



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-169/3
Budva, 16.04.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZENOVIĆ ADRIJANE iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18), Tumačenja plana LSL "Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića" br. 54 od 18.03.2021. god. i LSL "Stambeno-turističke zona niske gustine Rijeka Reževića" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za

**obnovu stare tradicionalne kuće odnosno rekonstrukciju starog kućišta
izgradnjom nove kuće u gabaritu stare**

1. LOKACIJA

Katastarska parcela br. 1454 KO Reževići I, u zelenoj zoni ispod UP60

U dostavljenom tumačenju predmetnog plana od strane obrađivača plana, br. 54 od 18.03.2021 godine, navedeno je da u grfičkoj dokumentaciji plana za predmetnu katastarsku parcelu nije naznačena urbanistička parcela jer je, pri dodatnom dosnimavanju za potrebe izrade plana, parcela bila nedostupna zbog čega se na istoj nije vidio ostatak ruševine, kućišta ili započeti objekat, a pri tome nije postojao ni zahtjev vlasnika za dodatno dosnimavanje predmetne parcele. **U predmetnom tumačenju plana obrađivač je naznačio da bi objekat na predmetnoj parceli trebalo da se tretira kao postojeći i da bi se za njega morala odnositi sva pravila koja važe za ostale postojeće objekte bez obzira što nije naznačena urbanistička parcela.**

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 429 za KO Reževići I, od 06.04.2021. godine, na katastarskoj parceli br. 1454 upisana je **ruševina raznog objekta površine 92m² spratnosti P** i pašnjak 3. klase površine 278m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Zenović (Petar) Simo.

Rješenjem broj 06-061-U-837 od 02.05.1985. godine, Zenović Petru iz Budve, odobrena je izgradnja porodično-stambene zgrade na katastarskoj parcel br. 1454 KO Reževići, **veličine gabarita u osnovi 98.3m², spratnosti P+1+Pk.**

Postojeći objekat se rekonstruiše

U zavisnosti od projekta konstrukcije postojeći objekat se rekonstruiše odnosno ruši, a na njegovom mjestu gradi novi.

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće:

- Obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjena i popravka propalih djelova kuće* (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- *Modernizacija kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
- *Dogradnja aneksa* (soba, kuhna, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- *Nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- Kombinacija prethodnog. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65)

Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare je moguća za objekat koji je evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 67)

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SIZ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Sekretarijatom za investicije, odnosno Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat

Predlaže se individualno, porodično stanovanje kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti, ne nađe i veći broj stanova. Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL-a poglavlje 3.1.1 str. 54)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.1 str. 63)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Regulaciona linija

Regulaciona linija definisana je u odnosu na saobraćajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Građevinska linija

Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između građevinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomoćnih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću (Grafički prilog: SPRATNOST OBJEKATA) na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 str. 63) .

Krovovi

Krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova

Potkrovlje

Početna visina potkrovne etaže je 1,80 m.

Isključuje se mogućnost rađenja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk (30 cm).

Spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 64-65)

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE

Tretman parcele

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulturene elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Čuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. Naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Događeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada, tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu: vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće; lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (1 sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more; prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m., ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m, ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Čuvanje tradicionalne forme krova

Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa videlicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Događeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu

sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65-67)

REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.

Poštovanje gabarita stare kuće

U svim slučajevim rekonstrukcije starih kućišta potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit. Razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko-građevinsku cjelinu ne čini samo jedna kuća ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima, parterom, suvomeđama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-građevinsko vrijedno nasleđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare kuće kao i da vertikalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

Odstupanje od gabarita stare kuće

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orijentišu prvenstveno ka zadnjim dijelovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuće.

Tretman vode sa krova kuće

Voda sa krova kuće ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da riješi pitanje odvođenja vode sa svog krova.

Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susjedu

Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Moguće je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

Vidik iz susjednih kuća

Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze iza leđa kućišta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene u funkciji prije rekonstrukcije kućišta o kome je riječ, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kućište. Težnja da se poštuje gabarit stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće ograničava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem podleđa se podrazumijeva vizura sa prozora treće etaže (ili sprat) susjednih kuća na glavni vizuelni motiv – more.

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanjatih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

Poštovanje građevinske stabilnosti susjednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zamljanih radova u dvorištu ispred stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl. Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuće novom kućom.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimično. Kuća u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vođenje kanalizacije.

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu koja je naslijeđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije će u prosjeku biti veće za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta-njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smjernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako buduća kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbjegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na stražjoj kući

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na stražjoj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, može da se promijeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na sterhu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga

osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 67-70)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

Shodno dostavljenom tumačenju predmetnog plana:

- max indeks zauzetosti: 0,2
- max index izgrađenosti: 0,6
- max spratnost: S+P+1

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG" br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18, 63/18 i 11/19) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke. Za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griļjama" ili "škurama". Poželjne su pergole "tremovi". Ograde i podzide raditi od kamena. Ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvozdā ili inox-a a **nikako balustrade**. Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 64-65)

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE

Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u dvorištu

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvameda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojeće kuće. Pod tim se podrazumijeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na pstojećoj zdravoj fasadi.

Mogućnost upotrebe maltera na fasadi

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orjentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivača od pečene zemlje

Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.

Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i ctvenkastog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Primjena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane.

Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinje i sl.). (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65-67)

REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenatadvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekturepartera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i protorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavni seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zakljonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira

Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se ističu neke od posebnih zabrana.

Nepostojanje parterne arhitekture

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumijevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, viđelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuće sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m² građevinske mjere).

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 67-70)

U cilju stimulanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi, stepenice, rampe i slični elementi tradicionalne arhitekture partera moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne smiju ugrožavati vizuelnu preglednost raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta. Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65)

Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cvijeće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kućetrebaju se orjentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola đinđula, zatim na mjestima gdje neće smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Moguće su kontinentalne voćke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zatečenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cvijeća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno četinaru i sl. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 66)

Preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih četinaru. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 3.2 str. 61)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“ br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju (“Službeni list CG”, 45/14).**

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta (“Službeni list SRCG”, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

15. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz LSL-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve i Regionalni vodovod Crnogorsko primorje.

18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

19. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.1. str. 61)

Pješački pristup parceli je obavezan

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristup

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupi od gabarita straog kućišta. Ukoliko ni ovoprojektantsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.1. str. 67)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- **Katastarska parcela 1454 KO Reževići I se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (magistralni put)**

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak)“ – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG” broj 42/04 i „Službeni list CG” broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

- **Katastarska parcela 1454 KO Reževići I se ne nalazi u trasama koridora hidrotehničke i elektroenergetske infrastrukture i u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.**

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro („Službeni list CG” br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

26. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministrstav održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Tehnički uslovi Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje
Tumačenje plana LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića“ za katastarsku parcelu
br. 1454 KO Reževići I
Građevinska dozvola osnovnog objekta br. 06-061-U-837 od 02.05.1985. god.

