

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 06-061-798/4

Budva, 20.09.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SIMOVIĆ MIRELE 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) i Izmena i dopuna Prostornog plana opštine Budva, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukcija pomoćnog objekta**

1. LOKACIJA: Katastrska parcela 57 KO Prijedor 1

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

2. NAMJENA OBJEKTA: pomoćni objekat

Predmetna kat.parcela u obuhvatu je Izmjena i dopuna PPOB, i nalazi se u zoni za koju je definisana namjena – turizam.

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 postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

3. POSTOJEĆE STANJE

U listu nepokretnosti broj 354 za KO Prijedor 1, na kat.parceli 57, upisan je pomoćni objekat površine 47m² i spratnosti prizemlje.

Uvjerjenjem Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, broj 467-104-1655/14 od 04.11.2014.godine, potvrđuje se da je na katastarskom planu iz 1966. godine na katastarskoj parceli 57 KO Prijedor 1 postojao objekat. Prema posjedovnom stanju iz 1977.godine, u listu 67 za KO Prijedor 1, na parceli 57 je upisana kuća površine 47m² i dvorište površine 108m². Postojeći objekat se rekonstruiše.

Uvidom u kopiju spiska površina iz Državnog arhiva CG, Arhivsko odeljenje Budva, od dana 05.04.2016.godine i identifikaciju kat.parcela po starom katastru konstatovano je sledeće: objekat na kat.parceli 57 je po arhivskom upisniku površina evidentiran kao pojata.

Imajući u vidu sledeće činjenice: da su ispred i bočno predmetnog objekta kat.parcele drugih vlasnika (kp 52 i kp 96) i da objekat koji se rekonstruiše, formira sa susednim objektom niz (bočno levo na kp 52 su 2 objekta drugog vlasnika), 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 obezbediti statičku sigurnost susjednih objekata i jasno iskazati eventualnu potrebu korišćenja susjednih kat.parcela prilikom rekonstrukcije objekta.**

U listu nepokretnosti broj 1 za KO Prijedor 1, na kat.parceli 55, upisana je ruševina raznog objekta površine 60m² i spratnosti prizemlje. Uvidom u kopiju spiska površina iz Državnog arhiva CG, Arhivsko odeljenje Budva, od dana 05.04.2016.godine i identifikaciju kat.parcela po starom katastru konstatovano je sledeće: objekat na kat.parceli 55 je i po arhivskom upisniku površina evidentiran kao ruševina.

Uvverenjem Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, broj 467-104-1655/14 od 04.11.2014.godine, potvrđuje se da na katastarskom planu iz 1966. godine na katastarskoj parceli 55 KO Prijedor 1 nije postojao objekat. Prema posjedovnom stanju iz 1977.godine, u listu 1 za KO Prijedor 1, parcela 55 je bila upisana po kulturi livada treće klase površine 267m². Dio zahtjeva za izdavanje utu za rekonstrukciju objekta na kat.parceli 55 nije pozitivno riješen jer po podacima iz Uprave za nekretnine, u planovima iz 1966 godine, na kat.parceli 55 nije postojao objekat i u upisniku površina iz arhiva nije imao namjenu već je evidentiran kao ruševina.

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Regulaciona i grdevinska 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 objekat je gabarita u osnovi 47m² i spratnosti prizemlje. 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.

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. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi svaranja terasa, 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 rekonstrukciji kuće predvideti odgovarajuće zaštitne radove. **Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susedne kuće prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji objekta.**

6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Rekonstruisana kuća treba da bude u stilu starih kuća, kako je to više puta istaknuto. Materijal za fasadu treba 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 1m² ugrađene kamene fasade.

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. 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 kanalizacionai druga mreža, neophodno je prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole projektom definisati kako će se rešavati pitanja odvođenja otpadnih voda iz objekta u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža i objekti.

8. 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.**

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 1m² 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 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 postupiti 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. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je:

Obezbediti pravo službenosti prolaza sa javne saobraćajne površine do kat.parcele 57 KO Prijedor 1. U projektu, na grafičkom prilogu, prikazati prilaz do kat.parcele 57 i dostaviti posedovne listove za kat.parcele preko kojih se prolazi i na kojima je evidentiran teret: pravo službenosti prolaza u korist kat.parcele 57 KO Prijedor 1.

Projektom 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.

13. NAPOMENA

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.

14. PRILOZI:

Kopije PPOB,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Uvjerenje uprave za nekretnine,
Kopija upisnika površina iz Državnog arhiva,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik: ~~Leah Golis~~ Tamara dipl. inž.

