OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine
Broj:06-061-1631/2
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: 2427/9 KO Reževići I

Urbanistička parcela broj: 29, površine 655m^2 (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: 163,75m^2

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 327,5m^2

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 mijesta 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^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 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**.