Samostalni savjetnik II, arh. Maja Tišma dipl.inž.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a





3600000318
104-919-4114/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4114/2021
Datum: 06.04.2021.
KO: REŽEVIĆI 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 ANDRIJANA ZENOVIĆ , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 429 - IZVOD

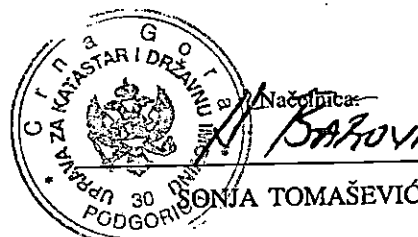
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1454			10 2/21	06/04/2021	PRODRAG	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		278	0.31
1454	1		10 2/21	06/04/2021	PRODRAG	Ruševina raznog objekta NASLJEDE		92	0.00
Ukupno								370	0.31

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2106947232010	ZENOVIĆ PETAR SIMO STARI GRAD BB Budva Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1454	1	Ruševina raznog objekta NASLJEDE	0	P 92	Svojina ZENOVIĆ PETAR SIMO STARI GRAD BB Budva Budva

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj:

Datum: 26.03.2021.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I

Broj lista nepokretnosti:

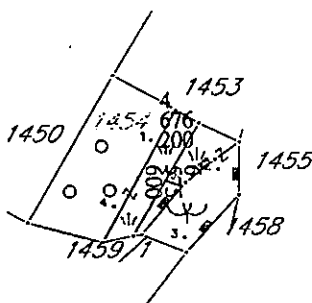
Broj plana: 10

Parcela: 1454

KOPIJA PLANA

Razmjera $\frac{1:676}{1:300}$

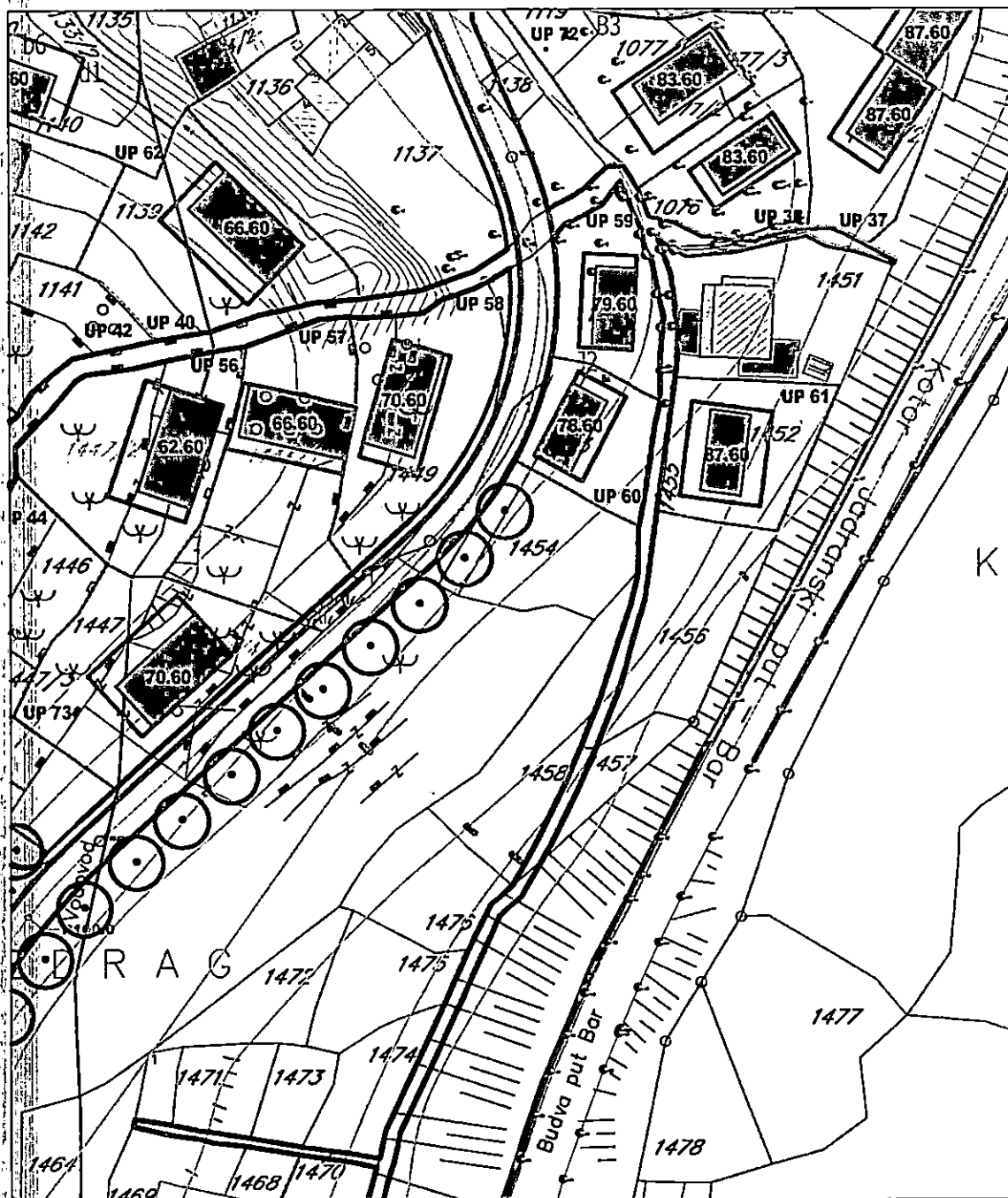
6
575
600



4
676
100
6
575
600



IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIĆA",
karta 08: Planirano stanje - plan parcelacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

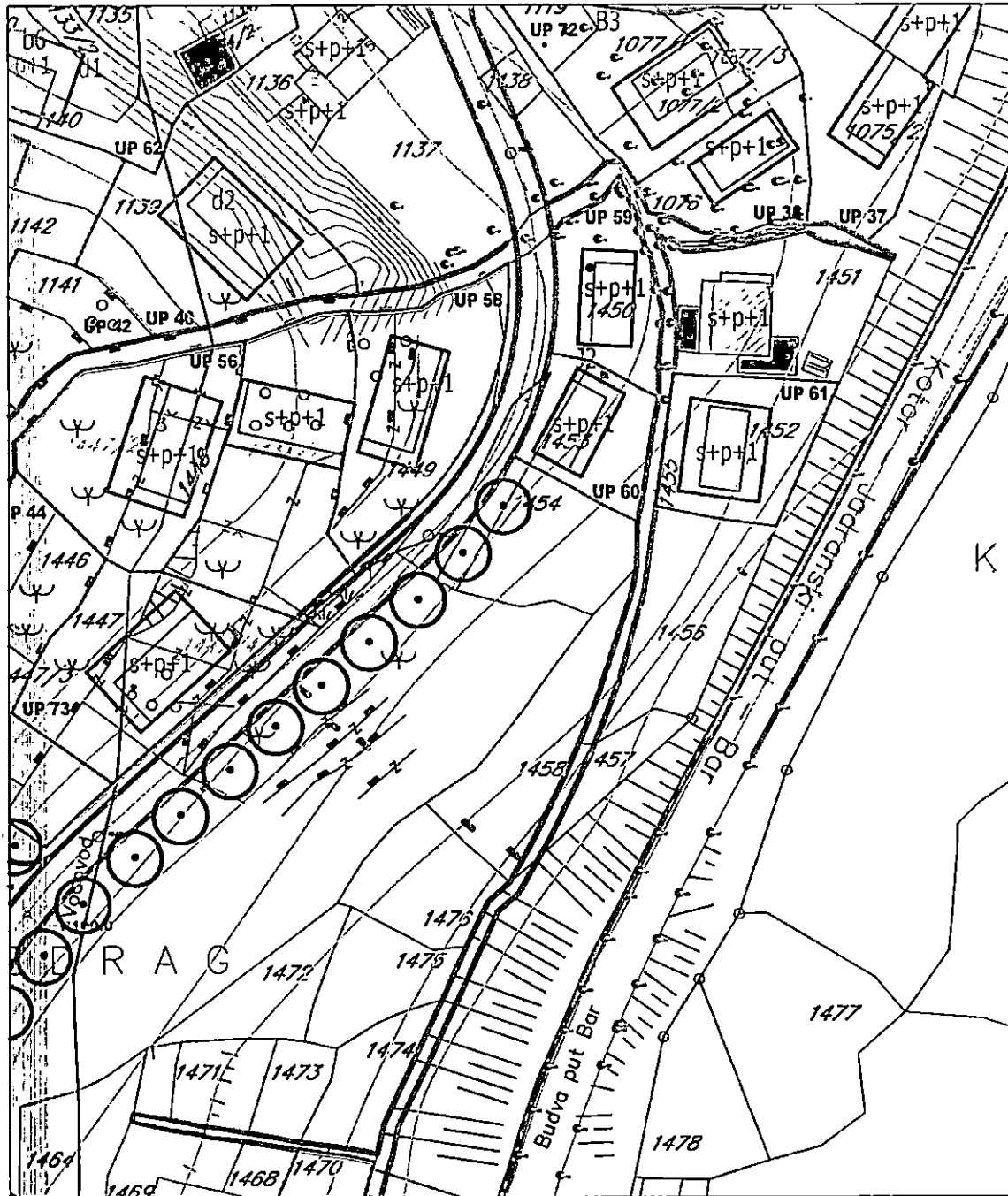


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.



