

P R A V I L N I K

o bližim uslovima za određivanje lokacije i građenje lokalnih objekata od opšteg interesa - objekata ruralnog razvoja

Član 1

Ovim Pravilnikom propisuju se uslovi za identifikaciju - utvrđivanje lokalnih objekata ruralnog razvoja od opšteg interesa i bliži uslovi za određivanje lokacije sa opštim uslovima građenja odnosno elementima urbanističko tehničkih uslova.

Uslovi propisani ovim Pravilnikom ugrađuju se u Odluku o određivanju lokacije ((član 4 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl. list CG-opštinski propisi", br. 15/14)).

Član 2

Objekti ruralnog razvoja od lokalnog opšteg interesa su objekti koji su u funkciji razvoja privrede: poljoprivrede, seoskog stanovanja i turizma, stočarstva, pčelarstva, ribolova, voćarstva, vinogradarstva, domaće radinosti – starih zanata, prerade i proizvodnje ljekovitog bilja i drugi slični objekti.

Primarna funkcija objekata od lokalnog opšteg interesa je razvoj poljoprivrede i starih zanata u ruralnom području Opštine.

Član 3

Preduslovi za određivanje lokacije za objekte iz predhodnog člana su nepokrivenost prostora planskom dokumentacijom detaljne razrade, odgovarajuća tehnička dokumentacija (idejno rješenje, elaborati ili slično) kojim investitor čini realnim mogućnost priključka lokacije na infrastrukturu (saobraćajnu, elektro energetska, vodovodnu, telekomunikacionu i sl.) i dokaz o registraciji poljoprivrednog gazdinstava investitora.

Član 4

Lokacija objekata u smislu ove odluke neće se odobriti za građenje na koridorima puteva, saobraćajnicama, seoskim ulicama, pješačkim stazama, javnim površinama za parkiranje, koridorima elektro instalacija, vodovoda, izvorišta, vodozahvata, kaptaza, zatim na parcelama vodenica, zatvorenih i otvorenih kanala za odvod vode, fekalne kanalizacije, parcelama infrastrukturnih objekata, groblja, spomenika kulture i parcelama drugih objekata kulturnog i prirodnog značaja, kao i na zemljištu sklonom klizanju, napuštenim starim kamenolomima, zemljištu sa padom preko 35 stepeni, na potkunjicama (terasaste površine), kao i na podzidama, suvomeđama i ogradama.

Lokacija objekata u smislu ove odluke neće se odobriti za građenje na prostoru na kome je posebnim propisom zabranjeno građenje.

Član 5

U postupku donošenja Odluke o određivanju lokacije i određivanju elemenata UTU za izradu glavnog projekta za građenje objekta od opšteg interesa polazi se od stanovišta da se pod pojmom „objekat“ podrazumijeva seosko domaćinstvo koje može da sadrži:

- Primarno – objekat odnosno objekte za obavljanje privredne djelatnosti.
- Sekundarno – objekat odnosno objekte za porodično stanovanje u čijem sastavu mogu biti jedinice za smještaj turista i usluge jela i pića.

Član 6

Pri projektovanju primarnih objekata primjenjuju se propisi koji regulišu obavljanje djelatnosti u koju svrhu se objekat gradi.

Član 7

Odluka o određivanju lokacije donosi se u skladu sa bližim uslovima postavljanja i građenja sekundarnih stambenih objekata na poljoprivrednom gazdinstvu koji su definisani uslovima "ambijentalne izgradnje" iz Prostornog plana Opštine Budva ("Sl list CG - opštinski prospisi", br 30/07 i 11/09), odnosno ovim Pravilnikom, kojima je određeno:

