

**PROGRAMSKI ZADATAK ZA RASPISIVANJE JAVNOG KONKURSA
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA
HOTELSKOG RIZORTA MILOČER**



VLADA CRNE GORE
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Podgorica, 2014.godine

1. PROGRAMSKI ZADATAK

a. Zakonski okvir

Pravni osnov za donošenje programskog zadatka za raspisivanje javnog konkursa od opšteg interesa za turistički kompleks Miločer, opština Budva na osnovu Prostornog plana područja posebne namjene Morsko Dobro i izmjene i dopune Prostornog plana Opštine Budva, sadržan je u čl.60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni. list CG" br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14)

Na osnovu člana 60a stav 1 ovog zakona, Vlada, odnosno izvršni organ lokalne samouprave, za objekte od opšteg interesa, može odrediti lokaciju u skladu sa smjernicama iz planova šire teritorijalne cjeline.

Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave donosi odluku sa programskim zadatkom za raspisivanje javnog konkursa za urbanističko, odnosno urbanističko - arhitektonsko rješenje koje raspisuje i sprovodi Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

Vlada, odnosno izvršni organ lokalne samouprave donosi odluku kojom usvojeno urbanističko, odnosno urbanističko-arhitektonsko rješenje, po sprovedenom javnom konkursu, predstavlja sastavni dio planskog dokumenta i na osnovu istog se izdaju urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

Troškovi sprovođenja javnog Konkursa za urbanističko, odnosno urbanističko - arhitektonsko rješenje padaju na teret podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

Način i postupak sprovođenja javnog konkursa propisalo je Ministarstvo donošenjem Pravilnika o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa ("Službeni list CG" broj 55/13)

b. Planski okvir

Planski okvir za izradu konkursnog rješenja je analiza važeće planske dokumentacije za predmetno područje i to:

- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro (PPPPNMD)
- Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Budve, (PPO Budve)

PPPPN za Morsko dobro

Smjernice za primjenu plana

broj sektora: 46	Đevištenje - Kamenovo - Pržno - Miločer - Sveti Stefan - Crvena glavica
osnovne namjene	neizgrađena obala od Djevištenja ka Kamenovu (stijene i makija) turistički kompleks i kupalište Kamenovo kupalište Pržno naseljska struktura Pržno sa pristaništem kupališta Kraljičina i Miločerska plaža sa funkcionalnim zaledjem (uslužni sadržaji, wellness, urbano zelenilo) turistički kompleks Sveti Stefan sa kupalištima i pristaništem izletničke plaže na stjenovitoj obali
smjernice za kupališta	javna - uređena kupališta (Pržno, Sveti Stefan 2 sa dijelovima kupališta za hotele u zaledju) hotelska uređena kupališta (Kamenovo, Kraljeva plaža i Sveti Stefan 1) reprezentativno kupalište Kraljičina plaža prirodna kupališta na stjenovitoj obali – nudistička plaža Crvena glavica
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije urbana cjelina Svetog Stefana (II kategorija) ambijentalna cjelina Pržno (prethodna zaštita)
smjernice za sprovođenje	studija lokacije za funkcionalno zaledje Kraljičine plaže ili cijelog kompleksa uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Grafički prikaz 1. – Generalni koncept PPPPN Morsko dobro



 Kategorija zaštićenog područja prirode po IUCN

LEGENDA

-  Granica države
-  Granica opština
-  Granica morskog dobra
-  Sektor

Namjena

-  Kupalište
-  Funkcionalno zaledje kupališta
-  Izgrađena obala (mula, mandrač, privezišta, kupališta)
-  Stjenovita obala / krš
-  Naseljska struktura
-  Turistički kompleks

Tipovi kupališta

-  1 Javno uređeno kupalište
-  2 Javno djelimično uređeno kupalište
-  3 Hotelsko kupalište
-  4 Specijalno kupalište
-  5 Prirodno – zaštićeno kupalište

Sprovođenje plana

-  1 prema smjernicama UTU iz PPPPN MDCG
-  2 prema generalnom konceptu iz PPPPN MDCG
-  3 prema detaljnoj razradi iz PPPPN MDCG
-  4 prema važećem DUP-u / UP-u
-  5 prema naknadnoj razradi / studiji lokacije
-  6 obuhvat generalnog koncepta/ detaljne razrade

