

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-2837/3  
Budva, 07.02.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "KONTRAKT - STROY" d.o.o. iz Bara na osnovu člana 237, 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17) i Lokalne studije lokacija Mijekavica (Službeni list CG-opštinski propisi br. 32/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju turističke vile**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: **38** koju čini katastarska parcela **761/4** i dio katastarske parcele **757/6 KO Reževići I**

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 104-956-891/2018 za KO Reževići I, od 23.01.2018.godine, na katastarskoj parceli 761/4 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 761/4 nema upisanih tereta i ograničenja.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

Turistička vila – rezidencija

**4. PRAVILA PARCELACIJE**

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

**Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.**

**Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:**

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,

- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbeđen kolski pristup i slično) ili
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama. Gabariti objekata su osnovnim formama iz kojih se mogu izvaditi i drugi oblici uz poštovanje građevinske linije prema magistrali servisnoj ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena izvedenih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je locirana LSL je u padu prema jugu – moru u odnosu na magistralu, pa je neophodno izvesti remodelaciju terena sa podzidama, zasijecanjima terena i nenivelacijama za formiranje surerenskih ili garažnih prostora.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

		POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI
URBANISTIČKA PARCELA	38	720	454	168	0.46	0.23

## 7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

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 geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o

