

**OPŠTINA BUDVA**

**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**

Broj:06-061-1628/2

Budva, 29.09.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "DIAMOND DEVELOPMENTS" 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 Lokalna studija lokacija Gaće, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

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

**Katastarska parcela broj: 2427/6 KO Reževići I**

**Urbanistička parcela broj: 32, površine 836m<sup>2</sup> (prema listu nepokretnosti 798-izvod)**

**Namjena planiranog objekta: apartmanska vila**

**Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0.50**

**Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 0.25**

**Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu: 209m<sup>2</sup>**

**Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 418m<sup>2</sup>**

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

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost odstupanja (u položaju i gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri:

- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom
- vertikalna regulacija-do max. dvije nadzemne etaže (+Po ili Su u skladu sa uslovima terena)
- principi ambijentalne izgradnje prema PPOBudva
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti za zonu prema priloženoj tabeli
- na parceli mogu biti stambeni, turistički i komplementarni objekti niske gustine, odnosno:
  - indeks zauzetosti na parceli – do max. 0.25
  - indeks izgrađenosti na parceli – do max. 0.50 (strana 19)

**Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu:** Saobraćajno servisirati zonu internom saobraćajnicom vezanom na odgovarajućim tačkama za magistralu i obezbijediti kolske prilaze najvećem broju objekata i potreban broj parkinga na otvorenom i garažnom prostoru.

Obzirom na veliki broj parking mjesta potreban za centralnu hotelsko-apartmansku zonu i očuvanje atraktivnosti same ove zone ispitati mogućnost izgradnje podzemne parking-garaže koja bi se maksimalno uklopila u prirodni ambijent a čiji će se krov iskoristiti za namjene primerenije centralnoj namjeni zone ili sport, rekreacija i zelenilo.

**Regulaciona i glavna građevinska linija:** Prikazane su u grafičkom prilogu plana.

Regulacija plana počiva na saobraćajnim rešenjima, sa koordinatama i drugim podacima koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu.

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama uz poštovanje postojećeg katastarskog stanja i njegovo prilagođavanje planiranom stanju formiranjem urbanističkih parcela.

Gabariti objekata definisani su osnovnim formama a pojedinačno i po zonama se mogu formirati i drugi složeniji oblici uz poštovanje građevinske linije prema ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.

Što se vertikalne regulacije tiče, u skladu sa programom koji predviđa male gustine, svi objekti na lokaciji su sa dvije nadzemne etaže uz mogućnost formiranja suterena ili podruma i garaža u nivou ispod prizemlja, a u skladu sa uslovimamikrolokacije- nagibom terena.

U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalno uklapanje objekata u postojeći teren, pri čemu voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekata prema nižim ulicama.

## **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 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**.