- Minimalna površina parcele za izgradnju sekundarnog (stambenog) objekta je definisana uslovima "ambijentalne izgradnje" i iznosi minimalno 800 m²;
- Glavni kubus objekta mora da bude jednostavan kvadar (na jednu ili na dvije vode), maksimalnog spoljnog gabarita 6m x 9m, koji se može multiplikovati u više kubusa (npr: 2 ili 3 kubusa gabarita 6m x 9m. Multiplikacija podrazumjeva i multiplikovanje osnovne parcele od 800 m²;
- Broj etaža, gledano sa najniže strane kuće je 3 (S+P+1 do P+I+Pk) pri čemu treba precizno definisati kotu prizemlja;
- Objekat mora biti u stilu starih seoskih kuća;
- Krov kuće može biti jednovodan ili dvovodan, visina krova ne treba da pređe 3m, a nije dozvoljeno usjecanje krovnih ravni radi formiranja terasa ili otvora u nivou potkrovlja;
- Raspored i veličina otvora na objektu mora biti u duhu tradicionalne arhitekture, u proporciji 1/1.5 (pravougaonik prema vertikali);
- Materijal za fasadu mora biti kamen. Moguća je, u veoma malom procentu (10-15%), upotreba materijala koji su u nekim situacijama ili nuždi zamjenjivali kamen (drvo, natur beton i dr.), na osjetljivim statičkim pozicijama (nadvratne grede i sl.);
- Objekat ne smije da zaklanja vidik već postojećih objekata u susjedstvu;
- Minimalni odmak objekta od susjeda, ako nisu kuće u nizu (kao kod tradicionalnih tipologija) je 2.5 metara. Zbog kontinuiteta objekata u urbanističkoj matrici na tim pozicijama je potrebno, između objekata, raditi terasu kao vezu;
- Minimalni bočni prolaz za automobil je 2,5m širine;
- Parkiranje je potrebno riješiti u sklopu parcele poljoprivrednog gazdinstva.

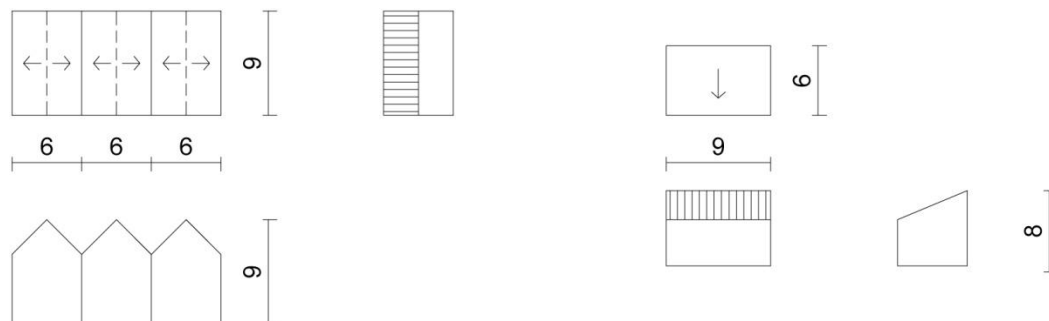
Pored navedenih , pri donošenju odluke o određivanju lokacije primjenjuju se i sljedeća pravila:

- Nije dozvoljeno graditi objekte velikih gabarita, koji odudaraju od mjere (dimenzije)

tradicionalne kuće.

- Kod kuće u nizu koje formiraju organizacionu šemu – matricu, preporuka je da osnovni modul (pročelje kuće) bude 6 metara. Osnovni modul definiše proporciju niza i veličinu parcele. Osnovna jedinica - modula može da se multiplikuje npr. 2X6 metara, ili 3x6 metara. U slučaju primjene podužne dimenzije jedinice (6x9) širina fronta može biti duža strana 9 metara, kada se porazumijeva upotreba jednovodnog krova.

–Grafički prikaz kao primjer:

