

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061- 1559/2
Budva, 07.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **FEDOSOV VICTORA** na osnovu člana 62. 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 Lokalne studije lokacije **Podostrog**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju stambenog objekta**

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP234, koju čini

Katastarska parcela 1464 K.O. Maine

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat - Tip 1

Ovaj tip podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gde će se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru u svemu prema uslovima datim za tip 2. (strana 81)

Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.

Objekti se na parceli zadržavaju u postojećem položaju, ukoliko se gradi novi objekat na slobodnoj parceli isti mora da prati formu i položaj objekata grupacije (niz ili grozd) i da ne ugrožava susedne objekte (slivanje vode sa krova novog objekta, vizure, stabilnost i dr.)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1174 za KO Maine, od 01.09.2016. godine, na kat. parceli 1464 upisan je prizemni stambeni objekat površine 36m², bez upisanih tereta i ograničenja.

Uz zahtjev za urbanističko tehničke uslove je dostavljeno uvjerenje Uprave za nekretnine kojim se potvrđuje da je na foto skicama iz 1970. godine kao i na analognim planovima postojao objekat na k.p. 1464 K.O. Maine ukupne površine 35 m² što znači odstupanje od 1 m² u odnosu na list nepokretnosti.

Potrebno je da ovlaštena geodetska organizacija ustanovi stvarnu površinu objekta prilikom izrade situacije terena.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Za stambene objekte tipa 1 nisu dati tabelarni pojedinačni urbanistički parametri za svaku urbanističku parcelu, već je kroz tekstualni dio LSL-a detaljno opisan način i obim intervencije na starim tradicionalnim seoskim kućama.

Elementi za urbanističko tehničke uslove za kuće utvrđuju se na osnovu izbora ponuđenih načina obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća u selima u zaleđu.

Dozvoljeni su sledeći načini obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća u selima zaleđa:

1. Obnova stare tradicionalne kuće;
2. Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom novu kuću u gabaritu stare;
3. Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru;
4. Završavanje poluizgrađene kuće;
5. Zamena provizornog objekta trajnom kućom.

Za svaki od ovih slučajeva, obježenih od 1 do 5 obrađene su osnovni urbanistički, arhitektonski, građevinski i drugi elementi koji se odnose na urbanističko tehničke uslove u okviru tekstualnog djela LSL-a na stranama 15-31.

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Kod obnove stare tradicionalne kuće obavezno je zadržavanje postojećeg gabarita. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik kuće (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova.

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće ukoliko je kuća prizemna i ukoliko se dogradnjom ne ugrožavaju susedni objekti njihove vizure i sl. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu istu kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada tako da novi sprat po svom izgledu bude isti kao i ostali deo kuće. Novi sprat ne sme da ugrožava susede objekte.

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način menja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 18 do 23⁰. Prilikom obnove krov nesme da se zaseca, ili da se umesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na celoj površini kuće, bilo samo na jednom delu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa videlicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumeva novi dodatni deo čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina, ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim delovima. Krov aneksa može da bude ravan - kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Dograđeni aneks ne sme da ugrožava susede.

U slučajevima rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove kuće u tradicionalnom maniru potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit kako bi se sačuvala autentičnost čitavog ambijenta i grupacije kao kulturno arhitektonsko građevinsko vrednog nasleđa (odnos prema susednim objektima, parter, suvomeđe isl.)

