

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-479/2
Budva, 27.04.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **VUKOVIĆ Velibora** iz Lastve 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 **Prostornog plana Opštine Budva (izmene PP opštine Budva)**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG br. 11/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju stambenog objekta po Građ. dozvoli br.
06-U-7/82 od 14.04.1981 god.

1. LOKACIJA

k.p. 517/25 KO PRIJEVOR II

2. NAMJENA OBJEKTA:

Individualno stanovanje (po dostavljenoj Građ. dozvoli)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Po Građevinskoj dozvoli broj 06-U-7/82 od 14.04.1981 god dozvoljena je izgradnja porodične stambene zgrade na čestici zemlje 832/30 KO PRIJEVOR sa bruto razvijenom površinom od 164,64 m².

Po listu nepokretnosti br. 437 KO Prijedor II evidentiran je objekat br. 1 spratnosti 1P1 (površina SU-11,0 m², površina P-76,0 m² i površina P1-72,0 m²) bez tereta i ograničenja za objekat.

Uz zahtjev za U.T. Uslove priložena je i skica izvedenog stanja na terenu gde je evidentirana bruto površina bez terasa i podruma od $(9,25 \times 8,75) \times 2 = 161,87$ m². Spratnost objekta je del. Po+P+1.

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Obaveza projektanta je da rekonstrukciju objekta planira u gabaritima odobrenim datom navedenom Građ. dozvolom.

Regulaciona i građevinska linija:

U parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kućistima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima.

5. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom, 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, 39/13 i 33/14) 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.

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne sme da bude narušena predmetnom rekonstrukcijom postojećeg objekta.

6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka unutrašnosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

7. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju 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. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

Tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

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, 39/13 i 33/14) 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. **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 18/11), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama,

