5 9	29/04/2015	BIJELE NJIVE	Livada 2. klase KUPOVINA		257	1.23
Ukupno								257	1.23

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2707951715437	MILOŠEVIĆ KOSTA LJUBINKA FRANJE KRČA 62 ZEMUN Beograd	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
116	2			1	Livada 2. klase	06/11/2014 10:44	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 Načelnik: - 9

Lj. VESELIN, dipl.pravnik



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-9/21

Datum: 16.04.2021.



Katastarska opština: ORAHOVACI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 116/2

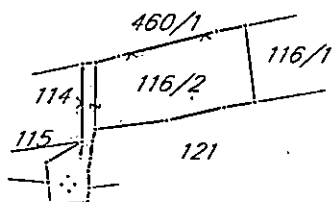
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

S

4
705
400
562
600

4
705
400
562
600

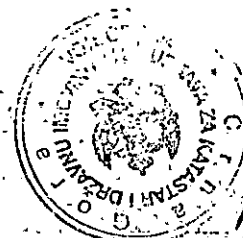


4
705
300
562
600

4
705
300
562
600

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 08.11.2021.				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333/		3854		

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-283/2021-3

28. oktobar 2021.godine

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/21-3854 od 19.04.2021.godine, dostavljenog 24.04.2021. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-283/2020-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja uređenja dijela obale i rekonstrukcija ponte (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji, koju čini katastarska/e parcela/ dio 116/2, KO Orahovac I, u zahvatu PPPN za obalno područje, na baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi južnom dijelu katastarske opštine Orahovac I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao integralni dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji predviđeno je uređenje obale;

Za uređenje obale, odnosno promjenu stanja na terenu, za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 21.09.2015.godine izdala **Rješenje o konzervatorskim uslovima za uređenje terena na dijelu na kat. parc. 116/2 K.O. Orahovac I** (u daljem tekstu Konzervatorski uslovi), br UP/I-05-52/2015.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Nacrt Urbanističko tehničkih uslova za uređenje dijela obale i rekonstrukciju ponte na urbanističkoj lokaciji, koju čini dio katastarske parcele 116/2, KO Orahovac I, u zahvatu PPPN za obalno područje, može u potpunosti uskladiti sa OPŠTIM MJERAMA iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje gore navedenih Konzervatorskih uslova **br. UP/I-05-52/2015** od 21. 09. 2015. godine, koje Vam u prilogu dostavljamo.



Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja uređenja dijela obale i rekonstrukcije ponte na urbanističkoj lokaciji, koju čini dio katastarske parcele 116/2, KO Orahovac I, u zahvatu PPPN za obalno područje, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.



Mladen Zagarčanin

v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.





CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: *UPII-05-52/2015*
Kotor, *27.09.2015.*

Uprava za zaštitu kulturnih dobara — Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br.0303-2426/15 za izdavanje Konzervatorskih uslova za uređenje terena na kat.parc.116/2 K.O.Orahovac, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima
za uređenje terena na dijelu kat.parc. 116/2 K.O. Orahovac

1

1. Na predmetnoj parceli predvidjeti 2-4 parking mjesta, za potrebe stambenog objekta na UP 2-a i UP 2-b.
2. Na preostalom dijelu parcele predvidjeti odrinu sa lozom ili glicinijom i prostor za odmor ispod nje (pižuli, baštenski mobilijar, tuš, i sl.).
3. Sačuvati travnate površine, a popločanje predvidjeti samo na minimalnoj površini parcele.
4. Na strani prema moru, obnoviti kameni zid izrađen tehnikom suhozida. U ovom zidu, moguće je izraditi usko kameno stepenište za silazak na plažu.
5. Na strani prema putu, predvidjeti podizanje niske ograde od kamena, po uzoru na autentične primjere u Orahovcu.
6. Postojeće betonsko stepenište za silaz do mora, izraditi u kamenu.
7. Na ovom prostoru nije dozvoljena izgradnja bazena.



8. Predmetni prostor oplemeniti vegetacijom tipičnom za Orahovac (divlji nar, lovorika, loza, hrast, kostilja, oleander, i sl.).

II

Urađeni Konzervatorski projekat u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi 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 – Područna jedinica Kotor, Zahtjevom za izdavanje Konzervatorskih uslova za uređenje terena na kat.parč.116/2 K.O.Orahovac. U sprovedenom postupku, uvidom na terenu i uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna katastarska parcela br. 116/2 nalazi se u priobalnom dijelu naselja Orahovac (opština Kotor), u zoni morskog dobra. Na parceli se nalaze travnata površina, koja danas služi za parkiranje i mulo. Predmet ovog postupka su konzervatorski uslovi za dio parcele koja služi za parkiranje.
- Parcela je na strani prema moru poduprta kamenim zidom izrađenim tehnikom „suhozida“. Između predmetne parcele i mora nalazi se uska, šljunkovita plaža.
- Na parceli nema sačuvanih ostataka starijih građevina.
- Na parceli se nalazi vegetacija - razvijena stabla lovorike i drugo, niže rastinje.

Imajući u vidu da se radi o prostoru koji je integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se konzervatorski uslovi kojih se treba pridržavati prilikom izrade projektne dokumentacije.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i u skladu sa 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 izloženom riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu
kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave
za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.



Direktorica

Anastazija Miranović

Obradivač:

Katarina Nikolić, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

*Prieto 10.11.15
23. 11. 15*

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 917/106-907-21

Datum: 16.04.2021



Katastarska opština: ORAHOVAC I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

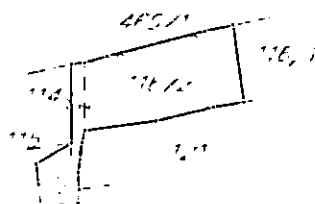
Parcela: 116/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:3000

4
705
400
6
562
600

4
705
400
6
562
700



4
705
300
6
562
600

4
705
300
6
562
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

P. V.