Budva, 13.04.2021. godine

IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIĆA",
karta 09: Planirano stanje - spratnost objekata
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

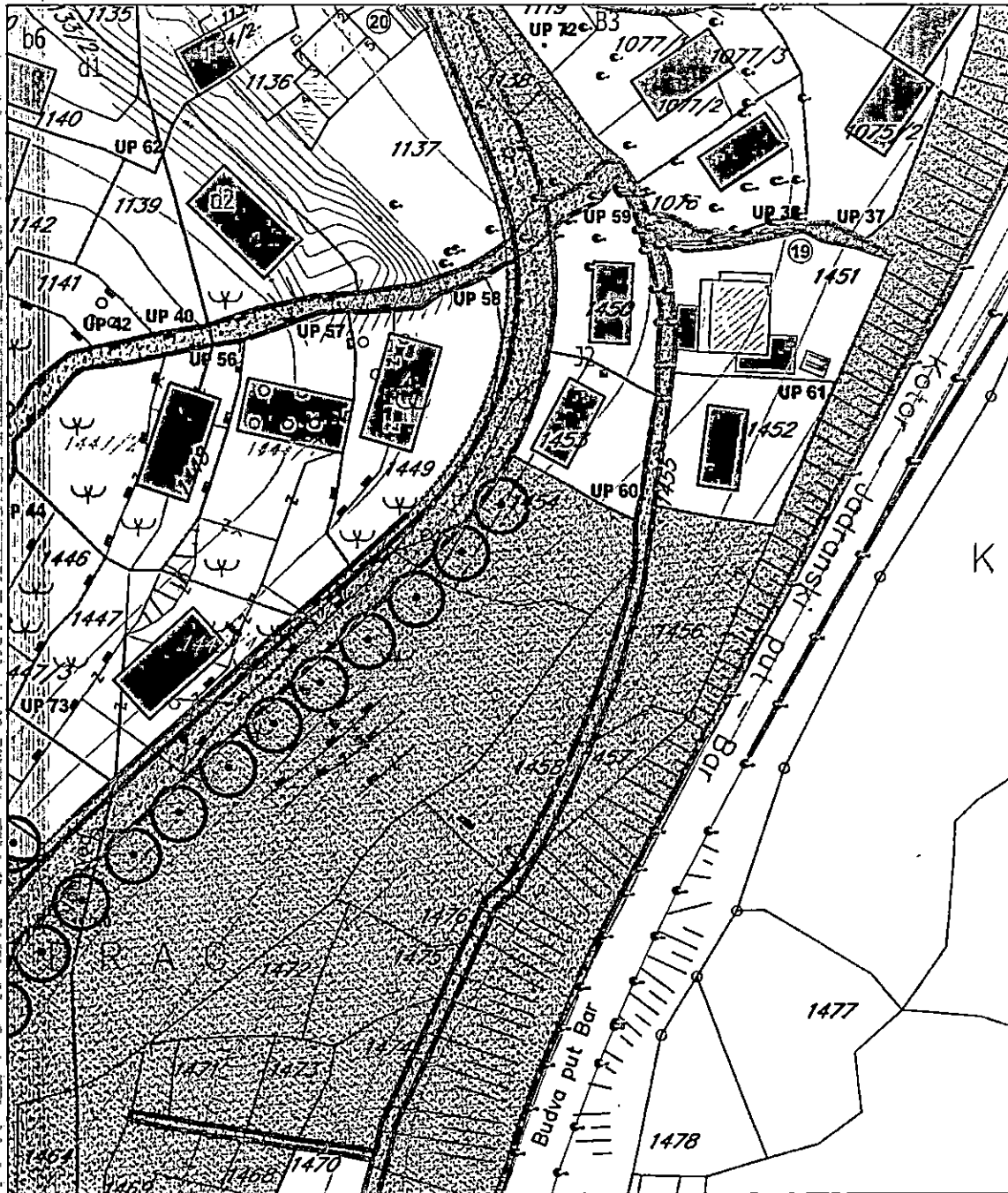


Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. M.P.



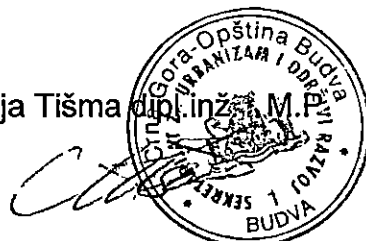
Budva, 13.04.2021. godine

IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIĆA",
karta 10: Planirano stanje - detaljna namjena površina
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

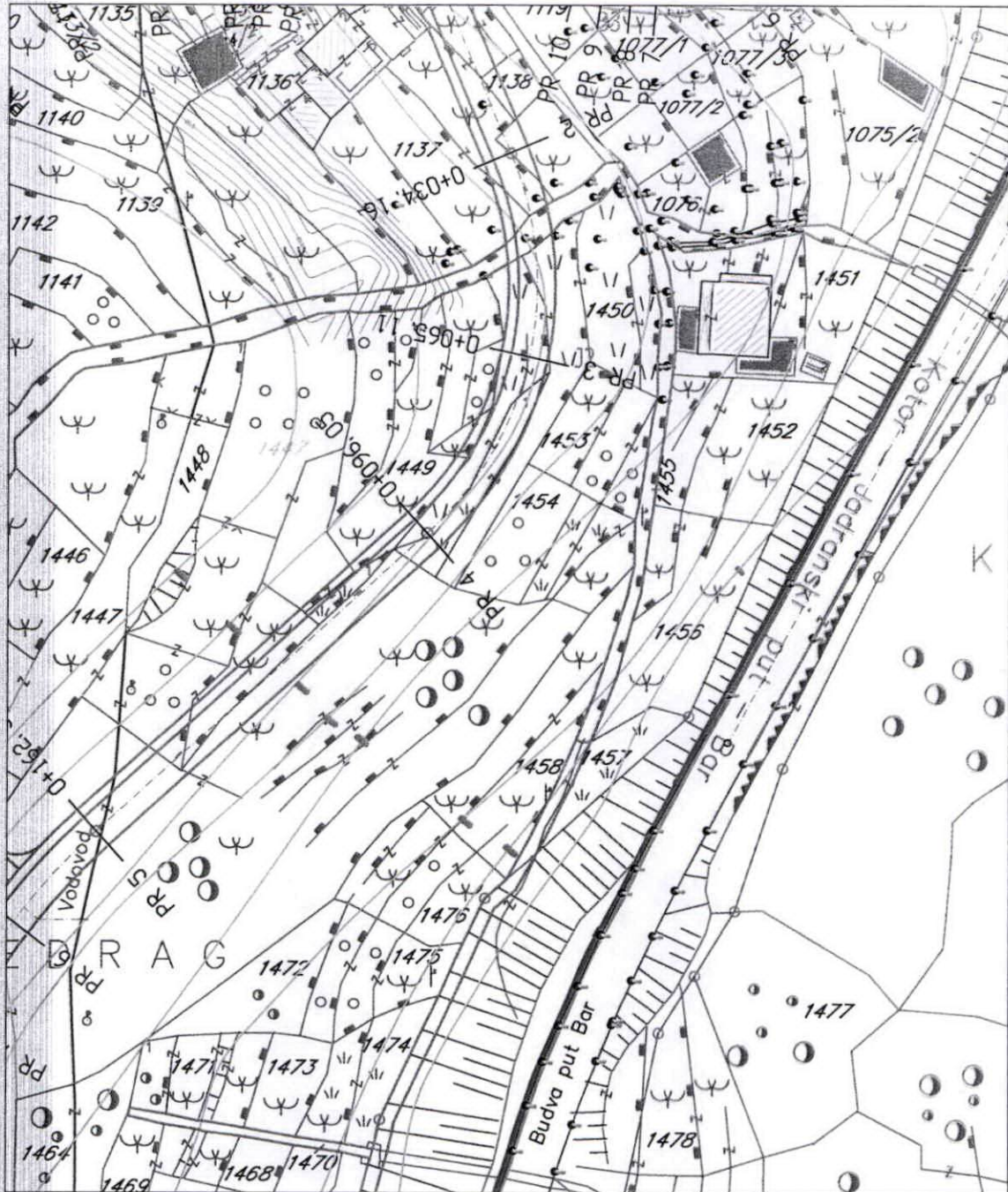


Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. M.P.

