

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**

Broj: 06-061-1907/2

Budva, 09.10.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MIKOVIĆ ŽARKA 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 stambenog objekta**  
u okviru postojećeg gabarita

**1. LOKACIJA**

**Katastrske parcele: 2303 KO Kuljače**

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 i objekat u obuhvatu je Izmena i dopuna PPOB (Službeni list CG-opštinski propisi broj 11/09). Prema Izmenama i dopunama PPOB predmetna lokacija ima namjenu stambeno-turistička izgradnja i nalazi se u zoni u za koju je predviđena izrada LSL Čelobrdo (zona označena brojem 30). LSL Čelobrdo još uvijek nije urađena i usvojena.

**2. NAMJENA OBJEKTA:**

**Stambeni objekat**

u skladu sa listom nepokretnosti broj 134 za KO Kuljače od 25.09.2017.godine.

**3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U Listu nepokretnosti broj 134 za KO Kuljače od 25.09.2017.godine, na kat.parceli 2303 upisana je stambena zgrada broj 1 površine 74m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada broj 2 površine 29m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada broj 3 površine 18m<sup>2</sup>. Katastarska parcela 2303 i objekti na njoj, su u susvojini Miković Žarka i Iva. Na parceli i objektima nema upisanih tereta i ograničenja. U tabeli sa objektima i glavnim djelovima objekta navodi se osnov sticanja – nasleđe i godinja izgradnje 1910. godina za predmetne objekte.

Uvjerenjem Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, broj 467-104-1980/16 od 26.09.2016.godine, potvrđuje se da su na foto skicama iz 1970. godine koje nesadrže podatak o spratnosti objekata (aerofotogrametijsko snimanje), na katastarskoj parcel 2303 KO Kuljače postojala 3 objekta. Prema posjedovnom stanju iz 1983.godine, u listu 48 za KO Kuljače, parcela 2303 je bila upisana po kulturi kuća površine 121m<sup>2</sup> (Odnosi se na ukupnu površinu pod objektima: 74 + 29+18) i dvorište površine 121m<sup>2</sup>.

**Postojeći stambeni objekat (na kopiji plana označen kao objekat 1) se rekonstruiše u okviru postojećih gabarita.**

#### **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.

Prema Listu nepokretnosti postojeći stambeni objekat je gabarita u osnovi 74m<sup>2</sup>.

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

##### **Nivelacija**

Spratnost objekta je P+1, na osnovu geodetskog snimka terena odnosno niveleta postojećeg objekta.

##### **Krovovi**

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući, dvovodan. 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. Stréha 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<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.

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. 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, 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 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 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).

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

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.

#### 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. Kako za predmetnu lokaciju nije usvojen plan detaljne razrade, obrađeni su UTU za rekonstrukciju dva stambenog objekta u okviru postojećih gabarita.

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.

Skupština CG je usvojila novi Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata, dana 30.09.2017.godine. Zakon je objavljen u Službenom listu CG broj 64/17 daba 06.10.2017.godine. Nakon 8 dana od objavljivanja u Službenom listu CG, novi zakon stupa na snagu.

#### 16. PRILOZI:

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

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik i arh. Goliš Tamara dipl. inž.

