

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj:06-01-833/2
Budva, 05.03.2014. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Dvinianianinov Anatolij-a** iz Budve na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08,40/10, 34/11 i 35/13) Lokalne studije lokacije „**Lapčići**“, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12 , izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

Investitor: DVINIANIANINOV ANATOLIJ

katastarska parcela broj: 1916/5 K.O. Maine

Površina katastarske parcele: 390,0 m²

Površina urbanističke parcele: 406,0 m²

blok broj: /

urbanistička parcela broj: 45

namjena planiranog objekta: Stambena

Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0,60

Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,20

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 244,0 m²

Maksimalna površina pod objektom: 138,0 m²

Maksimalna spratnost za urbanističku parcelu: S+P+1

Napomena:

Lokalnom studijom lokacije je na urbanističkoj parceli UP45 predviđena izgradnja novog objekta. Kroz ove urbanističko tehničke uslovi su navedeni I posebni uslovi koji se odnose na obnovu statih objekata obzirom da ti posebni uslovi sadrže opšte principe koje je obavezno poštovati I prilikom projektovanja I izgradnje novih objekata.

Kartom parcelacije I regulacije je data mogućnost gradnje objekta na granici sa susjednom parcelom k.p. 1916/4 K.O. Maine. U toj varijanti postavke objekta potrebna je saglasnost vlasnike susjedne parcele potpisana i ovjerena kod notara.



1.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena i to tako da se u okviru stambenih objekata mogu pojaviti sobe i apartmani za izdavanje, poslovni prostori u prizemljima objekata uz kolske saobraćajnice. Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- individualno stanovanje
- centralne funkcije
- turistički kapaciteti
- uređene zelene površine (linearno ili parkovsko zelenilo)
- saobraćajne površine (kolsko-pješačke saobraćajnice, pješačke saobraćajnice, parkinzi)

1.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Položaj, građevinske linije, spratnost i kote prizemlja svih planiranih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkih priloga gdje su dati indeksi zauzetosti i izgrađenosti.

Kod izdavanja UTU uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta ukoliko je došlo do razlika između visinskih kota na planu i stvarnog stanja na terenu. U tom slučaju kota prizemlja se određuje u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena (max 60 cm iznad kote terena).

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a iste su prikazane u grafičkom prilogu broj 3: Nacrtno urbanističke parcelacije.

Regulaciona i građevinska linija

U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kućištim kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtjev da one svojim položajem i formom budu takve da poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gdje se prikazuju elementi za urbanističko-tehničke uslove. Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine.

Obnova stare tradicionalne kuće

Obnova stare tradicionalne kuće, pod čim se podrazumijevaju popravke, sanacije, konstruktivna ojačanja, dogradnje, nadgradnje, različite modernizacije unutrašnjosti kuće, uvođenje sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, promjene namjena prostorija, ili kombinaciju ovih radova, jeste najvažnija vrsta dozvoljenih intervencija u okviru revitalizacije sela. Ova vrsta radova, ukoliko bude oslonjena na odgovarajuću finansijsku potporu kroz kredite i izvjesna oslobađanja poreskih obaveza, vjerovatno će biti najčešća. Razlog tome neće biti samo relativno veliki broj objekata koji traži ovu vrstu zahvata, već i raspoloženje žitelja da svoje nasljeđe i imovinu očuvaju. Obnova kuća treba da bude najvažnija orijentacija nadležnim organima opštine u prvim etapama realizacije.

Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare

Veći broj kuća je do te mjere zapušten, da su od njih ostali samo temelji ili/ i zidovi, sa urušenim tavanicama, srušenim krovovima, davno nestalom stolarijom, istruljelim drvenim stepeništima. Ove ruševine je racionalnije srušiti do zemlje i iznova izgraditi novu kuću u gabaritu stare, što je postupak rekonstrukcije starog kućišta.

Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru

Ovo se odnosi na izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Riječ je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, dakle, o parceli na kojoj je moguće da se novi objekat tako podigne da ne ugrožava ni susjede, ni vizure, niti cjelovitost ambijenta.

