

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-250/4  
Budva, 10.05.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i držiivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO MOUNTAN SPRING 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 objekta u okviru postojećeg gabarita**

### **1. LOKACIJA**

**Katastrska parcela: 145 KO Maini**

Postojeća vlasnička parcelacija onako kako je zabeležena u zemljišnim knjigama i kako je zacrtana u topografsko-katastarskim planovima R 1:2500 je istovremeno i urbanistička parcelacija.

Predmetna parcela nije u obuhvatu planova detaljne razrade (DUP, UP, LSL)

### **2. NAMJENA OBJEKTA:**

U listu nepokretnosti broj 1084 za KO Maini od 30.01.2017.godine na kat.parceli 145 upisana je ruševina raznog objekta - objekat broj 1.

U uvjerenju Uprave za nekretnine PJ Budva broj 467-104-114/17 od 02.02.2017..godine navedeno je da je na foto skicama iz 1970 godine i na kat.planovima iz 1972.godine postojao objekat na kat.parceli 145 KO Maine, a u posedovnom stanju iz 1980.godine, posjedobni list 37 KO Maine, na kat.parceli 145 KO Maine bila je upisan objekat po kulturi kuća površine 96m<sup>2</sup>.

**Potrebno je uraditi identifikaciju kat. 145 KO Maine u odnosu na stari katastar i za česticu zgrade pribaviti Izvod iz Upisnika površina Državnog arhiva, Arhivski odsjek Budva, na osnovu kojeg će se utvrditi namjena i površina predmetnog objekta. Za predmetni objekat u skladu sa izvodom iz Upisnika površina, upisati novu namjenu objekta u listu nepokrtenosti 1084 KO Maine u Upravi za nekretnine.**

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 1084 za KO Maine, na kat.parceli 145 upisana je ruševina raznog objekta površine 96m<sup>2</sup> i pašnjak površine 5800m<sup>2</sup> a na kp 146 upisana je šuma površine 2224m<sup>2</sup>. Na parcelama i objektu nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik parcela i ruševine raznog objekta upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvjerenjem Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, broj 467-104-114/17 od 02.02.2017.godine, potvrđuje se da je na foto skicama iz 1970 godine i na kat.planovima iz 1972.godine postojao objekat na kat.parceli 145 KO Maine, a u posedovnom stanju iz

1980.godine, posjedobni list 37 KO Maine, na kat.parceli 145 KO Maine bila je upisan objekat po kulturi kuća površine 96m<sup>2</sup> i pašnjak 3 klase površine 6778m<sup>2</sup>.

**Postojeći objekat se rekonstruiše u skladu sa površinom iz lista nepokretnosti 1084 KO Maine, Uvjerenja Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva i Izvod iz Upisnika površina Državnog arhiva, Arhivski odsjek Budva.**

#### **4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

##### **Građevinska linija**

Regulaciona i grđevinska linija zapravo definisane postojećim elementima.

##### **Gabarit objekta**

Gabarit je definisan 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.

## 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<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 izradu projektne dokumentacije ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od DOO Vodovod i Kanalizacija Budva, Direkcije za saobraćaj Crne Gore i Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

U slučaju kada se predmetna parcela ima jedini kolski pristup sa magistralnog puta (kat.parcela 4607/14 KO Maine), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (Službeni list RCG, br. 42/2004).

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu i finansije. Predmetna kat.parcela graniči se sa potokom na kat.parceli 4589 KO Maine.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane DOO Vodovod i kanalizacija Budve, Direkcije za saobraćaj Crne Gore i Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

## 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.

Mogućnost i način kolskog pristupa sa magistralnog puta će se utvrditi tehničkim uslovima Direkcije za saobraćaj,

## 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 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.

#### 14. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Potrebno je uraditi identifikaciju kat. 145 KO Maine u odnosu na stari katastar i za česticu zgrade pribaviti Izvod iz Upisnika površina Državnog arhiva, Arhivski odsjek Budva, na osnovu kojeg će se utvrditi namjena i površina predmetnog objekta. Za predmetni objekat u skladu sa izvodom iz Upisnika površina, umesto ruševina raznog objekta upisati novu namjenu objekta na kp 145 KO Budva u listu nepokrtenosti broj 1084 u Upravi za nekretnine, Područna jedinica Budva.

#### 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.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve, Direkcije za saobraćaj Crne Gore i Sekretarijata za privredu Opštine Budva 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 i Direkcije za saobraćaj CG, Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

#### Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik 1: **arch. Goliš Tamara dipl. inž.**

