

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-318/2  
Budva, 24.03.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i drzivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BOKAN VASILIIJA na osnovu člana 95. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukcija stambenog objekta**  
u okviru postojećeg gabarita

**1. LOKACIJA**

**Katastrske parcele: 1786/7 KO Budva**

Postojeća vlasnička parcelacija onako kako je zabeležena katastarskom planu je istovremeno i urbanistička parcelacija.

**2. NAMJENA OBJEKTA:**

Porodični stambeni objekat - u skladu sa listom nepokretnosti broj 1367 za KO Budva od 17.03.2017.godine.

**3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 1367 za KO Budva od 17.03.2017.godine, na kat.parceli 1768 upisana je porodična stambena zgrada broj 1 površine 98m<sup>2</sup> i spratnosti S+P+1+Pk, porodična stambena zgrada broj 2 površine 30m<sup>2</sup> i spratnosti P i dvorište površine 113m<sup>2</sup>. Na katastarskoj parceli je kao korisnik upisan Bokan Vasilije. Objekti su takođe u susvojini Bokan Vasilija. Na parceli i objektima upisano je više tereta i ograničenja.

Rješenjem broj 06-061-U-1184/168 od 25.08.1989.godine, Bokan Vasiliji iz Budve, odobrena je upotreba stambene zgrade razvijene građevinske bruto površine 314,52m<sup>2</sup> (Su=86,61m<sup>2</sup>, Pr=94,12m<sup>2</sup>, 1Sp=83,43 m<sup>2</sup> i Pk=50,36 m<sup>2</sup>)

**Postojeći objekat broj 1, za koji je izdata upotrebna dozvola, se rekonstruiše.**

**4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

**Građevinska linija**

Regulaciona i grđevinska linija zapravo definisane postojećim elementima.

**Bočne građevinske linije**

Razmaci rekonstruisane kuću odnosu na susedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su dosada.

### **Gabarit objekta**

Gabarit i spratnost definisane su postojećim elementima, odnosno u površinama koje su navedene u upotrebnoj dozvoli iz 1989 godine.

Odstupanje od gabarita kuće nije moguće. Ukupan arhitektonski izgled objekta nakon izvršene rekonstrukcije ne sme da odstupa od izvornog karaktera objekta.

### **Nivelacija**

Na osnovu geodetskog snimka terena odnosno niveleta postojećeg objekta.

### **Krovovi**

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, krov može da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susednim krovovima. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susednih kuća. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na struhu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi svaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje viđenica, badža i sl.

Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat i tuđu parcelu.

## **5. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA**

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) 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.

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.

Građevinska stabilnost susednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susedstvu, ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti odgovarajuće zaštitne radove.

## **6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Prilikom rekonstrukcije potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

U cilju stimulisanja 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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **7. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA**

Dvorište oko objekta treba da bude parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

## **8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od DOO Vodovod i Kanalizacija Budva. Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane DOO Vodovod i kanalizacija Budve. U konkretnom slučaju rekonstrukcije u okviru postojećih gabarita, postojećeg objekta koji je u funkciji, nije potrebno pribaviti nove tehničke uslove od DOO Vodovod i kanalizacija.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## **9. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Predmetna kat.parcela ima kolski i pješački pristup sa postojeće saobraćajnice na kat.parceli 1807/2 KO Budva.

U slučaju da se rekonstrukcijom objekta povećava broj posebnih delova objekta/stanova/apartmana u odnosu na postojeće stanje, potrebno je za svaku novu stambenu jedinicu/apartman obezbeduti 1 parking mjesto.

## **10. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) 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. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na

vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja 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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

## **11. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće i način odvoženja čvrstog otpada predvideti u saradnji sa DOO Komunalno Budva.

## **12. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), 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 28/11).

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 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (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).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04). Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## **13. NAPOMENA**

Članom 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se na postojećem objektu, čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može odobriti rekonstrukcija u okviru postojećih gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekata

shodno njegovoj namjeni, a do privođenja te lokacije namjeni prema planskom dokumentu. Predmetna lokacija nije u obuhvatu DUP, UP-a i LSL-a.

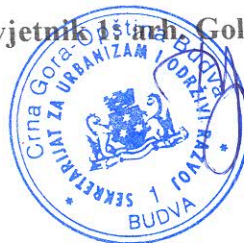
Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.budva.me](http://www.budva.me). Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat, urađen u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

#### 14. PRILOZI:

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Upotrebna dozvola

Samostalni savjetnik **Olga Goliš Tamara dipl. inž.**



#### Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a