Budva, 13.04.2021. godine



IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIČA",
karta 11: Planirano stanje - saobraćaj, plan regulacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

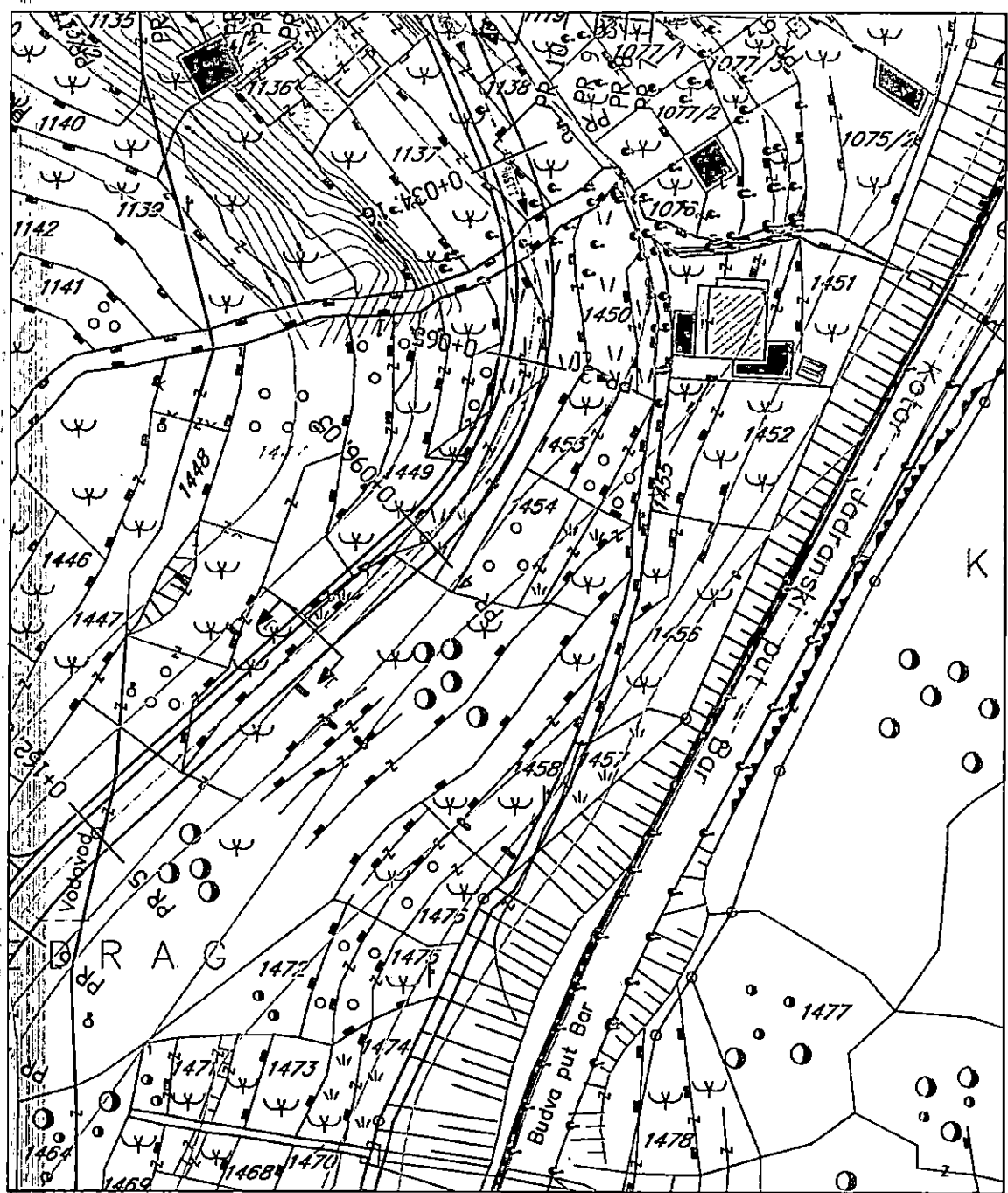


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 13.04.2021. godine

IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIČA",
karta 12: Planirano stanje - saobraćaj, plan nivelacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

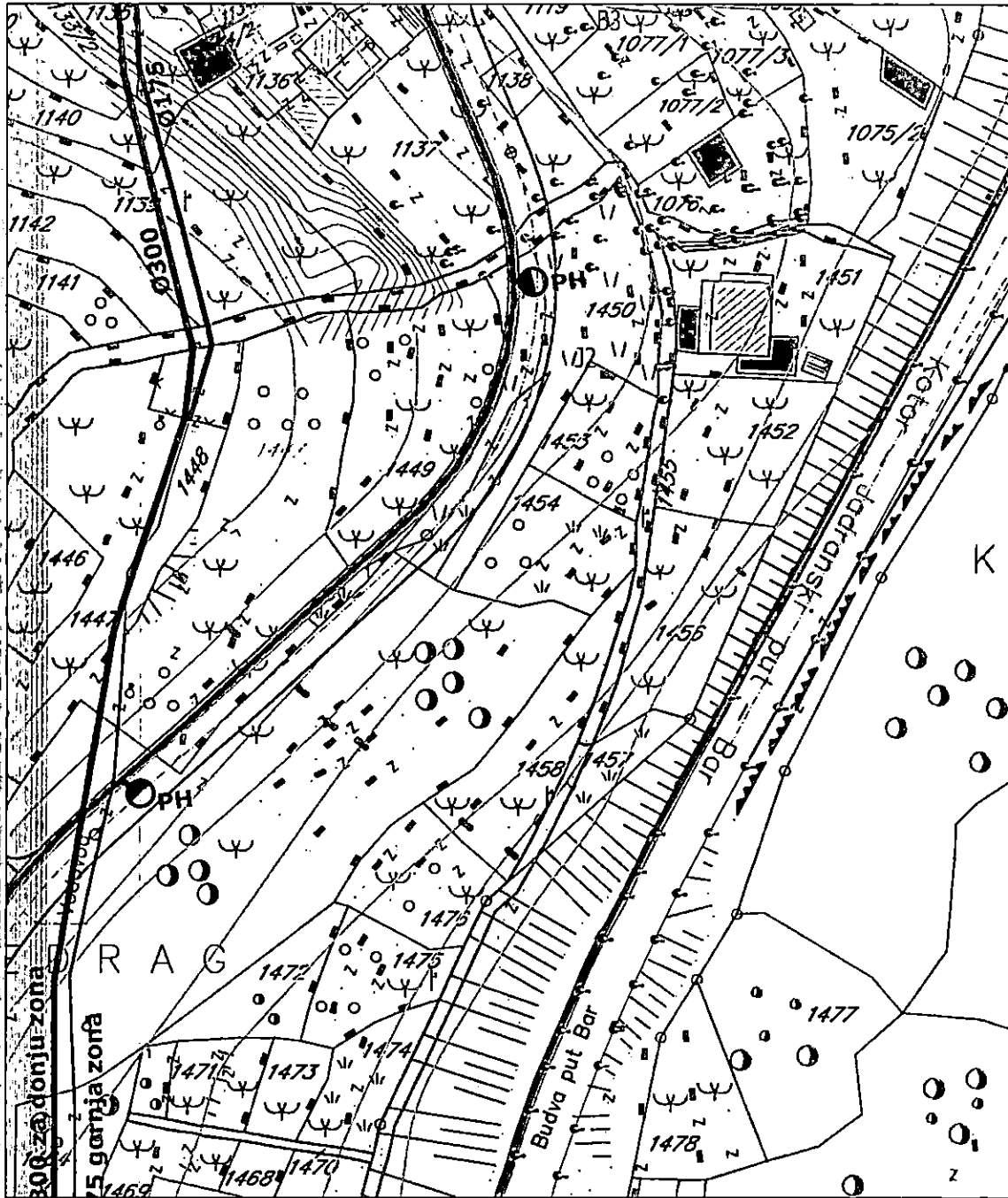


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.Inž.



