

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-01-16882/3

Budva, 16.01.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAFAILOVIĆ TOMISLAVA iz Bečića, na osnovu člana 60 i 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  
izgradnju stambeno-poslovnog objekta na delu UP-I faza

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 18**

**Urbanistička parcela broj: 18.2**, površine 576,70 m<sup>2</sup> koju čine k.p. 1139 i 1140 KO BEČIĆI

(u prilogu je dato Mišljenje obrađivača DUP-a BEČIĆI iz  
razloga neusklađenosti grafičkog i tekstualnog dela)

**Katastarske parcele: 1139** (površine 316,0 m<sup>2</sup>) **i 1140** (površine 263,0 m<sup>2</sup>) **KO BEČIĆI**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

**SS** - stanovanje srednje gustine (smeštajni kapaciteti sa ugost. i kulturno-zabavnim sadržajima), stanovanje sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

**Kvart 4** se proteže ispod magistralnog puta od Bečićkog potoka na zapadu do krajnje istočne granice plana, obuhvativši tako i područje Rafailovića.

**Planirana pretežna namena prostora za KVART 4 (u kom se nalazi i BLOK 18):**

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 (strana 65 tekstualnog dela DUP-a)

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

Rješenjem broj 34-72/2/46 od 11.04.1972.godine dozvoljava se izgradnja porodične stambene zgrade na čestici zemlje 868/2 KO Bečići koja po Listu nepokretnosti ima evidentiran stameno-poslovni objekat gabarita u osnovi 142,0 m2 i spratnost P+1+Pk. Investitor planira rušenje postojećeg objekta.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                                      | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | PREPORUČENA SPRATNOST |
|--------------------------------------|--|-----------------------|---|---------------------|-------------------|-----------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA br. 18.2        | 579,0  | 1.737,0               | 347,4                                   | 3,00                | 0,60              | P+4                   |
| kat.parcela 1140 KO Bečići (I faza)  | 263,0  | 789,0                 | 157,8                                   |                     |                   |                       |
| kat.parcela 1139 KO Bečići (II faza) | 316,0  | 948,0                 | 189,6                                   |                     |                   |                       |

**S obzirom da je evidentirano neslaganje između između ažurnog katastarskog stanja i DUP-a merodavna površina UP je 579,0 m2 iz čega proizilazi da je BRGP na UP 18.2 1.737,0 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.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadata BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