Završavanje poluizgrađene kuće

U pojedinim selima, kao i u Lapčićima, izgrađeni su savremeni, najčešće stambeni i porodični odmarališni objekti koji se ne uklapaju u tradicionalno seosko tkivo. Neki od ovih objekata nemaju



završene fasade. Završavanje poluizgrađenih kuća takođe se mora izvoditi u skladu sa datim urbanističko – tehničkim uslovima.

Zamjena provizornog objekta trajnom kućom

Zamjena provizornih objekata trajnim kućama jeste posljednja aktivnost. Ona podrazumijeva uklanjanje ili rušenje takvog objekata i izgradnju novog objekta na njihovom mjestu, pod odgovarajućim uslovima i na osnovu projekta izgradnje novog objekta u gabaritu porušenog, koji može da se poveća za jednu polovinu površine, ali samo u tradicionalnom duhu.

2. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od min 2,4 a max 2,8 m svijetle visine za stambeni, stambeno-turistički objekat i dogradnju, odnosno min. 3,0 a max 4,2 m za objekte javnih sadržaja.

3.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Ovom studijom lokacije djelimično su zadržane granice urbanističke parcele date katastarskom podlogom a parcelacija je data na grafičkom prilogu broj 5: Postojeći urbanistički parametri (za postojeće objekte) i na grafičkom prilogu broj 9: Nacrt urbanističke parcelacije (za nove objekte). Ukoliko u sprovođenju studije dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

3.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Da bi se obezbijedilo dosledno sprovođenje Lokalne studije lokacije Lapčiči, pored tekstualnog dijela i grafičkih priloga daju se dopunski podaci.

3.4.1. OPŠTI USLOVI

Gabariti naznačeni u planu ne predstavljaju ograničenje u smislu veličine i položaja (poželjno ih je ispoštovati zbog "nepoštovanja" paralelnosti i sl.), oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indeksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Nije poželjna upotreba tipskih/kataloških projekata.

Ako je na jednoj UP predviđeno više objekata, poželjno ih je povezati pergolama i ravnim terasama - „grozdovski sistem“. Takođe je u ovom slučaju isključeno umnožavanje istih objekata.

Postojeći objekti imaju mogućnost dobijanja UT uslova za dogradnju, odnosno nadogradnju ili rekonstrukciju sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,20 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,60 kao i maksimalnom spratnosti S+P+1.

- Postojeće provizorne objekte, koji danas postoje u područjima nove izgradnje, treba zamijeniti trajnim kućama za koje važe isti uslovi kao i za novoplanirane objekte. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti po istim uslovima.
- Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim usklađeni sa ambijentom, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne bolja ambijentalna usklađenost objekata i okoline.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju /sve objekte iznad 1000 m²/ i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje određene vrste objekata. Prije izrade tehničke dokumentacije za nadogradnju obavezno je provjeriti i priložiti dokaz konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekta.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni

prostor.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Objekti čije se urbanističke parcele naslanjaju na magistralni put Budva-Cetinje ne mogu imati



direktan kolski prilaz pa su za njih obezbeđena parking mjesta na javnim površinama sela tj. u okviru planiranog mirujućeg saobraćaja. Isto se odnosi i na parcele u okviru plana koje nemaju direktan kolski prilaz već isključivo pješački. Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomoćnih i tehničkih prostorija u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje. Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto građevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uređenja parcele.

3.4.2. POSEBNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore)
- fasade - kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona, poželjne su lođe koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inox-a, kombinacije inox-staklo i drugih savremenih materijala i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije.

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

Obnova starih tradicionalni kuća je glavna aktivnost na čuvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuća glavi arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovdje podrazumijevamo:

- Obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjenu i popravku propalih djelova kuće* (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- *Modernizaciju kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
- *Dogradnja aneksa* (soba, kujna, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- *Nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- *Kombinacija prethodnog*

Obnova postojeće kuće, počev od rješenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspekcijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtjevima koji su nadalje prikazani.

Tretman parcele



Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulturene elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u dvorištu

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.

Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cvijeće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kućetrebata se orijentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola đinđula, zatim na mjestima gdje neće smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Moguće su kontinentalne voćke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zatečenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cvijeća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno četinara i sl.

Čuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (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. naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto 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 isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i terba da bude izveden u skladu s pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Čuvanje tradicionalne forme krova

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na nake drugi način mijenja. 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 umjesto 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 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. 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

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio 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 kojeg 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 djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. dograđeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojeće kuće. Pod tim se podrazumijeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

Mogućnost upotrebe maltera na fasadi

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orjentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivača od pečene zemlje

Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokriivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.

Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i ctvenkaštog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Primjena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane.

Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere i sl.).

REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija. Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća

Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća, odnosno ona koja je stajal sama ili u grupi, bez da su se na nju naslanjale druge kuće ili drugi objekti. Ove parcele se po pravilu nalaze na periferijama sela, ređe u njegovom središtu.

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u nizu

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u nizu, odnosno ona koja je imala sa strane – na jednom ili



na oba kalkana, naslonjene druge kuće sa kojima je u istoj ravni imala glavnu fasdu, koje je mogla ali i nije morala da bude zajednički konstruktivni element.

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u grozdu

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u grozdu, odnosno ona koja je imala sa strane – na jdenom ili oba kalkana, naslonjene druge kuće sa kojima nije u istoj ravni imala glavnu fasadu, što znači da se naslanjanje vršilo cijelom površinom kalkana, već samo jednim dijelom. Naslanjanje je moglo da bude toliko malo da su se kuće u nekim slučajevim dodorivale samo uglovima.

Parcela starog kućišta poljoprivredne zgrade

Parcela starog kućišta na kome je bila poljoprivredna zgrad također može da se rekonstruiše izgradnjom nove kuće koja neće biti po namjeni poljoprivredna ili za stoku, već za stanovanje ili za turističke aktivnosti.

Ne postoje ograničenja vezana za površinu ili oblik parcele

Ne postoje ograničenja ili uslovi koji bi se posebno zahtijevali u pogledu površine i oblika parcele za izgradnju nove kuće u gabaritu stare, obzirom da je parcela također stara time je dio ambijenta i arhitektonsko građevinskog nasleđa. Prema tome, dozvoljen aje izgradnja nove kuće u gabaritu stare na parceli ma koje površine i ma kog oblika. Ne traži se nikakvo prilagođavanje ovih parcela, niti njihova preparcelacija.

Preparcelacija postojećih parcela je moguća

Preparcelacija postojećih parcela je moguća u zoni u kojoj se grade nove kuće u gabaritu starih kako bi se kroz preparcelaciju dobili povoljniji odnosi slobodnih površina, poviljniji pješački i kolski pristup i sl. Preparcelacija može da se radi za onu grupu kuća čiji vlasnici se izjasne da su voljni da pristupe preparcelaciji.

Pješački pristup parceli je obavezan

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristupiti

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristupiti se vrši najvnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupa od gabarita straog kućišta. Ukoliko ni ovo projektnatsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Trba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli za nestambene objekte

Kolski pristup parceli za nestambene objekte građene u gabaritu stare kuće je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-smještajnog, ugostiteljskog i sl. treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet, bez obzira što je riječ o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5m.

Poštovanje gabarita stare kuće

U svim slučajevim rekonstrukcije starih kućišta potrebno je prilikom nove izgranje da se poštuje stari gabarit. razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko-građevinsku cjelinu ne čini samo jedna kuća ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima , parterom, suvomeđama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-građevinsko vrijedno nasleđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare kuće kao i da vertikalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog. ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.



Odstupanje od gabarita stare kuće

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebno, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orjentišu prvenstveno ka zadnjim djelovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuće.