Budva, 13.04.2021. godine

IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIĆA",
karta 14: Planirano stanje - vodovodna mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

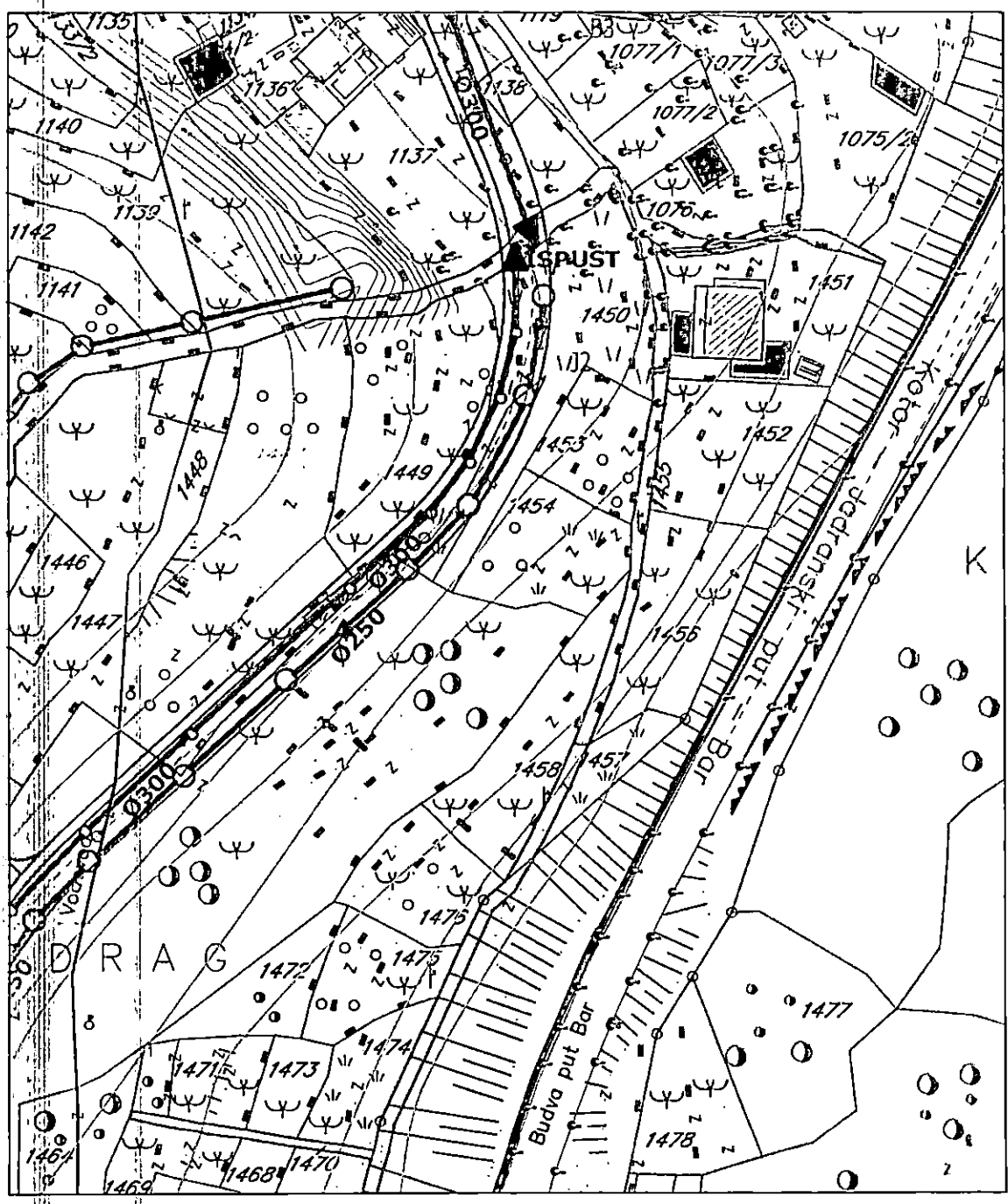


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. I.M.P.



Budva, 13.04.2021. godine

IZVOD Z I.SI.-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIČA",
karta 15: Planirano stanje - fekalna i atmosferska kanalizacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

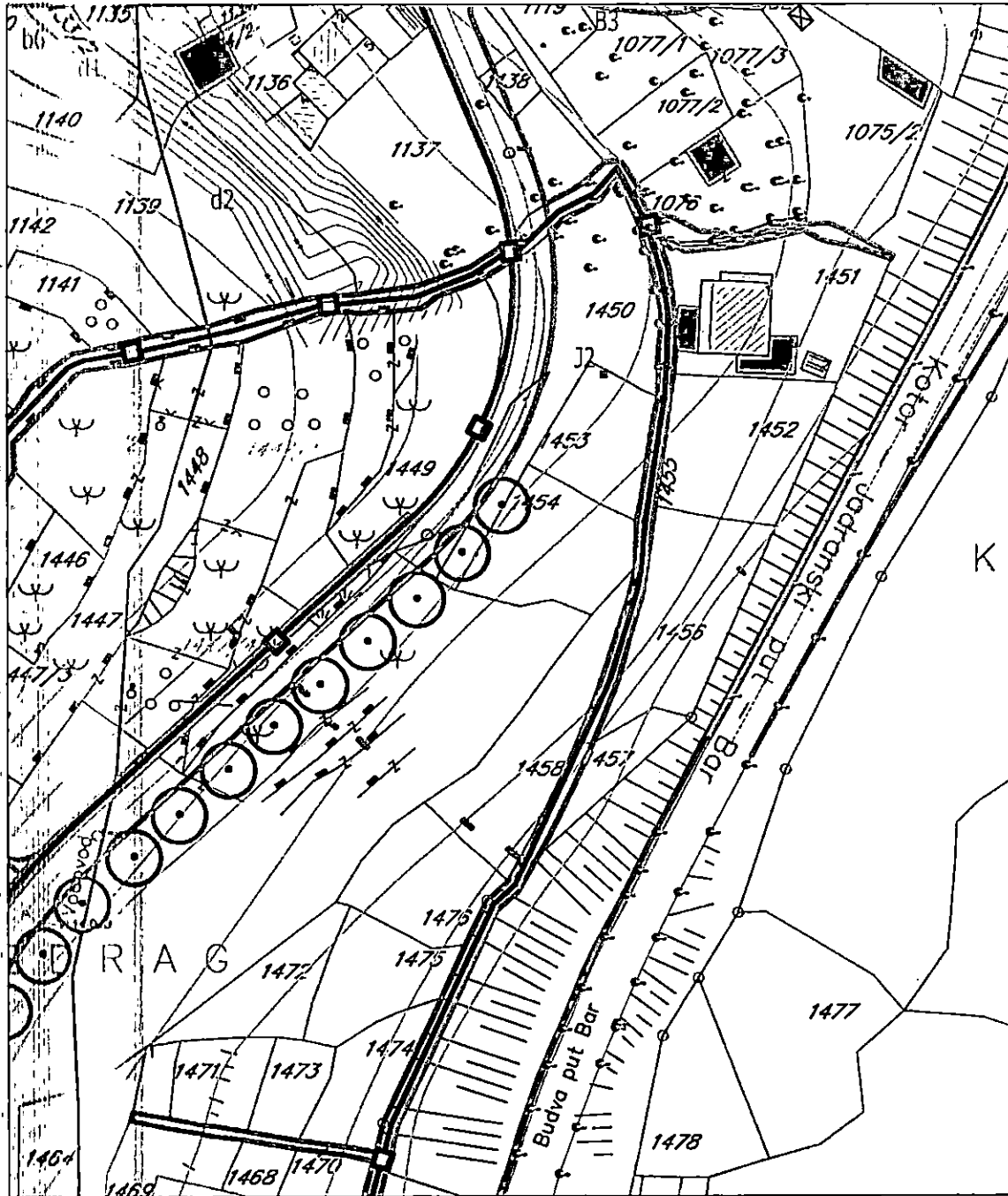


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 13.04.2021. godine

IZVOD IZ LISTA "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIĆA",
karta 16: Planirano stanje - telekomunikaciona mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