PPO Budva, izmjene i dopune

Koncept razvoja turizma

Razmještaj turističkih kapaciteta

Koncept razmještaja kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama prikazan je u tabeli:

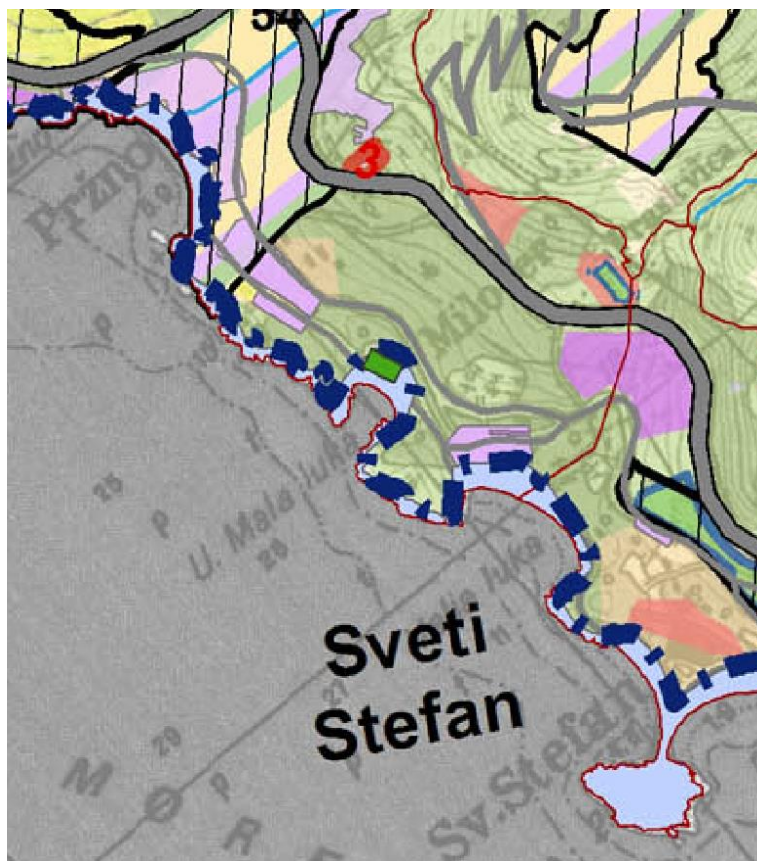
Lokaliteti:	2011.godina	2021.godina
<i>Središnja zona Kamenovo – Perazića Do</i>		
Pržno – Kamenovo - Divanovići	2000	2600
Miločer – Sv.Stefan – C. Glavenica	2700	3430
Blizikuće – Bijeli Rt	450	770
Drobnići – Rijeka Reževići - Krstac	350	800
Katun Reževići – Perazića Do	1000	1500
Ukupno:	6500	9100

“Kamenovo-Miločer-Sv. Stefan, kao ekskluzivnu zonu i turistički resurs Budvanske rivijere, treba maksimalno očuvati. **U dosadašnjem razvoju potpunu turističku evaluaciju je postigao hotel Sv. Stefan,** čiji programsko-urbanistički koncept treba zadržati, uz razumljiva tehničko-tehnološka poboljšanja.

Ozbiljnu prijetnju očuvanju ekskluziviteta predstavlja neplanska ekspanzija stambene izgradnje u neposrednom zaleđu Sv. Stefana, koju treba zaustaviti.

U zoni Miločer-Sv. Stefan-C. Glavica treba ograničiti dalju izgradnju, sa izuzetkom manjeg broja ekskluzivnih turističkih rezidencija (ukupnog kapaciteta oko 700 ležajeva), i izvjesnog broja rekreativnih, sportskih i kulturno-zabavnih sadržaja i ekskluzivnih ugostiteljskih objekata;”

Grafički prikaz 2. – Namjena površina iz izmjena i dopuna, PPO Budva



LEGENDA

- ■ Granica Opštine/Područja Plana
- Granica područja NP "Lovćen"
- ■ ■ Granica Morskog dobra
- ■ ■ Područje Morskog dobra
- ● ● Granica GUP-a Budva-Bečići
- Granica atara naselja
- ~ Rijeke

- Postojeća namjena zemljišta
- izgrađeno
 - poljoprivredno
 - vodno , neplodno i ostalo
 - šume i makije