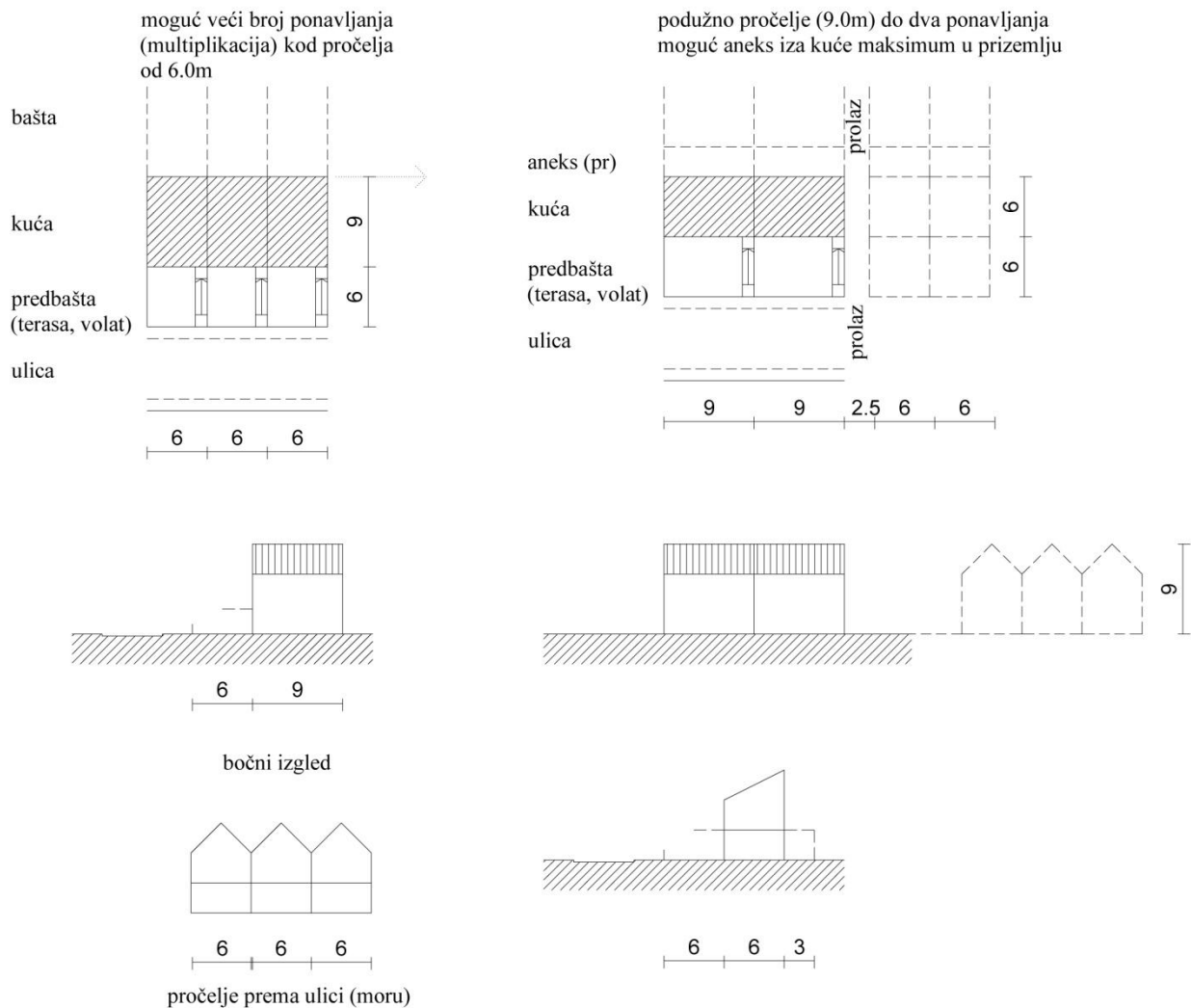


- Navedeni primjeri su putokaz za projektovanje u zonama zaštićenih grupacija-starih sela, kao i u slučajevima intervencija koje se nalaze u kontaktnim zonama zaštićenih ambijenata. Prilikom projektovanja treba poštovati principe gradnje u tradicionalnom duhu i metodologiji.
- Kod tipologije : kuća u nizu prepoznamo tri varijante:
- Varijanta 1 : kuća u nizu na ravnom terenu;
- Varijanta 2 : kuće u nizu na terenu u nagibu - prilaz odozgo;
- Varijanta 3 : kuće u nizu na terenu u nagibu - prilaz odozdo;
- Za navedene tipove širina pročelja je 6m odnosno 9 m;
- Visina objekta (tri etaže ili P+1+Pk) je oko 9 m;
- Garažu predvideti van objekta – kolektivnu;
- Isključuje se primena konzolnih balkona;
- Projekat pojedninačnog objekta prilagoditi susjednim objektima, naročito kod tipologije “kuća u nizu”;
- Poželjno je raditi projekte grupe kao cjeline;
- Obavezni su kosi kovovi (jednovodni ili dvovodni) 18 do 23 stepena pokriveni ćeramidom ili kamenim pločama;
- Preporučeni materijal za prozore i vrata je drvo, a ukoliko se upotrebljava drugi materijal treba da bude u boji (bela ili neka od svetlijih boja);
- Prozori i vrata treba da imaju zaštitne kapke – škure;
- Postojeće zelenilo, a posebno zatečeno drveće (maslina, primorski bor, hrast... itd) maksimalno čuvati ili uklopiti u novo;
- Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;
- Preporučuje se formiranje pergola sa lozom ili puzavicom iznad terasa.
- Ograde i podzide raditi od kamena.
- Sve eventualne žičane ograde moraju biti pokrivenne živicom, puzavicom ili sličnim

