



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 04-5175/1  
Podgorica, 06.04.2011. godine

**ADRIATIC PRPERTIES D.O.O**

**Budva**

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekat koji se nalazi na kat.parc. 1013, 1014, 1015 i 1016 kao i na dijelu 1009 i na dijelu 1931, KO Sveti Stefan, opština Budva

koordinator:

Željko Božović

obradio:

Igor Vujačić

Dostavljeno:

- imenovanom
- sektor za građevinarstvo
- a/a

Sekretar ministarstva

Zoran Tomić





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 04-5175/1  
Podgorica, 06.04.2011.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171 u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ( „Službeni list Crne Gore“ broj 51/2008), a u vezi sa Zaključkom Vlade Crne Gore broj 03-895 od 3.marta 2011.godine, a na zahtijev **Adriatic properties d.o.o** izdaje:

**URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za objekat, koji se nalazi na katastarskim parcelama: cijele 1013, 1014, 1015, 1016, dio 1009 i dio 1931, KO – Sveti Stefan opština Budva**

**Postojeće stanje**

Predmetne parcele u dijelu postojećih namjena uglavnom predstavlja neizgrađen i neiskorišten prostor, kao i zelene površine.

**Planirano stanje**

• **Namjena**

U cilju kvalitetnije turističke ponude, na dijelu prostora u zaleđu Kraljičine tj. Male plaže uz urbano zelenilo, **planiran je sadržaj i objekat za sport i rekreaciju – SPA (wellness center), sa potrebnom kvalitetnom infrastrukturom.**



## Parcelacija

Predmetnu lokaciju čine katastarske parcele 1013, 1014, 1015, 1016, dijela 1009, dijela 1931, KO Sveti Stefan. Lokaciju čine dva dijela pogodna za gradnju, kao i dio već naslijeđene infrastrukture (nekategorisani putevi – dio katastarske parcele 1931).

Date su karakteristične prelomne tačke katastarskih parcela koje čine predmetnu lokaciju.

tačke/kordinate	x	y
1	6574132.7553	4680338.4065
2	6574132.5900	4680336.7600
3	6574125.8500	4680303.0300
4	6574122.8000	4680293.9400
5	6574118.2500	4680285.9800
6	6574110.8500	4680275.8000
7	6574105.9400	4680266.8300
8	6574103.4400	4680267.2200
9	6574095.6200	4680265.3600
10	6574088.2600	4680267.0600
11	6574085.4800	4680272.0000
12	6574082.2600	4680278.6200
13	6574080.0000	4680279.4400
14	6574077.1000	4680271.8100
15	6574068.4100	4680268.2300
16	6574062.3900	4680267.5600
17	6574061.3000	4680267.4600
18	6574059.1900	4680267.2600
19	6574059.4600	4680268.8100
20	6574053.1600	4680269.6900
21	6574053.3900	4680271.4900
22	6574053.9000	4680274.4500
23	6574054.1600	4680276.5000
24	6574054.5600	4680280.3600
25	6574056.3800	4680292.1000
26	6574057.4100	4680298.3700
27	6574055.2500	4680304.3300
28	6574053.9500	4680303.9400
29	6574043.5700	4680328.7500
30	6574043.0200	4680328.5400
31	6574040.4600	4680334.4700
32	6574041.0800	4680334.5300
33	6574029.0000	4680362.9400
34	6574033.0400	4680369.7800



35	6574038.1400	4680376.8400
36	6574045.8300	4680384.3900
37	6574052.6800	4680388.3500
38	6574056.9800	4680389.7800
39	6574064.6400	4680390.4200
40	6574071.4500	4680389.4800
41	6574080.9400	4680385.2300
42	6574084.3300	4680384.0100
43	6574094.6400	4680368.5100
44	6574104.0000	4680353.9000
45	6574115.9800	4680336.3300
46	6574117.0100	4680338.1500
47	6574120.1700	4680339.6700

Zbirna površina katastarskih parcela 8112.58m<sup>2</sup>

Lokaciju predstavljaju tri cjeline, cjelina A (kat. parcele 1013,1014 i dio 1009) , površine je 7472.7669m<sup>2</sup>, zatim cjelina B (kat. Parcele 1015,1016), površine 486.1m<sup>2</sup>, i putna infrastruktura u okviru urbanističke parcele (dio katastarske parcele 1931) površine 153.7m<sup>2</sup>.

#### **Regulaciono i nivelaciono rešenje**

Objekat se sastoji iz 6 cjelina (A,B,C,D,E,F), tehničke etaže i vještačkog jezera.

