

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01-16929/2

Budva, 16. 12. 2014. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DAVBYSH GLEB GENNADEVIČ iz Novosibirsk, na osnovu člana 60 i 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 34/11, 40/10, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Lokalne studije lokacije „ŽUKOVICA“**, usvojene 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 na UP „u“ i rekonstrukciju stambenog objekta na delu UP 36

1. LOKACIJA

Urbanističke parcele br.: post. stanje UP „u“, površine 181,0 m² koju čini k.p. 808 (199,0 m²)
UP 36, površine 243,0 m² koju čini k.p. 809 (pov 89,0 m²) i k.p. 810
(površ. 181,0 m²)

Katastarske parcele: 808 (površine 199,0 m²) i **809** (površine 89,0 m²) **KO KRUŠEVIĆE**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i Plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 4.3.)

2. NAMJENA OBJEKTA

Obnova stare tradicionalne kuće

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

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

- Obnova i ocuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjenu i popravku propalih dijelova 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*

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

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. Svi postojeći objekti imaju mogućnost dobijanja UT uslova za dogradnju, odnosno nadogradnju ili



rekonstrukciju sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,20 i maksimalnim indeksom izgradjenosti 0,60 kao i maksimalnom spratnosti S+P+1.

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKOM u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URB. PARCELA – post stanje “u” (k.p. 808)	181,0	39,0	48,0	0,22	0,22	S+P+Pk
Evidentirana je greška kat. i urb. stanja Katastarska parcela br. 808 KO KRUŠEVICE	199,0	131,34	48,0	0,66		S+P+Pk
kat.parcela 809 KO KRUŠEVICE deo UP 36	89,0	99,68	32,93	1,12	0,37	S+P+Pk

Na kat. Parceli 808 KO KRUŠEVICE postojao je objekat-kuća gabarita u osnovi 48,0 m² a na k.p. 809 postojao je objekat-ruševina (prema Uverenju iz katastra) a po listu nepokretnosti na ovoj k.p. je ruševina pomoćne zgrade od 30,0 m².

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a koordinate su prikazane u grafickom prilogu broj 7: Nacrt urbanisticke parcelacije.

2. Gradjevinska linija

Gradjevinska linija je definisana u odnosu na Urbanisticku parcelu, Regulacinu liniju, okolne saobraćajnice i pješacke staze a data je u Grafickom prilogu br.7. Nacrt urbanisticke parcelacije.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom spratnošću na svim objektima na grafickom prilogu broj 9: Spratnost objekata gdje se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrijednosti od min 2,5 m a max 3,0 m za stambeni objekat i dogradnju, dok je visinska kota prizemlja data na grafickom prilogu broj 8: Nivelacija objekata.

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

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

Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto gradjevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uredjenja parcele.

Okvirna visinska kota prizemlja objekta na UP 36 je 355.60 mNV.

5. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehnicke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od 1000m² ili 4 i više etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali, uz korišćenje podataka Seizmičkog i Hidrometeorološkog zavoda koji se odnose na predmetnu lokaciju.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) 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

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.

Urbanisticko-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 "ceramide" 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 mjestimicno obradjene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu gradju ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona , poželjne su lodje 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 gvoždja, 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 sacuvati;
- narocito treba sacuvati masline uz eventualno prilagodjavanje oblika i položaja gabarita objekta.
- pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploce, kulir i sl.).
- odvodjenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.
- ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije.

7. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Ogradni zidovi, stepenice, rampe i slični elementi tradicionalne arhitekture partera 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. (tekstualni dio LSL-e)

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne smeju ugrožavati vizuelnu preglednost raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju loza, kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim



tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu..

9. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

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.

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.

10. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Potreban broj parking mjesta obezbjediti 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 obezbjedi 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 obezbjedjena 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 pješacki. Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješacke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju gradjevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takodje podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto gradjevinsku 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.

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.

11. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije 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

12. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Kao energetske izvore za grijanje i hlađenje treba koristiti nove vidove energije – Sunca, morske vode, vazduha i dr. pošto ove primarne energije ima dovoljno i čista je. Za transformaciju primarne energije koristiti savremene uređaje toplotne pumpe – svih vrsta.

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 mjestima 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 koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

13. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, 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 periodiku 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 1,50 m.

14. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl. list Crne Gore broj 10/09 od 10.02.2009. godine.

15. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, 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).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara, shodno članu 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07) i mere 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 broj 79/04 i Službeni listovi CG broj 26/10, 73/10 i 40/11).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, pririjeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili minerološke nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavještiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

16. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele. **Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.**

Presaćivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, Institut). Presaćivanje maslina obavezno obaviti u prisustvu nadležnog poljoprivrednog inspektora. Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila koja se izmještaju na novu poziciju, prije presaćivanja stručno orezati. Pri presaćivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stabla statički obezbjediti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

17. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je obezbediti saglasnost, ovjerenu kod Notara, svih suvlasnika urbanističke parcele UP 36 (k.p.810) za faznu izgradnju. Potrebno je uraditi Idejno

urbanističko rešenje cele UP 36 na kojoj će biti navedene faze gradnje. Saglasnost treba još da obuhvati poziciju, gabarit, spratnost i međusobna udaljenja svih objekata, prilaze kolske ili pešačke da svih objekata i definisanje fasadnih otvora. Na ovako urađeno idejno urbanističko rešenje potrebno je uraditi reviziju.

18. 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.opstinabudva.com. U slučaju ovih U.T. Uslova njihov sastavni deo je obavezno i Tekstualni deo LSL-e koji objašnjava način OBNOVE STARE TRADICIONALNE KUĆE a može se naći na ovom sajtu u poglavlju 4.4.2. na 11 strana teksta (stranice nisu numerisane).

S obzirom da je evidentirana neusklađenost pojedinih parametara iz Plana, a bitnih za izdavanje ovih U.T. Uslova traženo je MIŠLJENJE obrađivača Plana. Ono je sastavni deo ovih U.T. Uslova.

PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana
Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore
Mišljenje obrađivača Plana

Savjetnik Sekretara,
arh. Slavica KOVAČ dipl. ing.

