

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**

Broj: 06-061-1263/2

Budva, 11.10.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SAVIČAVIĆ DEJANA 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 poslovnog objekta u okviru postojećeg gabarita**

### **1. LOKACIJA**

**Katastrske parcele: 2658 KO Budva**

Predmetna parcela i objekat formiraju urbanističku parcelu UP1.2 u bloku 1 u obuhvatu Izmena i dopuna DUP-a Budva centar (Službeni list CG-opštinski propisi 25/11). Planom je predviđena turistička namjena za kat.parcelu 2658 KO Budva.

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

Poslovni objekat – Restoran „Vidikovac“, u skladu sa građevinskom i upotrebnom dozvolom za predmetni objekat.

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

U listu nepokretnosti broj 2656 za KO Budva od 14.06.2017.godine, na kat.parceli 2658 upisana je poslovna zgrada u vaprivredi površine 293m<sup>2</sup>, pomoćni objekat 29m<sup>2</sup>, pomoćni objekat 28m<sup>2</sup> i neplodno zemljište površine 1761m<sup>2</sup>. Kao korisnik parcele i vlasnik objekata upisan je Savičević Dejan. Na objektu i dvorištu nema upisanih tereta i ograničenja.

Rješenjem broj 042-U-7/107 od 12.03.1980.godine, OOUR-u Avala iz Budve, odobrena je rekonstrukcija restorana “Vidikovac” a rješenjem 06-U-8/101 od 17.03.1981.godine upotreba restorana “Vidikovac”.

**Postojeći objekat, za koji je izdata građevinska i upotrebna dozvola, se rekonstruiše u okviru gabarita odobrenih građevinskom i upotrebnom dozvolom.**

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

**Građevinska linija**

Regulaciona i grđevinska linija su 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 građevinskoj i upotrebnoj dozvoli.

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.

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji u Glavnom projektu shodno Članu 74. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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.

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

Prilikom rekonstrukcije potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni.

## **7. 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. 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)

## **8. SAOBRAĆAJNI USLOVI**



Predmetna kat.parcela ima kolski pristup. U slučaju da se rekonstrukcijom objekta povećava kapacitet objekta, srazmerno tom uvećanju potrebno je obezbjediti nova parking mjesta, prema sledećoj tabeli (tekstualni dio DUP-a, strana 215) :

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, 1 parking mesto na:

- uprava i administracija \_\_\_\_\_ 80 m<sup>2</sup> neto etažne površine
- trgovina \_\_\_\_\_ 50m<sup>2</sup> prodajne površine
- ugostiteljstvo \_\_\_\_\_ 2 postavljena stola sa 4 stolice

## 9. 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.

## 10. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

## 11. 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.

## 12. 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 je u obuhvatu važećeg DUP –a ii ma turističku namjenu (turističko naselje).

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.

## 13. PRILOZI:

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Upotrebna i građevinska dozvola

Samostalni savjetnik 1: arh. **Goris Tamara** dipl. inž.



### Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a