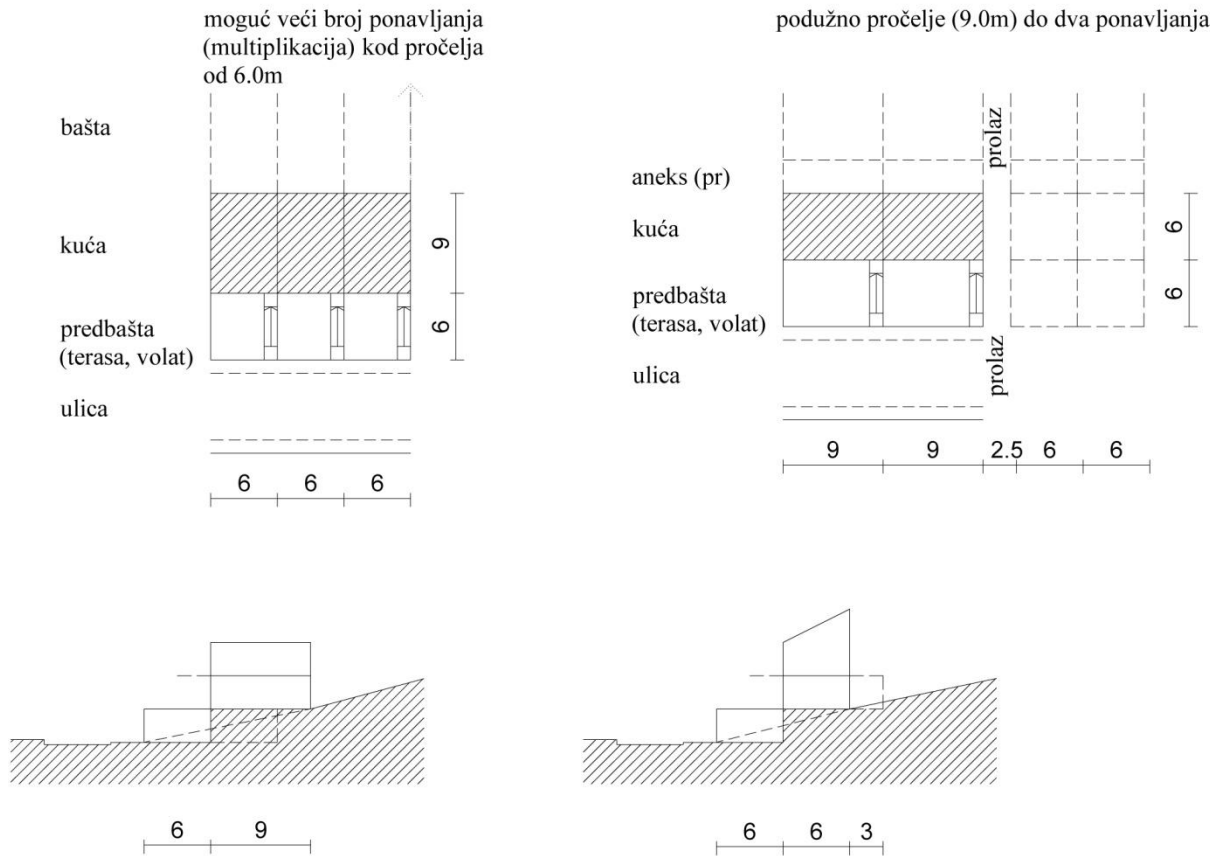
rastinjem;