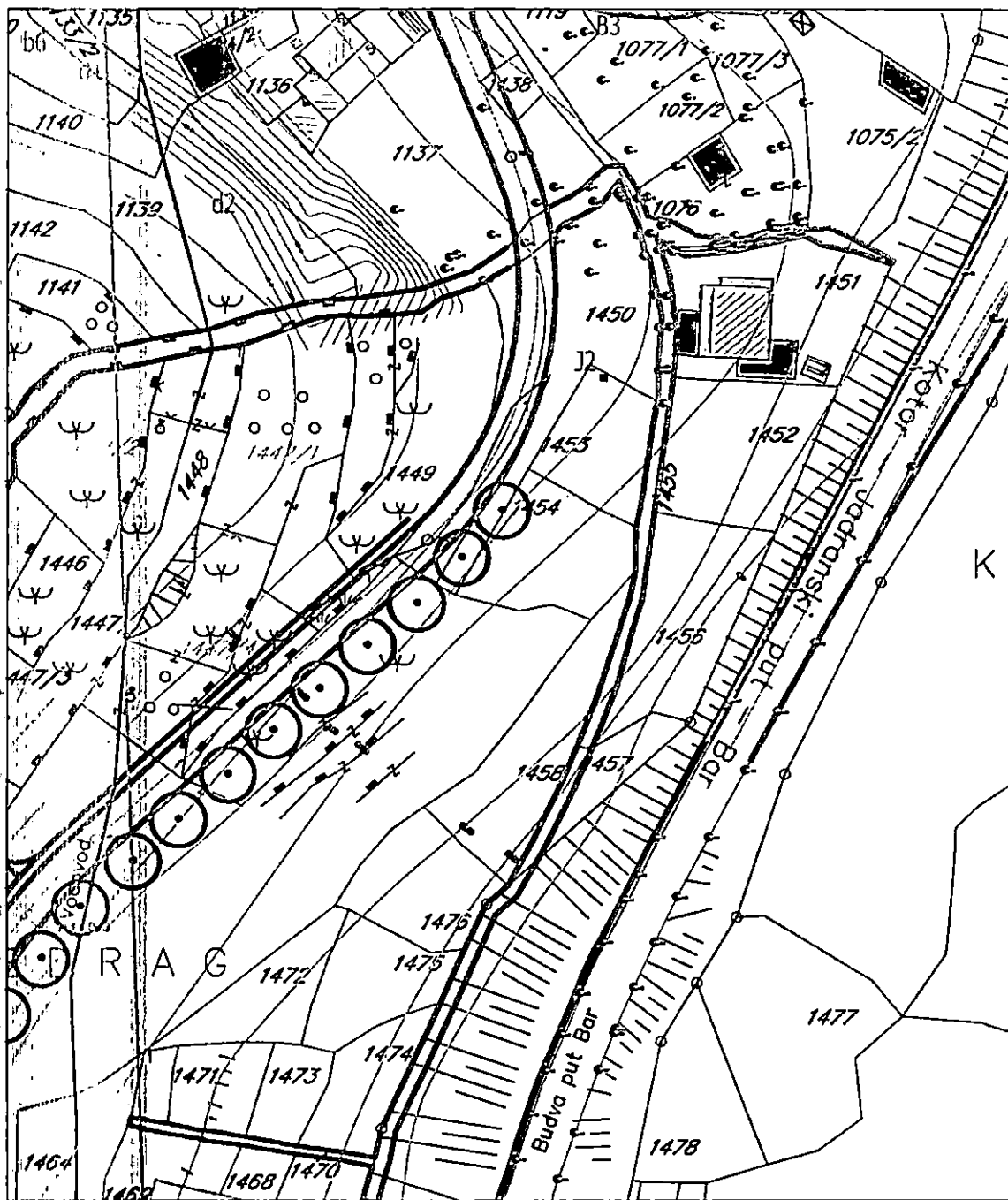


Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. M. P.



Budva, 13.04.2021. godine

IZVOJ IZ I.SL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIČA",
karta 17: Planirano stanje - elektroenergetska mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09

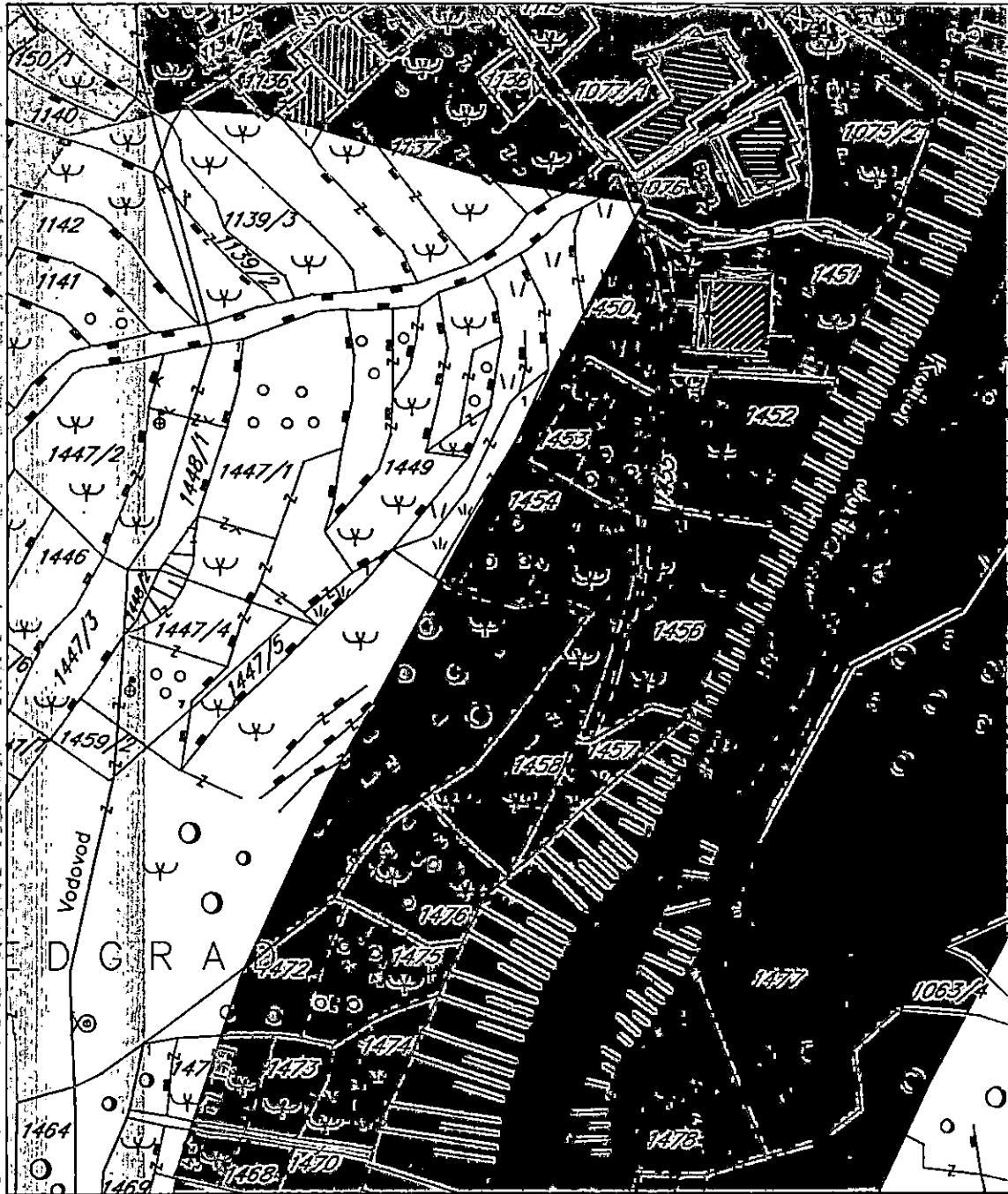


Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. M.Š.

