

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i
zaštitu životne sredine
Broj:06-061-1919/3
Budva,05.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu advokata **Pešić Novice** iz Podgorice u ime **doo Terra Montenegro** iz Podgorice na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08,40/10, 34/11 i 35/13) Lokalne studije lokacije „**POLJANE**“, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12 , izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju 3 turističko-apartmanska objekta

1.LOKACIJA

Blok broj: /

Urbanistička parcela broj: 28, površine 3760,42 m² koju čine

Katastarske parcele 303, 305, 306, 307 i 308 KO Reževići 1 površine 3791,0 m²

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdila razlika između površina katastarskih parcela i urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2.NAMJENA OBJEKTA

Prema karti namjene površina urbanistička parcela je planirana za "turizam-apartmansko naselje". Na urbanističkoj parceli su planirana 3 nova objekta.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema dostavljenom listu nepokretnosti broj 773 za K.O. Reževići 1 kao i kopiji plana na k.p. 303, 305, 306, 307, 308 nema postojećih objekata.

4.URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	BGRP u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRAĐENOSTI	PLANIRANA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 28	3760,42	720	1800	0,20	0,50	S+P+1

5.OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA I POJMOVA KOJI SE JAVLJAJU U PLANU

5.1.Obrazloženje namjene površina

- **Javne površine su:** saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješačke saobraćajnice, parkizi) i površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo).

- **Površine za druge namjene** su sve ostale površine koje su predviđene Studijom.

Osnovna karakteristika ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sve prisutan i što je skoro cijeli prostor koji nije obuhvaćen javnim površinama, njime prožet.

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovom Studijom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

●Površine za turizam

1.Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine za turistička naselja i renta vile.

Dopušteni su:

- 1.turistička naselja,
 - 2.renta vile i ekskluzivne vile,
 3. objekti u zahvatu studije za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.
 - 4.Benzinska pumpa sa motelom kao pratećim objektom
- Svi sadržaji su dati u tabelarnom prikazu – bilans površina

●Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

1.Površine pod zelenilom i slobodne površine su: šumske vrste, koje su vrlo rijetke, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.

2.U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu i apartmani za izdavanje u funkciji sporta i turizma.

●Površine saobraćajne infrastrukture

3.Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog i pješačkog saobraćaja u okviru koridora saobraćajnica, za prilaze, a za parkiranje vozila predviđeno na urbanističkim parcelama ili u gabaridu objekata.

●Površine ostale infrastrukture

1.Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.

2.Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način

ne ometaju osnovnu dopuštenu djelatnost.

Obrazloženje djelatnosti dato je na osnovu smjernica PPOB-a. Konkretno djelatnosti koje su dozvoljene u pojedinačnim namjenama Studije, date su u urbanističko-tehničkim uslovima za te namjene.

5.2.Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

●**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

