

**OPŠTINA BUDVA**

**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**

Broj:06-061-323/2

Budva, 09.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Radovanović Perice** iz **Budve** 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 turističkog naselja Skočičevojka, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/09, izdaje:

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

**Katastarske parcele broj:** 1680, 1697, 1698, 1699, 1700 i dijelovi 1681, 1682, 1683, 1684 i 1685 KO Reževići I

**Urbanistička parcela broj:** 50, ukupne površine 3.956 m<sup>2</sup>

(sastoji se još od dijela k.p. 1702 KO Reževići I)

**Namjena planiranih objekata:** vila

**Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 0,60

**Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0,20

**Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu:** 791m<sup>2</sup>

**Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu:** 2.374m<sup>2</sup>

**Maksimalan broj etaža za urbanističku parcelu:** 3 (S+P+1)

**Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu:** 1 PM/stanu. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele (strana 47).

**Horizontalna i vertikalna regulacija:** Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta – hotela, apart hotela i dependansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti. Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti (Poglavlje 7.2.strana 35). Predložena Idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu, te da je Elaboratom o geotehničkim svojstvima terena uslovljeno dopunsko istraživanje prije izrade projektne dokumentacije (Poglavlje 7.4 strana 37).



**Urbanističke parcele broj 14, 16, 27, 28, 45, 50, 51 i 53**

**Na ovim urbanističkim parcelama u okviru namjene turizam može se graditi veći broj vila ili apartmanska naselja sa centralnim objektom i depadansima. Gabariti objekata se definišu kroz projektnu dokumentaciju u skladu sa parametrima u tabeli-urbanistički parametri, dozvoljenom maksimalnom spratnošću, maksimalnim gabaritom jedne vile i ostalim uslovima iz plana.**

*Na ostalim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja vila, predložena idejna rješenja vila primijenjuju se u odnosu na površinu urbanističke parcele, a na osnovu podataka iz tabele 2.*

U cilju zaštite postojećeg zelenila i maslina, na svakoj urbanističkoj planirana je izgradnja jednog ili više objekata (jedna ili više vila ili apartmanski objekti sa centralnim objektom), maksimalnog horizontalnog gabarita  $150 \text{ m}^2$  i max. građevinske bruto površine  $450 \text{ m}^2$ . U skladu sa zadatim indeksima i ostalim uslovima na parcelama čija površina dozvoljava izgradnju građevinske bruto površine objekata više od  $450 \text{ m}^2$ , gradi se dva ili više objekata (pojedinačni objekti max. GBP  $450 \text{ m}^2$  i u osnovi  $150 \text{ m}^2$ ).

-Krovovi objekata su kosi (dvovodni ili jednovodni), krovni pokrivači adekvatni nagibu.

**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  $1000 \text{ m}^2$  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 istraživani. 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  $H > 3 \text{ m}$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od  $5 \text{ cm}$  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.**