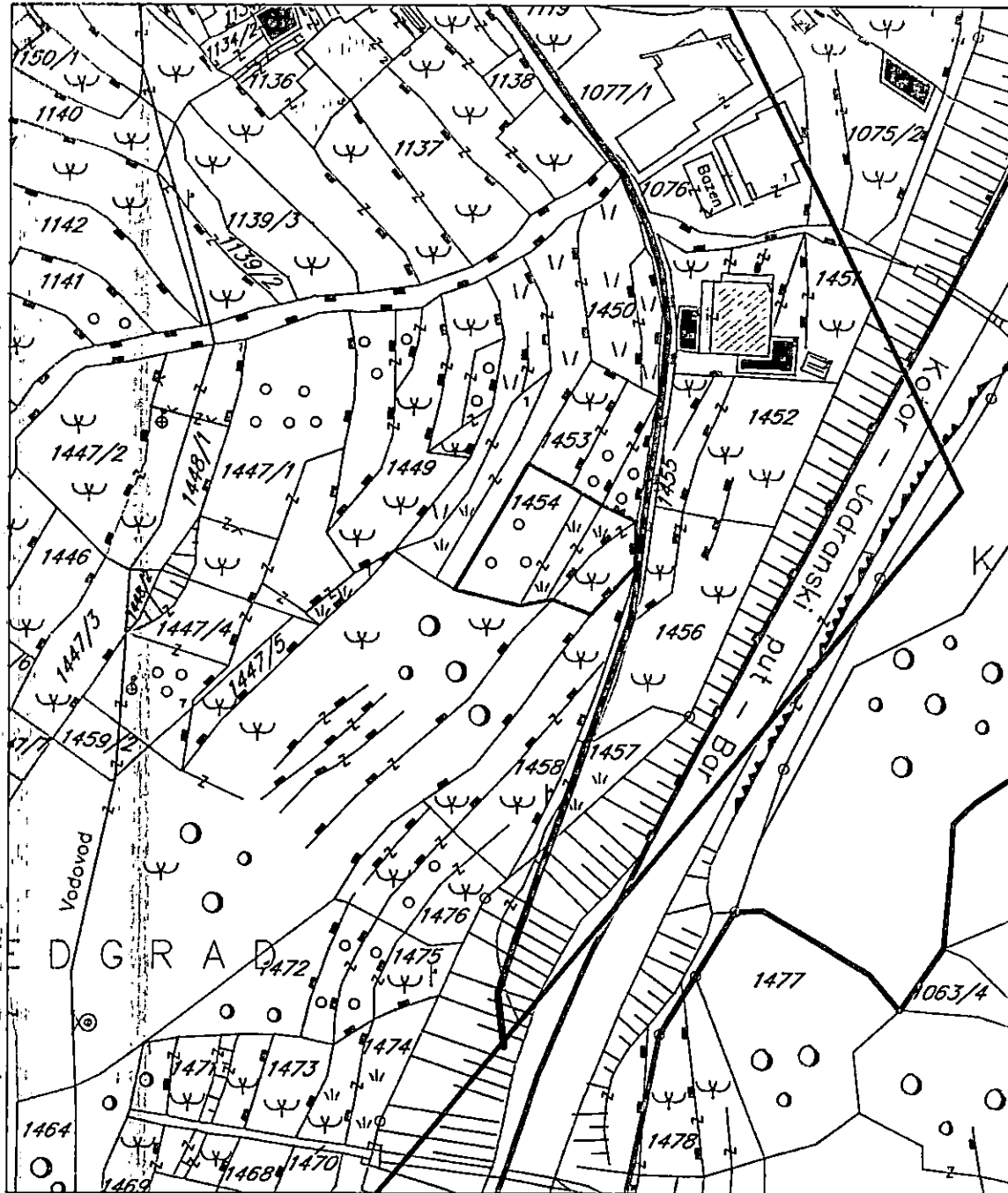
Budva, 13.04.2021. godine



Preklop dostupne digitalne katastrske podloge sa kartom br. 19. Plan saobraćajne infrastrukture,
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Prekop dostupno digitalne katastrske podloge sa kartom br. 20. Plan hidrotehničke infrastrukture,
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Adrijana Zenović
Budva

Predmet: **Tumačenje plana LOKALNE STUDIJE LOKACIJE**
"Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića"

Tumačenje plana se odnosi na katastarsku parcelu 1454 KO Reževići I a u smislu neusaglašenosti lokalne studije lokacije i građevinske dozvole broj 06-061-U-83777 od 03.05.1985. godine a na zahtjev Adrijane Zenović broj 48/1 od 12. marta 2021. godine.

Budući da je Lokalna studija lokacije rađena u periodu od 2006. do 2009. godine kada je i usvojena 20. oktobra, rađena je na katastarskoj podlozi koja je dobijena kao dio podloga za izradu od strane tadašnje Agencije za planiranje prostora i izgradnje. Dodatno dosnimavanje je rađeno parcijalno od strane firme "Geomont" d.o.o. Budva u nekoliko navrata a po nalogu pokojnog planera Sijerković Lazara dipl.ing.arh.

Budući da je predmetna parcela bila nedostupna, odnosno zarasla, a da se na istoj nije vidio ostatak ruševine, kućišta ili započetak objekat, a nije postojao ni Zahtjev od vlasnika, nije bilo naloga za dodatno dosnimavanje ove parcele.

Naravno, jasno je da je Građevinska dozvola (dostavljena kopija uz Zahtjev) validna i da bi predmetni objekat trebalo da se tretira kao postojeći pa bi se na njega morala odnositi sva pravila koja važe za ostale postojeće objekte bez obzira što nije naznačena urbanistička parcela u okviru grafičke dokumentacije.

U okviru Tekstualnog dijela LSL "Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića" na stranama 44. 45. i 46. u poglavlju 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA / 2.2.1. Postojeće fizičke strukture, nalazi se tabela gdje su dati uslovi za sanaciju, rekonstrukciju, adaptaciju i/ili moguću nadogradnju za sve objekte do koeficijenata koji su dati projektnim zadatkom $Iz=0,2$ i $li=0,6$ i maksimalne spratnosti od $S+P+1$.

Takođe od strane 64. počinje dio 4.4.2. POSEBNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI koji sadrži sva potrebna objašnjenja vezano za obnovu stare tradicionalne kuće.

"Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

Obnova starih tradicionalni kuća je glavna aktivnost na čuvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuća glavi arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovdje podrazumijevamo:

- Obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- Zamjenu i popravku propalih djelova kuće (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- Modernizaciju kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
- Dogradnja aneksa (soba, kujna, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- Nadgradnja kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- Kombinacija prethodnog

nadzora, treba da se rukovodi zahtjevima koji su nadalje prikazani.

Tretman parcele

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulturene elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Čuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada, tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Čuvanje tradicionalne forme krova



Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način mijenja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa viđelicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. dograđeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Budući da je odgovorni planer na žalost preminuo, ovo mišljenje, da je moguća **rekonstrukcija objekta koji nije evidentiran planskim dokumentom**, potpisujem kao saradnik na planu s tim što sam u međuvremenu promijenila prezime sa Crnojević na Marković.