– Grafički prikaz tri prethodno nabrojana tipa

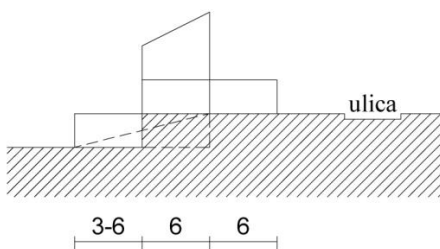
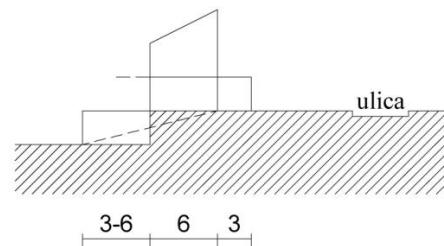
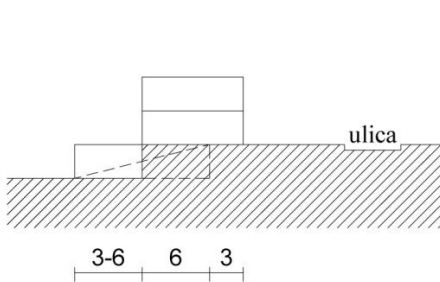
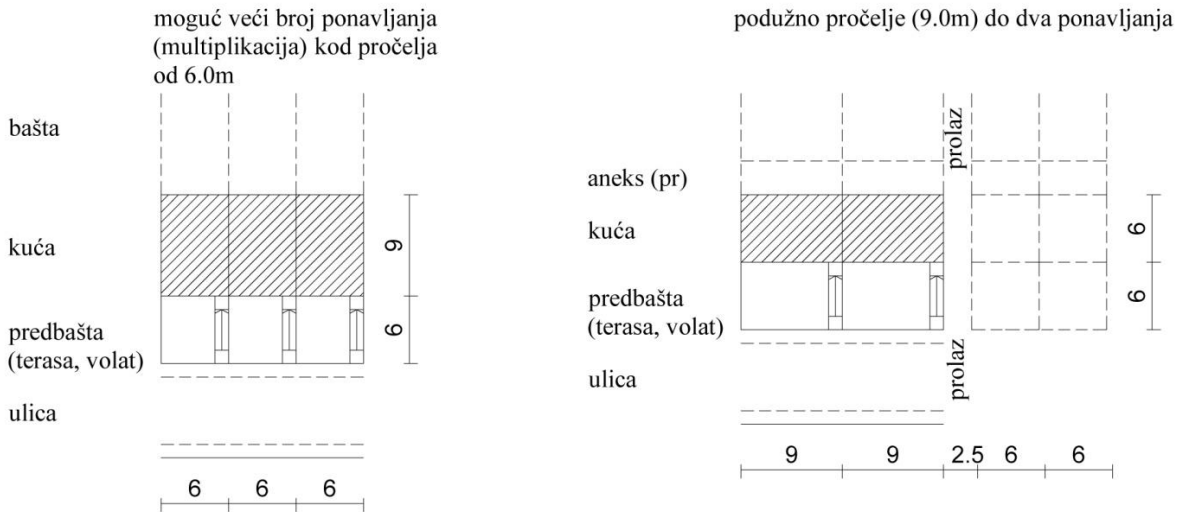
1. kuće u nizu na ravnom terenu - odozdo



