

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-343/2

Budva, 02.03.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **“TERRA MONTENEGRO“ d.o.o. iz Podgorice** 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 Urbanističkog projekta **“Radovića laz“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju turističkog objekta- ekskluzivna vila

Katastarska parcela broj: dio 2159 KO Kuljače

Urbanistička parcela broj: 5, ukupne površine 901,43m²

Namjena planiranog objekta: ekskluzivna vila

Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0.60

Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 0.20

Maksimalna površina pod objektima za urbanističku parcelu: 180m²

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 540m²

Maksimalan broj nadzemnih etaža za urbanističku parcelu: S+P+1

Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu: 1,5 PM/stan ili turistički apartman. Potreban broj parking mijesta obezbijediti u okviru urbanističke parcele.

Regulaciona i glavna građevinska linija: Prikazana je u grafičkom prilogu plana. Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Definisane u tekstualnom dijelu plana (str 20)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodno stojeći objekti – 2,5m
- jednostrano uzidani objekti – 5m prema slobodnom dijelu parcele
- obostrano uzidani objekti – 0,0m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4m
- Izgradnja na ivici parcele je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, podrum ili smijestiti garažu.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Kota prizemlja

- na pretežnom ravnom terenu: najviše do 1,20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim i suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50m iznad konačnog nivelisanog i uređenog terena.
- na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

-Krovovi objekata su kosi, nagiba 18° - 23° .

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 1000m² ili 4 i više 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**.

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, nadziđivanjem 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.

