

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-180/3
Budva, 24.03.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LALOVIĆ DRAGICE 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: 1467/10 KO Budva

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

Predmetna parcela i objekat u obuhvatu je DUP-a Sveti Stefan Šumet (Službeni list Opštine Budva 02/95) koji nema numerisane urbanističke parcele. Preklapanjem kopije kat.plana i izvoda iz DUP-a u R=1:1000 konstatovano je da se granice katastarske i urbanističke parcele poklapaju.

2. NAMJENA OBJEKTA:

Stambeni objekat - u skladu sa upotrebnom dozvolom za predmetni objekat.
DUP-om Sveti Stefan Šumet za predmetni objekat definisana je turistička namjena.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 172 za KO Budva od 01.02.2017.godine, na kat.parceli 1467/10 upisana je porodična stambena zgrada površine 84m² i spratnosti S+P+1 i dvorište površine 220m². Na katastarskoj parceli je kao korisnik upisana Lalović Dragica. Objekt je takođe u susvojini Lalović Dragice. Na parceli i objektima upisani su tereti i ograničenja.

Rješenjem broj 06-061-U-547/22 od 24.05.1988.godine, Lalović Dragici iz Svetog Stefana, odobrena je upotreba stambene zgrade razvijene građevinske bruto površine 223,7m² (Su=56,82m², Pr=86,72m² i 1Sp=80,16 m²).

Postojeći objekat, za koji je izdata upotrebna dozvola, se rekonstruiše u okviru gabarita odobrenih upotrebnom dozvolom iz 1988.godine.

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Građevinska linija

Regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima.

Bočne građevinske linije

Razmaci rekonstruisane kuće u 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 1988 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 stvaranja 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 1m² 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

9. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Predmetna kat.parcela ima pješački pristu .

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 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.

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 Sveti Stefan Šumet kojim je predviđena izgradnja objekta turističke namjene. DUP-om nije predviđena dogradnja i nadgradnja opredmetnog objekta.

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: **arch. Goliš Tamara dipl. inž.**



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a