

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-773/2

Budva, 01.06.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **ROGANOVIĆ BORISLAVA** iz Podgorice, 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 apartmanskog stanovanja na delu UP (fazna gradnja-I FAZA)

1. LOKACIJA

Blok broj: 103E

Urbanistička parcela broj: 103.5, površine **4.533,60 m²** koju čine k.p. 466/1, 464/5, 465/1 i 464/1 i delovi k.p. 467/1, 467/2, 467/3, 465/3 i 464/3 KO BEČIĆI

Katastarske parcele: 466/1 (površine 609,0 m²), **464/5** (površine 247,0 m²), **467/1** (površine 313,0 m²), **467/2** (površine 430,0 m²), **467/3** (površine 249,0 m²), **465/1** (površine 1.386,0 m²), **465/3** (površine 478,0 m²) i **464/1** (površine 949,0 m²) 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)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj 103.5. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

SM - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje (apartmansko stanovanje), stanovanje sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana.

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)

BLOK 103E spada u KVART 8 koji omogućava i sledeću dopunsku namjenu prostora:

Kvart se pruža uz magistralni put između Kukačkog i Bečićkog potoka.

Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), apartmansko stanovanje, uređene zelene površine, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih



parcela će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže)

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei, internet kafei
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansinski i apartmanski smešta, apartmani za iznajmljivanje, velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi, kockarnice
- U zoni hotelskog kompleksa javljaju se i otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi, kockarnice, kao i zdravstvena stanica, vrtići – igraonice (strana 192 i 193)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti može se konstatovati da na k.p. gde se planira izgradnja nema evidentiranih objekata.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | PREPORUČENA SPRATNOST |
|--|--|-----------------------|---|---------------------|-------------------|-----------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA br. 103.5 | 4.533,60 | 13.601,4 | 2.720,28 | 3,00 | 0,60 | P+4 |
| kat.parcele: 467/1, 467/2, 466/1, 465/1 464/5 i 464/1 KO Bečići – I FAZA gradnje | * | * | * | | | |
| kat. parcela 464/3, 467/3 i 465/3 – II FAZA gradnje | * | * | * | | | |

Nakon urađene parcelacije po DUP-u definišaće se površina UP za I fazu. Na osnovu površine dela UP odrediće se BRGP planiranog objekta a u skladu sa indexima izgrađenosti i zauzetosti. Obaveza projektanta je da u Glavnom projektu primeni ove parametre.

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 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.

