

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-1031/3
Budva, 12.08.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „BUDVA PROJECTS 01-A. D.o.o.“ Budva iz Budve, na osnovu člana 62b. 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 LSL „SVINJIŠTA II-prvi deo“, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja i usluge
pripremanja i usluživanja hrane i pića-vile na dve UP

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP 23 u zoni II (površina UP 23 je 236,0 m²)

UP 24 u zoni II (površina UP 16 je 266,0 m²)

Katastarska parcela: 105/23 (površina k.p. je 192,0 m²) KO PRIJEVOR II

105/24 (površina k.p. je 210,0 m²) KO PRIJEVOR II

Napomena: u grafičkom prilogu UP 23 i 24 locirane su u zoni II a u Tabeli kao Faza III.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u kako bi se utvrdila površina delova k.p. koje ulaze u sastav UP 23 i UP 24. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA-individualno stanovanje

U ovoj fazi glavna namena je individualno stanovanje, realizovano u vidu 6 stambenih objekata koji su udvojeni. Od pratećih sadržaja predviđena je zajednička površina za sport i rekreaciju sa bazenima. Površina za parkiranje inkorporirana je u teren pa predstavlja objekat sa zelenom pokrovnom površinom uređenom za zajedničke aktivnosti-odmor. Predviđene su i površine za kolektivna okupljanja na platoima iznad terena.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na k.p. 105/23 i 105/24 nema izgrađenih objekata.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	BRP u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br 23	236,0	99,57	261,10	0,42	0,79	G+P+1
URBANISTIČKA PARCELA br. 24	266,0	99,57	261,10	0,37	0,70	G+P+1

Posebni UT uslovi imaju za cilj da što više uslove projektanta u smislu poštovanja specifičnih uslova i ambijentalnih vrednosti, te tako njima treba predvideti sledeće:

- Kod izdavanja urbanističko – tehničkih uslova potrebno je predložiti situaciono rešenje na geodetskoj podlozi predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena, prilazima objektima, pešačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rešenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz lokalne studije lokacije
- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata
- Niveletu prizemne etaže
- Za ovakve terene u nagibu u okviru ove LSL, predvideti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gde ulice formiraju usek.
- Visina etaže 2.60 - 3.00 m
- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera, kamena i drveta.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski I funkcionalni elemenat treba da budu pune – obrađene klesanim kamenom
- Spratnost objekta se definiše sa $H=2.60 - 3.00$ m uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena (garaža) ukoliko je nagib veći od 20%
- Ako postoji denivelacija kota prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2.80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznom trotoarom ili prostorom za terasu
- Lokali male privrede ne smeju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomernu buku i frekvenciju saobraćaja
- Stambeni poslovni i pomoćni prostori moraju biti u jedinstvenom objektu
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pešačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima najmanje 1 parking mesto.
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje terasaste bašte sa domaćim biljkama I drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada I drveća kivija koje ovde odlično uspeva ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cveća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

Nivelacijsko rešenje definisano je na starim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu I okolni teren.

6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od $1000m^2$ ili 4 i više etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali, uz korišćenje podataka Seizmičkog i Hidrometeorološkog zavoda koji se odnose na predmetnu lokaciju.

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.

