

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



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **FEDOSOV VICTORA** na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije **Podostrog**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

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

### **1. LOKACIJA**

**Urbanistička parcela broj: UP234, koju čini**

**Katastarska parcela 1464 K.O. Maine**

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

Stambeni objekat - Tip 1

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

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

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

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 1174 za KO Maine, od 01.09.2016.godine, na kat.parceli 1464 upisan je prizemni stambeni objekat površine 36m<sup>2</sup>, bez upisanih tereta i ograničenja.

Uz zahtjev za urbanističko tehničke uslove je dostavljeno uvjerenje Uprave za nekretnine kojim se potvrđuje da je na foto skicama iz 1970. godine kao i na analognim planovima postojao objekat na k.p. 1464 K.O. Maine ukupne površine 35 m<sup>2</sup> što znači odstupanje od 1 m<sup>2</sup> u odnosu na list nepokretnosti.

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

#### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

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

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

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

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

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

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

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

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

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način menja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 18 do 23<sup>0</sup>. Prilikom obnove krov nesme da se zaseca, ili da se umesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na celoj površini kuće, bilo samo na jednom delu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa videlicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

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

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

Horizontalni gabarit nove kuće treba da poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta takođe poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebnog, konstruktivnog, estetskog, ili 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 orijentišu prvenstveno ka zadnjim delovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupna arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promene ne sme da odstupa od izvornog karaktera kuće.

U materijalizaciji koristiti kamen kao dominantan materijal kako prilikom obnove postojeće kuće tako i prilikom izgradnje nove na mestu postojeće. Pod tim se podrazumeva da se na delovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

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

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

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Za malterisane delove fasade dolaze u obzir što svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, đkera i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakove i premaza koji imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade.

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sedišta 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, žardinijere, i sl.)

Objekti u okviru ovih zona koji su obnovljeni mogu se zadržati ukoliko ispunjavaju uslove date u planu, ukoliko su na njima izvršena odstupanja od planom zadatih principa obavezne su intervncije u smislu njihovog uklapanja u ambijent.

Postojeća arhitektura partera (denivelacija terena, suvomeda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) obavezno se mora očuvati tokom obnove kuće. Parter je sastavni deo tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna delova i zona partera, njegovo prilagodavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.

Parkiranje se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice i ukoliko prostorne mogućnosti parcele to dozvoljavaju. Ukoliko se parkiranje ne može obezbediti na parceli parkiranje se vraši na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana. (strana 82-84)

## 6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani**

**Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

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.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidičivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 74. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) 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 interвенције 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.

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova gradnja – restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija, ozelenjavanje, pri čemu svakako treba izbegavati nepotrebno i maksimalno profesionalno pristupiti pronalaženju odgovarajućeg umetničkog izraza. (strana 81)

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starih paštrovskih objekata, kako u horizontalnom, tako i u vertikanom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumeva da glavna osnova kuće ima strogu pravougaonu formu.

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

Materijal za fasadu mora da bude kamen. Kamen po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama.

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačakog kamena, kao i upotreba

kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane).

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15 ), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

## 8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susednom parteru. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. (strana 22)

## 9. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE PARCELE

Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m (strana 22)

Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada dvorišta; ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i druge parterne arhitektonske elemente koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture. (strana 23)

## 10. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suhozidi kao delovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, kao i za prolaz iza kuće ka obali useka. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena. (strana 22, 23)

## 11. SAOBRAČAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a: karta saobraćaja.

Pešački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pešački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pešački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pešačkog pristupa nije limitirana. Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela.

Parkiranje se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice i ukoliko prostorne mogućnosti parcele to dozvoljavaju. Ukoliko se parkiranje ne može obezbediti na parceli parkiranje se vraši na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana. (strana 82-84)

U konkretnom slučaju na grafičkim priložima LSL podostrog načinjena je tehnička greška na način da je kat.parcele 1434 KO Maine prepoznata i definisana kao urbanistička parcela a da pri tome nije obezbeđen pešački pristup. Kontakt urbanističke parcele 243 sa javnom pješačkom stazom je u jednoj tački. U tom smislu neophodno je obezbediti **pravo službenosti prolaza** sa javne saobraćajne površine do kat.parcele 1434 KO Maine. U projektu, na grafičkom prilogu, prikazati prilaz do kat.parcele 1434 i dostaviti posedovne listove za kat.parcele preko kojih se prolazi i na kojima je

evidentiran teret: pravo službenosti prolaza u korist kat.parcele 1434 KO Maine.

## **12. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU i POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja, karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu

Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva. Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – JP Vodovod i kanalizacija Budve.

**Projektom je potrebno definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u ovim zonama u periodu dok se prema LSL-u ne izgradi komunalna mreža i objekti.**

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.

## **13. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) 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 mestima 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 koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

**U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## **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 i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 47. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## 15. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za objekte, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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, proriđenih, 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](http://www.epa.org.me)

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

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničko-tehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovesti na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## 16. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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 uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

## 17. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Uraditi situaciju terena i ustanoviti razliku površina osnove kuće za 1 m<sup>2</sup> između izraženih površina u Uvjerenju i listu nepokretnosti za kat.parcele 1464 K.O. Maine.

## 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](http://www.opstinabudva.com).

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## 19. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela Lsl-a,

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore

Samostalni savjetnik: arh. Dragan Grbić dipl. inž.

