

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-125/3
Budva, 11.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „PRAXIS“ D.O.O. Budva iz Bečića, 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 **Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta

1. LOKACIJA

Blok broj: 33C

Urbanistička parcela broj: 33.17, površine 407,17 m² koju čini k.p. 1431/6 KO BEČIĆI

Katastarska parcela: 1431/6 KO BEČIĆI (površina k.p. je 399,0 m²)

* U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu 33.17 evidentirano je da predmetnu urbanističku parcelu čini samo kat.parcela 1431/6 KO BEČIĆI. U istoj tabeli ubeležena je površina urbanističke parcele od 407,17 m², što ne odgovara površini kat.parcele 1431/6 KO BEČIĆI. Preklapanjem kopije katastarskog plana za k.p 1431/6 i urbanističke parcele 33.17 sa grafičkog priloga DUP-a karta parcelacije, konstatovano je da se granice katastarske parcele poklapaju sa granicama urbanističke parcele. Imajući u vidu stav obrađivača plana iskazan u tekstualnom delu DUPa, strana 252: “Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje (tekstualni deo DUP-a, strana 252)” i predhodno navedenog konstatovano je da je u tabelarnom pregledu urbanističkih parametara načinjena greška u delu površine urbanističke parcele – umesto 407,17 m² treba da piše 399,0 m². Izmena površine urbanističke parcele uslovljava i izmenu BGRP i površinu pod objektom za urb.parcelu 33.17 u Bloku B 33C.

2. NAMJENA OBJEKTA

SS - stanovanje srednje gustine (smeštajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno-zabavnim sadržajima) predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana.

KVART 4 - BLOK 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31, 32,33A, 33B, **33C**,33D

Kvart se proteže ispod magistralnog puta od Bečićkog potoka na zapadu do krajnje istočne granice plana, obuhvativši tako i područje Rafailovića.

Planirana pretežna namena prostora:

Površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje srednje gustine, površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, smeštajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno –

zabavnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, objekti društvenog standarda, uređene zelene površine

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresne sale, poslovni apartmani;
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, biznis klubovi, kockarnica
- turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei, internet kafei
- dečja i socijalna zaštita i edukacija – u okviru hotelskih kompleksa: vrtić-igraonica, zdravstvena stanica

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Po Listu nepokretnosti evidentiran je stambeni objekat gabarita u osnovi 201,0 m² i spratnosti S+P+2+Pk bez tereta i ograničenja.

Projektant je u obavezi da projekat rekonstrukcije radi u gabaritu Građ. dozvole sa mogućnosti povećanja BRGP do planom dozvoljenih parametara u smislu BRGP po DUP-u. Građ. dozvola za postojeći objekat treba da bude sastavni deo Glavnog projekta.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 33.17 (po Tabeli urb. pokazatelja)	407,17	1.710,11	244,30	4,20	0,60	P+6
kat.parcela 1431/6 KO Bečići	<u>399,0</u>	<u>1.675,8</u>	<u>239,4</u>			

S obzirom da je evidentirano neslaganje između između ažurnog katastarskog stanja i DUP-a merodavna površina UP je 399,0 m² iz čega proizilazi da je BRGP na UP 33.17 1.675,8 m².

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za postojeće objekte koji **nijesu prekorčili** planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara ("Urbanistički pokazatelji")

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

• Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