Ukupno Bruto površina prizemlja je 1913.52m<sup>2</sup>

Ukupna Bruto površina SPA centra je 2172.09m<sup>2</sup>

Jezerce 260m<sup>2</sup>

Tehnička etaža 261.73m<sup>2</sup>

Indeks zauzetosti je 0.233

Indeks izgrađenosti 0.329

Spratnost objekta je P+1

Predmetna lokacija je regulaciono definisana glavnim prednjim građevinskim linijama, koje čine zonu gradnje, u kojoj je moguća gradnja planiranog objekta.

Građevinske linije koje čine prednju građevinsku liniju (najisturenije djelove objekata)

Tačke/kordinate	x	y
a	6574091.1153	4680362.7840
a'	6574095.5834	4680351.9617

Tačke/kordinate	x	y
b	6574067.5182	4680389.5965
b'	6574054.2291	4680384.1099

Tačke/kordinate	x	y
c	6574056.2265	4680311.3682
c'	6574061.4342	4680298.7450



Tačke/koordinate	x	y
d	6574071.9674	4680297.9615
d'	6574090.2309	4680305.5018

Graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu, od gore navedenih. Projektно definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimalna i preko nje se ne može graditi.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.

### **Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekta**

Ovaj prostor, namjenjen je za dnevne i noćne aktivnosti, nisu predviđeni smještajni kapaciteti. Ovaj prostor treba da predstavlja rekonstrukciju travnatog tenis – terena u wellnes sadržaje koji se lociraju isključivo na dijelu kat. parcela uz podzide, na zaravni u zaleđini Kraljičine plaže iza postojećeg drvoreda četinarara, u dijelu lokacije koji omogućava maksimalno očuvanje postojećih maslina.

Objekat koncipirati kao skup paviljona, međusobno povezanih komunikacijama.

### **Saobraćaj**

Čine ga pristupne saobraćajnice iz pravca Pržna, kao i iz pravca hotelskog kompleksa urbane cjeline Svetog Stefana.

Lokacija posjeduje internu saobraćajnicu, koja je vezana na pristupni put koju predstavlja dio katastarske parcele 1931, kao pristup lokaciji, i koja neće mijenjati postojeću namjenu (nekategorisani putevi). Kapacitet saobraćaja u mirovanju definisan je adekvatno prema namjeni kao i prema specifičnim zahtjevima planiranih sadržaja.

### **Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju**

Prilikom oblikovanja prostora treba voditi računa o ukupnoj vizuelnoj slici i materijalizaciji prostora koji zahvata predmetna lokacija.

Primjena načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora (jednostavne proporcije i forme, prilagođenost forme konfiguraciji terena i klimatskim uslovima, upotreba autohtonih materijala i vegetacije)

Poštovanje izvornog autohtonog stila prilikom nadogradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Ravnomjerno tretirati sve fasade. Fasade moraju biti urađene od tesnog kamena sa rustičnom obradom lica. Kod zidanja i oblaganja kamenom koristiti autohtoni kamen, a oblaganje vršiti na tradicionalan način. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.



Kod pokrivanja kosih krovova (nagiba 18°-23°) preporučuje se primorska kanalica ili crijep, a kod ravnih krovova ozelenjavanje krovnih površina. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih elemenata, betonskih, plastičnih, ...)

Kod frizova koji čine okapnice, krovna atka ili krovni vijenac, kao i kod dovratnika i doprozornika, mora se koristiti profilacija kanelura, koja već postoji na objektu „Vila Miločer“.

Usklađivanje "djelova i cjeline" je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora.

**Komponovanje volumetrije** – zahtijeva jasna pravila:

- arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- arhitektura ka unutrašnjosti mora biti jednostavnija i mirnija

### **Principi oblikovanja**

Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja visokog turizma. Polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primjeniti su:

- Ambijentalno uklapanje u postojeći kontekst
- Poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- Odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekta
- Korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- Korišćenje prirodnih lokalnih materijala
- Korišćenje lokalnih metoda gradnje kao kod objekta "Vila Miločer"

### **Hortikulturno rješenje**

Sva postojeća vegetacija se mora sačuvati i unaprijediti, kako to zaslužuje njen tretman ambijentalne vrijednosti. Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje postojećeg biljnog fonda kao i njegovog opleminjavanja.

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/93).
- III. Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br.79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04).



- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od Telekomunikacionog centra Budva. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini ( „Službeni list CG“, br.48/08 ).
- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton ( Sl.list SFRJ br. 11/87 )
  - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ( sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima ( 1986- nacrt)
  - Opterećenje vjetrom ( JUS U. C7.113/1991)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- X. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.
- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:



- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada ;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

**NAPOMENA:**

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

koordinator

Željko Božović

obrađivač

Igor Vujačić

Sekretar ministarstva  
Zoran Šestić