Izbjegavanje "starih grešaka"

Nova kuća koja se gradi u gabaritu stare, u težnji da se doslovno drži starog gabarita, ne treba da ponovi neke eventualne "stare greške" prema okolini koje je izvorna kuća moguce imala (izlivanje sopstvene vode u tuđe imanje, prelaženje preko tuđeg zemljišta, orijentacija prozora i vrata koja je ugrožavala privatnost susjeda i sl.) U cilju izbjegavanja starih grešaka nova kuća može da odstupa od izvornog gabarita pri čemu mora da poštuje pravila koja su nadalje data.

Tretman vode sa krova kuće

Voda sa krova kuće ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da riješi pitanje odvođenja vode sa svog krova.

Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susjedu

Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Moguće je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

Vidik iz susjednih kuća

Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze iza leđa kućišta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene u funkciji prije rekonstrukcije kućišta o kome je riječ, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kućište. Težnja da se poštuju gabarit stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće ograničava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem podleđa se podrazumijeva vizura sa prozora treće etaže (II sprat) susjednih kuća na glavni vizuelni motiv – more.

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanjatih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u silju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

Poštovanje građevinske stabilnosti susjednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upoterbljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zamljanih radova u dvorištu ispred stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl. Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuće novom kućom.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u nje većem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimično. Kuća u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vođenje kanalizacije.



Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta

O ovoj temi je već bilo riječi i ovdje ćemo samo ponoviti osnovne zahtjeve. Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu koja je naslijeđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije će u prosjeku biti veće za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta-njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smjernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko te ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravni plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako buduća kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, može da se promijeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Na gib krova treba da bude određen u skladu sa ngibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. N sterhu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi

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

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

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 dozvoljen primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavni seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti 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.

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.



Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumijevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, viđelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se epodrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuće sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m² građevinske mjere).

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se epodrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

Izrada nove kuće u tradicionalnom maniru

Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora, kao u daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije.

Parcela starog kućišta na kome je bila stara slobodnostojeća kuća

Parcela starog kućišta na kome je bila stara slobodnostojeća kuća a na kojoj danas ne postoje ni njeni temelji, znači koja je potpuno uništena, ali o čijem postojanju postoje dokazi u topografsko katastarskim planovima, je parcela na kojoj je moguća izgradnja nove kuće u maniru starih. Ovdje se radi o izgradnji nove kuće na mjestu stare. U ovom slučaju je dozvoljeno da gabarit nove kuće odstupa od gabarita starih temelja, odnosno starih zidina. Uslovi za ovakvu vrstu gradnje su dati u daljem tekstu.

Slobodan dio velike postojeće stambene parcele

Velika postojeća stambena parcela sa slobodnostojećom kućom, odnosno njeni slobodni dijelovi, dvorište, bašta ili površine pod pomoćnim i poljoprivrednim objektima koji mogu prethodno da budu srušeni, mogu da se koriste za izgradnju nove kuće. Ovdje je data mogućnost da se na parceli na kojoj već postoji slobodnostojeća kuća, izgradi druga, nova, kuća. Nova kuća sa starom kućom može da čini niz, grozd ili grupu.

Parcela poljoprivredne zgrade

Parcela poljoprivredne zgrade (staje, obori, trnjice, kokošinjci, ostave za poljoprivredne alatke i sl) ukoliko je unutar građevinskog područja sela, može da se koristi za izgradnju nove kuće. Postojeća poljoprivredna zgrada u tom slučaju treba da bude srušena. Ovim postupkom se vrši postepena transformacija izgrađenog tkiva od ruralnog ka urbanom. Nova kuća može, znači da se gradi na mjestu poljoprivredne ili pomoćne zgrade, tako da sa susjednim postojećim kućama čini grupu, niz ili grozd.

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da



zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup vrši se na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mjestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se uredi i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pješačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-pogotovu smještajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Voda sa krova nove kuće

Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

Vidik iz susjedne kuće

Vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (i sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more.

Prozori nove kuće ka susjedu

Prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori a ukoliko vlasnik susjedne kuće da pismenu saglasnost na otvor isti je moguće projektovati i izvesti.

Minimalni bočni prilaz za kola

Minimalni bočni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

Građevinska stabilnost susjedne kuće

Građevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasijecanje i sl. a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti određene zaštitne radove, potpome zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičkih jama iznad stare kuće i drugog) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.



Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovima na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade od ukupne visine ograde oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima oblik kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga ovo usklađivanje nije moguće da se izvrši, spratna visina treba da bude 2,4 m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skaldu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori terba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored prozora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tome ne naruše tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve međuspratne konstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenačnice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

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. ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva

Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, videlicama i sl. zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.



Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² građevinske mjere).

Završavanje poluzavršene kuće

Ovdje se daju pravila za završavanje poluizgrađenih kuća koje mogu da se nađu u nekim selima i zaseocima. Metod koji će se primijeniti prilikom završavanja poluizgrađene kuće zavisi od stepena završenosti građevinskih radova i od položaja kuće u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuće podrazumijeva se kuća sa završenim grubim građevinskim radovima. U pogledu položaja kuće u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojeće kuće, kuće u grozdu i kuće u nizu. Ono što važi za sve ove kuće jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rješenja o lokaciji i urbanističko tehničkih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih građevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajući projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kući.

Završavanje kuće koja se nalazi na mjestu koje je moguće za izgradnju

Završavanje poluzavršene kuće koja se nalazi na mjestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se uzvede na bazi projekta izrađenog na osnovu urbanističko tehničkih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izvađene građevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektu upotpunosti izvodili radove.

Završavanje kuće koja je na mjestu koje nije predviđeno za izgradnju

Ukoliko je poluzavršena kuća počela da se gradi na jednom od mjesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a to su javne površine sela, ekološki vrijedna i osjetljiva zemljišta i potkutnjice, onda takva kuća može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znači da nije dozvoljeno nikakvo povećanje bruto korisne građevinske površine kroz izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski tretman treba da posluže oni koji su opisani u dijelu "Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru".

Završavanje poluzavršene kuće u grozdu ili nizu

Završavanje kuće započete u nizu ili grozdu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare". Na osnovu urbanističkih uslova treba izraditi projekat kojim će se garantovati da će se nova izgradnja uklopiti u postojeći ambijent niza ili grozda u kome se započeta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture započetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamijenjene strukturama koje će odgovarati zahtjevu uklapanja u ambijent.

Zamjena provizorne kuće trajnom

Zamjena provizorne kuće trajnom treba u cjelosti da se izvrši na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to više odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocijenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predviđeno povećanje njegove površine već zadržavanje površine koja je zatečena u postojećem stanju.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PLANIRANE OBJEKTE

2.1. PROGRAMSKE OSNOVE

Za definisanje planerskog stava korišćene su analize postojećeg stanja, zahtjevi stanovnika i Programski zadatak.

Osnovni urbanistički stav bio je da se "spasi što se spasiti može" i da se od sadašnjeg sela stvori cjelina koja će biti u mogućnosti da zadovolji svoju primarnu funkciju - stanovanje, a da isto tako uvođenjem novih turističkih, stambeno-turističkih objekata i sportskih sadržaja omogući kvalitetniji život stanovništva kao i mogućnost za razvoj seoskog i zdravstvenog turizma.



2.1. Stanovanje

Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodično stanovanje kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti nađe i određen broj jedinica za potrebe turizma odnosno izdavanja.

Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba).

Planirani prostorno-funkcionalni koncept sela bez obzira na ograničene prostorne mogućnosti dozvoljava povećanje izgrađenosti. Planira se izgradnja novih 153 objekta. Planira se sanacija, adaptacija i rekonstrukcija dijela postojećih objekata kao i dogradnje i nadogradnje.

2.2. Centralni sadržaji

Centralni sadržaji ne postoje u selu pa se planira izgradnja jednog objekta uz magistralni put a drugog u okviru novog naselja na jugozapadnoj zoni zahvata. Sadržaje objekta uz Jadranski put bi trebalo definisati u skladu sa potrebama koje će odrediti tržište zajedno sa lokalnom samoupravom (naš predlog: prodavnica, restoran, proizvodnja i prodaja suvenira, prodaja lekovitog i ukrasnog bilja, prodaja lokalnih proizvoda – sir, pršut, med, propolis, turistička agencija ili sl.). Objekat u zoni stambeno-turističke izgradnje trebao bi da sadrži garaže, restoran, spa i sl.