Sa poštovanjem,
Saradnik na izradi plana:
Višnja Marković mast.ing.arh.

U P I S N I K

Opština: Zrenjevinac, ulica: Brijuni, broj: 20/87, godišnjica: 1987. godine. Ova knjiga sadrži popis stanovništva u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

Budući da se radi o opštini, popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

Opština: Zrenjevinac, ulica: Brijuni, broj: 20/87, godišnjica: 1987. godine. Ova knjiga sadrži popis stanovništva u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine.

1. Opština: Zrenjevinac, ulica: Brijuni, broj: 20/87, godišnjica: 1987. godine. Ova knjiga sadrži popis stanovništva u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine.

2. Izvršeno je popisanje objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

3. Investitor je izvršio radove na izgradnji objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

4. Investitor je izvršio radove na izgradnji objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

5. Ovo je popis objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

6. Ovo je popis objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

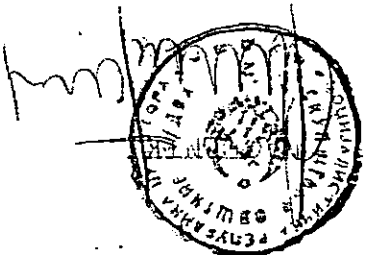
7. Ovo je popis objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

8. Ovo je popis objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

9. Ovo je popis objekata u opštini Zrenjevinac, prema popisu iz 1987. godine. Popis je izvršen u skladu sa zakonom o statistici.

ДОСПАВИМО

- Импортация
- Специ. импортация
- СИЗ иностранца
- ОУДП
- Архив



The document is a copy of a document from the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Belarus, dated 27.01.2010. The document is a copy of a document from the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Belarus, dated 27.01.2010. The document is a copy of a document from the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Belarus, dated 27.01.2010.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
 Trg sunca 1, 85310 Budva
 Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj
 www.vodovodbudva.me

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/21-169/3 od 21.04.2021. godine naš broj 01-2052/1 od 23.04.2021. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **ZENOVIĆ ADRIJANE**, izdaju se:

**TEHNIČKI USLOVI
 ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE
 KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU
 KANALIZACIONU MREŽU**

Za dio katastarsku parcelu broj: 1454 KO Reževići I, urbanistička parcela broj 54 blok broj 1, DUP Podkošljun, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena rekonstrukcija objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže predvidjeti bioprečišćivač ili vodonepropusnu septičku jamu.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama, potrebne za priključenje objekta, izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/21-169/3 od 16.04.2021. godine.

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE

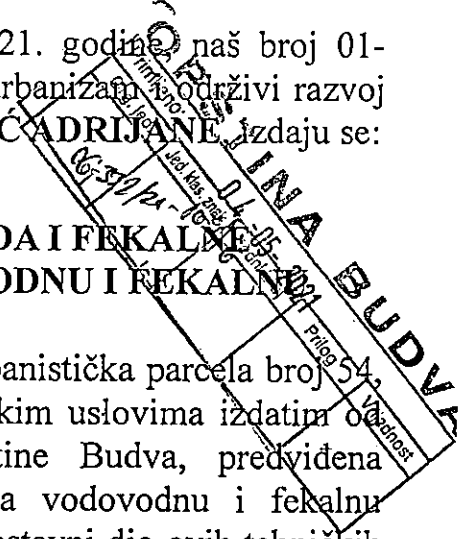
Momir Tomović
Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE, ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Igor Đurašević
Igor Đurašević

VD IZVRŠNI DIREKTOR

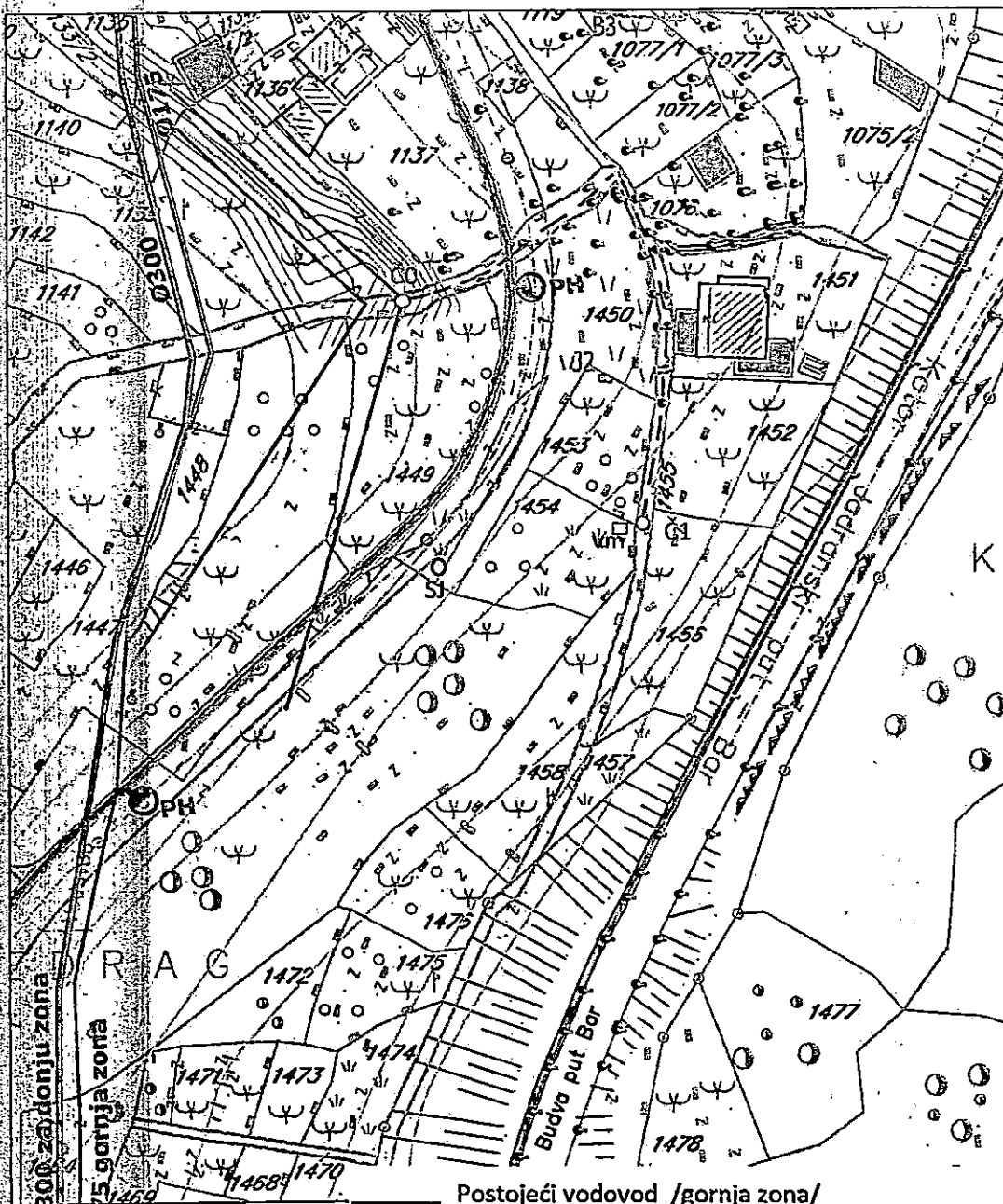
Jasna Dokić
Jasna Dokić



IZVOD IZ LSL-a "STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE RIJEKA REŽEVIĆA",

karta 14: Planirano stanje - vodovodna mreža

Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/09



Postojeći vodovod /gornja zona/

ČO Planirano mjesto priključka na vodovod

--- Planirani vodovod

vm Planirana vodomjerna šahta

○ SJ Planirana septička jama sa bioprečišivačem

Samostalni savjetnik II: arh.Maja Ti:

Datum:26.04.2021.

Obradio:

D. Kocman

