

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-345/2

Budva, 10.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **SPAIĆ DAVORA** iz Sarajeva 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 (apartmana) u okviru hotelskog kompleksa na delu Urb. parcele-I FAZA

1. LOKACIJA

Blok broj: 15

Urbanistička parcela broj: 15.1 (površ. 4.912,45 m²), čine je delovi k.p. **1108/1, 1108/2** i k.p. u celosti **1119/2, 1121/2 i 1106/2 KO BEČIĆI**

Katastarske parcele: 1108/1, 1108/2, 1119/2, 1121/2 i 1106/2 KO BEČIĆI

Katastarska parcela za I FAZU: deo 1108/1 KO BEČIĆI (na ovoj k.p. se gradi obj. I FAZE, -mali deo se izuzima za planiranu pješačku stazu)

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 navedenih kat. parcela u tekstualnom delu DUP-a i priloženih ažurnih kopija planova iz katastra. Razlog je vršena parcelacija nakon donošenja DUP-a Bečići.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo koliki deo katastarske parcele broj 1108/1 ulazi u sastav Urbanističke parcele broj 15.1. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Kao planirana pretežna namjena prostora planirano je:

KVART 4: Površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje srednje gustine.

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, 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)

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)

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

Uvidom u list nepokretnosti br. 1010 i kopiju plana za k.p. 1108/1 predmetnu lokaciju čine neizgrađene površine (livada I. klase-kupovina)

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 15.1	4.912,45	19.951,77	2.947,47	4,06	0,60	P+4 i P+5
DEO URBANISTIČKE PARCELE 15.1 I faza: deo k.p. 1108/1 KO BEČIĆI	*	*	*			
BRGP I FAZE određiće se nakon završene parcelacije po DUP-u a na osnovu površine k.p. 1108/1 koja ulazi u sastav UP 15.1						

I FAZA: realizuje se samo izgradnja objekta na delu k.p. 1108/1 KO BEČIĆI

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 5.5, 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 predviđa 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