2.3. Stambeno-turistički sadržaji

Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smještajni kapaciteti mogu javiti isključivo u okviru stambenih objekata (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama". Planirana je izgradnja objekata mješovite namjene na 34 urbanističke parcele.

2.4. Stambeno-poslovni objekti

Na UP50 predviđen je stambeno-poslovni objekat koji je vezan uz Industrijski na UP49. Može se projektovati i graditi kao jedna cjelina sa istim ali isto tako može biti nezavisan objekat u funkciji Industrijskog i to tako da se u prizemlju nalaze poslovne prostorije kancelarijskog tipa dok je na spratu predviđen stambeni dio (smještaj radnika). Maksimalna spratna visina je 3.2 m. Na UP37 je takođe planiran objekat iste namjene.

2.5. Industrijski objekat

U naselju već postoje industrijski objekti registrovani u postojećem stanju a od predviđenih nalazi se samo jedan uz magistralni put Cetinje – Budva na UP49 spratnosti VP maksimalne spratne visine 7.5 metara. Moguć je manji nagib krova, krovni pokrivač ne mora biti crep kao na ostalim objektima. Takođe se moraju zadovoljiti svi uslovi za projektovanje ovakvog tipa objekata / protiv-požarni, ekološki sl./

2.6. Planirane fizičke strukture

Broj objekata:

- stambeni objekti	149 objekata
- stambeno-turistički objekti	27 objekata
- centralni sadržaji	2 objekta
- stambeno-poslovni objekti	2 objekta
- industrijski objekti	1 objekat
- komunalni objekti /trafo stanice/	4 objekta

Indeks zauzetosti $I_z = 0,21$

Indeks izgrađenosti $I_i = 0,58$



Broj stanovnika:

individualno stanovanje	176 objekata	
- 50 % za povremeno stanovanje	75 objekata+27	stambeno-turistička objekta =
102		
- 50 % za stalne stanovnike	75 objekata	

Stalni stanovnici	75 x 3.11 (prosječna porodica) =	233
Povremeni stanovnici	102 x 3.11 (prosječna porodica) =	317
	Ukupno:	550 stanovnika

Gustina stanovanja po hektaru:

- zimi	6.69 st / ha
- ljeti	15.81 st / ha

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni putje najmanje širine 3,5m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5 a koje u pitanju samo pješačka staza.

Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća.

Infrastrukturni objekti i meže, prikazane na izvodu iz DUP-a karta saobraćaja, karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i potrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP "Vodovod i kanalizacija" Budva Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

U slučaju kada se predmetna parcela priključuje na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj.

USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenaa, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja. Energetski efikasni, objekti s dobrom izolacijom i s niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima s velikom potrošnjom energije vrijednost pasti.

Solarni kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektima. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održivi sistem (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, ("Službeni list Crne Gore", br. 10/09 od 10.02.2009.godine).

USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće, kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećima, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodu njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5% prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50m.



USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za objekte, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05 i "Službeni list CG", br. 40710, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11).

Za projektnu dokumentaciju potrebno je pribaviti propisane vodne uslove, za objekte koji mogu uticati na režim voda, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama ("Službeni list CG", br. 27/07). Uslove izdaje Uprava za vode, odnosno nadležni organ lokalne uprave.

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara, shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07) i mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Zakonu o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04 i "Službeni listovi CG", br. 26/10, 73/10 i 40/11).

IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

U sastav urbanističke parcele pored k.p. 1916/5 ulazi i dio k.p. 1928. Potrebno je izvršiti parcelaciju po LSL I regulisati imovinsko pravno nedostajuću površinu zemljišta radi formiranja urbanističke parcele.

NAPOMENA:

Tekstualni dio Plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri



SAMOSTALNI SAVJETNIK 1
arch. Dragan Grbić dipl. inž.