2. kuće u nizu na terenu u nagibu- prilaz odozgo



3. kuće u nizu na terenu u nagibu- prilaz odozdo

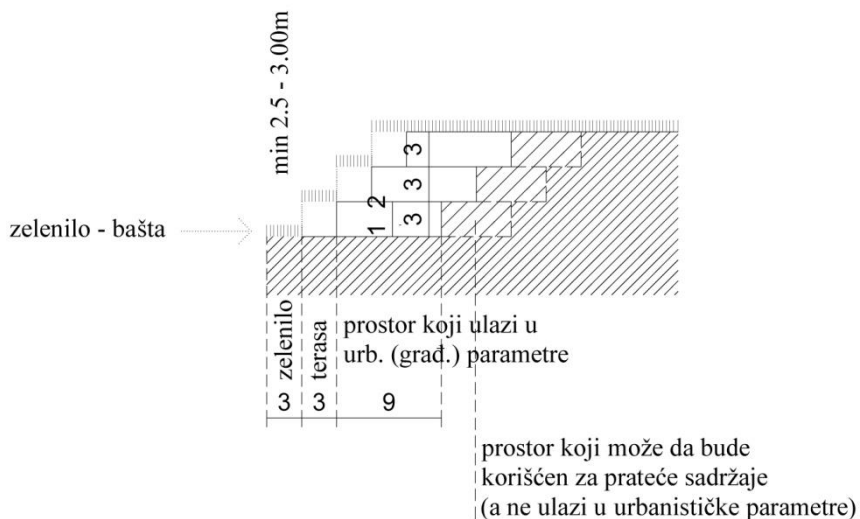


- Prethodne tipologije su analizirane u slučaju intervencija u zonama zaštićenih cjelina, starih seoskih grupacija u dodirnim zonama ili na novim lokacijama u takvom ambijentu.
- Imperativ metoda je transpozicija tradicionalnog “duha mesta” načina građenja, primene autohtonih materijala i proporcija osnovne jedinice koja se umnožava radi formiranja grupacije.
- Nije prihvatljivo projektovati velike gabarite nego umnožavanje osnovnog modula.
- Kada se interveniše u kontaktnim zonama : starih kuća, potkućnica, na pokrenutom

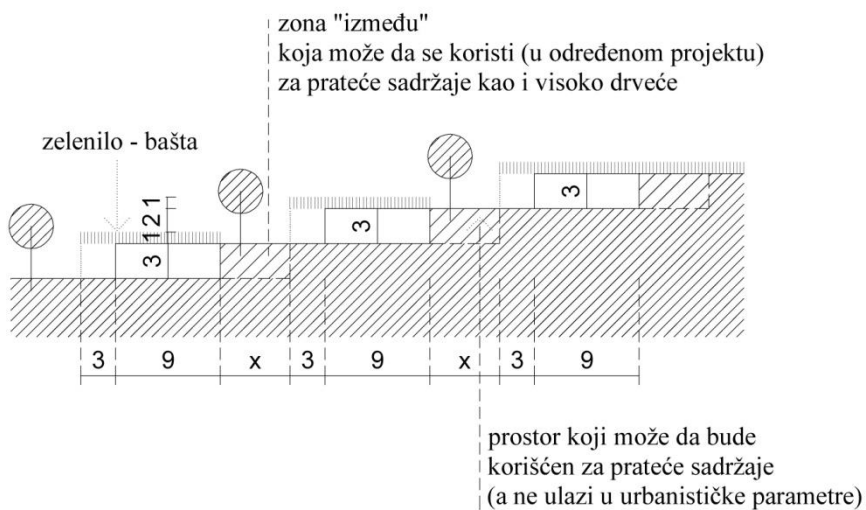
eksponiranom terenu, u zonama makije ili nekultivisane topografije terena u nagibu, neophodno je formirati geometriju kaskadnih nivoa sa zelenilom na krovovima (terasama), zbog utapanja nove strukture u zatečeni teren (konturu terena) i podržavanje postojećeg nagiba i konture.

– Grafički prikaz varijeteta

Ovaj primjer prikazuje najveći stepen preklapanja nivoa- dubine kaskada 2.5-3 metra.



- Grafički primjer koji pokazuje mogućnosti variranja nagiba zavisno od dubine kaskade. Primjer koji (grafički) pokazuje mogućnosti prilagođavanja različitim nagibima terena.



Kod kuće u nizu koje formiraju takvu organizacionu šemu – matricu, preporuka je da osnovni modul (pročelja kuće) bude 6 metara. Osnovni modul definiše proporciju niza i veličinu parcele.

Osnovna jedinica -modula može da se multiplikuje npr. 2X6 metara, ili 3x6 metara. U slučaju primjene podužne dimenzije jedinice (6x9) širina fronta može biti duža strana 9 metara. Objekti moraju da imaju dvovodni ili jednovodni krov.

Član 8

Ovaj Pravilnik je sastavni dio Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („SI. list CG-opštinski propisi", br. 15/14).

