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^2 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^2) **i 1140** (površine 263,0 m^2) **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, biroi), 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 m²	BGRP u m²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	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 fiksan, 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. Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena 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).