

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-219/3
Budva, 07.04.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i drzivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SAMARDŽIĆ VOJISLAVA iz Budve 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 dva stambena objekta
u okviru postojećeg gabarita

1. LOKACIJA

Katastrske parcele: 157 i 158 KO Prijedor 1

Postojeća vlasnička parcelacija onako kako je zabeležena u zemljišnim knjigama i kako je zacrtana u topografsko-katastarskim planovima R 1:1000 je istovremeno i urbanistička parcelacija.

Predmetne parcele i objekti nisu u obuhvatu DUP-a, UP-a i LSL-a.

2. NAMJENA OBJEKTA:

Dva stambena objekta - u skladu sa listom nepokretnosti broj 15 i 170 za KO Prijedor 1 od 10.03.2017.godine, Uvjenjenjem Uprave za nekretnine PJ Budva broj 467-104-577/17 od 30.03.2017.godine.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 15 za KO Prijedor 1, na kat.parceli 158 upisana je porodična stambena zgrada površine 40m². Katastarska parcela 158 i objekat su u susvojini Slovinić Ketii, Marković Miodraga, Vučićević Nikole, Tot Senke i Samardžić Vojislav. U tabeli sa objektima i glavnim djelovima objekta navodi se godinja izgradnje 1954.godina.

U listu nepokretnosti broj 170 za KO Prijedor 1, na kat.parceli 157 upisana je ruševina porodične stambene zgrade površine 67m² i dvorište površine 279m². Katastarska parcela 157 i objekat su u svojnini Samardžić Vojislava. U tabeli sa objektima i glavnim djelovima objekta navodi se godinja izgradnje 1919.godina.

Uvjenjenjem Uprave za nekretnine, podružna jedinica Budva, broj 467-104-577/17 od 30.03.2017.godine, potvrđuje se da su na katastarskom planu iz 1966. godine na katastarskoj parceli 157 i 158 KO Prijedor 1 postojali objekti. Prema posjedovnom stanju iz 1984.godine, u listu 15 za KO Prijedor 1, parcela 158 je u cjelini bila kuća površine 40m². Prema posjedovnom stanju iz 1983.godine, u listu 83 za KO Prijedor 1, parcela 157 je u bila upisana kao kuća površine 67m² i dvorište površine 279m².

Uvidom u dostavljeno foto dokumentaciju, konstatovano je da na kat.parceli 159 KO Budva postoji stari kameni stambeni objekat spratnosti: prizemlje i sprat. Uvidom u spoljnu i unutrašnju arhitekturu i konstrukciju (vrsta, oblik, veličina, spoljna obrada i slog kamena na fasadama, široki kameni zidovi) zaključeno je da je postojeći objekat jednovremeno sagrađen u navedenoj spratnosti.

Postojeći objekat se rekonstruiše u okviru postojećih gabarita.

Imajući u vidu da se objekti na kat.parcelama 157 i 158 KO Prijevor 1 sa tri fasade graniče sa kat.parcelama drugih vlasnika i da je uz objekat na kat.parceli 157 nalazi uz dva susjedna objekta (objekti na kp 159, 170 i 171 KO Prijevor 1) neophodno je da Glavni projekat rekonstrukcije sadrži posebno razrađenu tehnologiju izvođenja radova u skladu sa listom nepokretnosti i eventualno pribavljenim izjavama vlasnika susjednih parcela. Glavnim projektom rekonstrukcije predvideti mjere koje će obezbjediti statičku sigurnost susjednih objekata i jasno iskazati eventualnu potrebu korišćenja susjednih kat.parcela prilikom rekonstrukcije objekta.

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Građevinska linija

Regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima.

Bočne građevinske linije

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili.

Gabarit objekta

Gabarit i spratnost definisane su postojećim elementima.

Odstupanje od gabarita stare 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.

Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju.

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. Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susedne kuće novom kućom.

6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Nova kuća treba da bude u stilu starih kuća, kako je to više puta istaknuto.

Materijal za fasadu može da bude kamen. Kamen po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama.

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 $1m^2$ 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.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

U slučaju da na predmetnoj lokaciji nije izgrađena kanalizaciona, vodovodna i elektro mreža, neophodno je prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole projektom definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža i objekti. Za lokaciju septičke jame, rezervoara za vodu i trasu elektro mreže regulisati imovinsko-pravne odnose.

9. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Pešački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je dovoljno da parcela ima pešački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pešačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, kao što je slučaj sa kp 157 i 158 KO Prijedor 1, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbediti pravo službenosti prolaza do objekta. Pravo službenosti, kao teret, upisati u listove nepokretnosti za parcele preko kojih se objezbeđuje pravo službenosti prolaza.

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 sistema 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 koeficijenata 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 1m² 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 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).

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.

14. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je:

1. Obezbediti pravo službenosti prolaza sa javne saobraćajne površine do kat.parcele 157 i 158 KO Prijedor 1. U projektu, na grafičkom prilogu, prikazati prilaz do predmetnih kat.parcele i dostaviti posedovne listove za kat.parcele preko kojih se prolazi i na kojima je evidentiran teret: pravo službenosti prolaza u korist kat.parcele 157 i 158 KO Prijedor 1.
2. U slučaju da na predmetnoj lokaciji nije izgrađena kanalizaciona, vodovodna i elektro mreža, projektom definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža i objekti. Za lokaciju septičke jame, rezervoara za vodu i trasu elektro mreže regulisati imovinsko-pravne odnose.
3. Projektnom dokumentacijom za rekonstrukciju kuće, takođe predvideti tehnologiju građenja i mere koje će obezbediti statičku sigurnost susjednih objekata i jasno iskazati eventualnu potrebu korišćenja susjednih kat.parcela prilikom izgradnje objekta.

Na osnovu zahtjeva za građevinsku dozvolu, dostavljene projektne dokumentacije, dostavljenih listova nepokretnosti, eventualno dostavljenih saglasnosti susjeda i Zakona o svojinsko pravnim odnosima, razrešiće se imovinsko-pravni odnosi u ovom predmetu.

15. 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-a, LSL-a i UP-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. 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.

16. PRILOZI:

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Uvjerenje uprave za nekretnine,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik 1: arh. Goliš Tamara dipl. inž.

