

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-185/2

Budva, 11.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **RAFAILOVIĆ Borka i Filipa** 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 objekta turističkih i smještajnih kapaciteta na delu Urb. parcele-I FAZA (izgradnja garaže objekta I FAZE)

#### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 17**

**Urbanistička parcela broj: 17.3** (površ. 453,47 m<sup>2</sup>) čine je k.p. 1135/1 i 1135/2 KO BEČIĆI

**Katastarske parcele: 1135/2** (površine 260,0 m<sup>2</sup>) i **1135/1** (površine 192,0 m<sup>2</sup>) **KO BEČIĆI**

**Katastarska parcela za I FAZU: 1135/2 KO BEČIĆI** ( na ovoj k.p. se gradi obj. I FAZE)

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). U ovom slučaju evidentirana je neusklađenost površina k.p. 1135/1 i 1135/2 sa površinom UP 17.3 te se za obračun uzima površina od 452,0 m<sup>2</sup> a ne 453,47 m<sup>2</sup>.

#### 2. NAMJENA OBJEKTA

Turistički i smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, vile, hosteli...)

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005)

**Predmetne UP nalaze se u KVARTU 4 koji kao dopunsku namenu prostora predviđa i višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, apartmansko stanovanje...**

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, u nizu i otvorenim ili zatvoreni sklopovima. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 401)

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

Prema podacima iz dostavljenih listova nepokretnosti i kopije planova na k.p. 1135/2 postoji pomoćni objekat (pomoćna zgrada) bez dozvole koju je potrebno pažljivo ukloniti, da se ne bi oštetili okolni objekti.

Na k.p. 1135/1 postoje dve pomoćne zgrade bez dozvole. Prilikom realizacije II FAZE i njih će trebati pažljivo ukloniti.





#### 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 17.3	452,0	1.613,64	271,20	3,57	0,60	P+5
DEO URBANISTIČKE PARCELE 17.3 I faza: k.p. 1135/2 KO BEČIĆI	260,0	928,20	156,00			
DEO URBANISTIČKE PARCELE 17.3 II faza: k.p. 1135/1 KO BEČIĆI	192,0	685,44	115,20			

#### I FAZA: realizuje se samo izgradnja garažne etaže objekta I faze.

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 ispratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5, strana 400)

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 zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predviđja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

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 fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

##### **Građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” a u tekstualnom delu DUP-a:

