

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-2485/2

Budva, 23.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **“SANDEI-MONTENEGRO“ d.o.o.** 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 Skočidevojka, 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: 1671/1, 1675/1 i 1686/2 KO Reževići I

Urbanistička parcela broj: 52, ukupne površine 880m²

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: 176m²

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 528m²

Maksimalan broj nadzemnih etaža za urbanističku parcelu: 3

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 zdatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta – hotela, apart hotela i depandansa 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.

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 m^2 i max. građevinske bruto površine 450 m^2 . U skladu sa zadatim indeksima i ostalim uslovima na parcelama čija površina dozvoljava izgradnju građevinske bruto površine objekata više od 450 m^2 , gradi se dva ili više objekata (**pojedinačni objekti max.GBP 450 m^2 i u osnovi 150 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 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 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**.

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 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.