Planirana namjena GUP-a Kamenovo-Buljarice

- postojeća sela
- stanovanje
- radne, javne i komunalne površine
- turizam
- sport i rekreacija
- zaštita i sanacija
- zelenilo
- Planirane lokacije za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti

c. Lokacija

Crna Gora

Crna Gora se nalazi između 41° 52' - 43° 42' sjeverne geografske širine i 18°26' - 20°22' istočne geografske dužine. Na sjeveru se graniči sa Srbijom; na jugo-istoku sa Kosovom i Albanijom; na jugu je Jadransko more razdvaja od Italije; na zapadu se graniči sa Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom.

Crna Gora je Južnoevropska Mediteranska zemlja. Jedna je od najjužnijih evropskih zemalja i okrenuta je prema južnom dijelu Jadranskog mora.

Udaljena oko 500 km od Rima, 1.500 od Pariza i Berlina i oko 2.000 km zapadno od Moskve, Crna Gora je smještena na Balkanskom poluostrvu i u srcu Evrope. Obuhvata površinu od 14.000 km² sa populacijom od oko 670.000 stanovnika.

Crna Gora je mijenjala svoje ime mnogo puta. Od Latinskog regiona po imenu Prevalis, srednjevjekovne države Zete do savremene Crne Gore, kako se mijenjalo ime tako se mijenjala i teritorija, zahvaljujući civilizacijama koje su ovdje provodile kraće ili duže vremenske periode i ostavile raznovrsno civilizacijsko nasljeđe.

Turbulentna istorija ove male zemlje ostavila je za sobom neprocjenjivo bogatstvo brojnih istorijskih spomenika širom ove ponosne zemlje. Plavo more, beskrajne plaže, nemirne vode čistih rijeka i predivni planinski masivi sa duhom prošlih vremena, dali su Crnoj Gori sve što je potrebno za nezaboravan odmor.

More, jezera, kanjoni ili planine svakome pružaju priliku da izabere najbolji način da uživa u odmoru. U jednom danu, znatiželjni putnik može piti kafu na jednoj od brojnih budvanskih plaza, ručati uz pjesmu ptica na Skadarskom jezeru i večerati pored ognjišta u vrhovima planine Durmitor.

Crna Gora je ekološka država. Ova činjenica obezbjeđuje joj jedno od primarnih mjesta na turističkoj mapi. Mnogo sunčanih dana u toku ljeta i obiman snijeg u toku zime uslovljavaju dvije najbolje razvijene forme turizma u Crnoj Gori: na obali – ljeti i zimski turizam.

Crnogorski gradovi su bogati arhitektonskim nasljeđem različitih perioda. I u toku brojnih festivala i događaja, turisti imaju priliku da nauče više o gradovima, tradiciji i lokalnim običajima.

Obala duga 293km njeguje duh Mediterana sa kamenim stazama, gradovima drevnih civilizacija, botaničkim baštama sa vrstama koje su moreplovci donosili iz udaljenih krajeva, karnevalskim povorkama i zabavama preko cijele godine. Plaže su poznate po svojoj ljepoti, diverzitetu i ljekovitim svojstvima. U ljetnjim mjesecima, obala je centar svih velikih događaja kada je u pitanju zabava, film, muzika.

grafički prikaz 3. Administrativna karta Crne Gore



1. Šira lokacija

Predmetna lokacija je dio šireg karakterističnog poteza Miločer - Sv. Stefan na području Opštine Budva koja važi za centar crnogorskog turizma. To je potez dug 2km sa karakterističnom prirodom, od kraških stijena do pješčanih plaža. Na ovom potezu nalaze se neke od najljepših plaža na Crnogorskoj obali: Pržno - 260m, Milocer 1 - 120m, Milocer 2 - 280m, Sveti Stefan - 700m. Između ovih plaža proteže se park šuma koja pokriva oko 32ha.

Na ovom potezu formirano je nekoliko prepoznatljivih naselja. Ovo je jedinstvena turistička cjelina koja važi za epicentar elitnog crnogorskog turizma, ne samo danas već i u prošlosti. Tu se nalaze mnogi hoteli, među kojima su najprepoznatljiviji: "Sv. Stefan", "Miločer", "Kraljičina plaža", "Maestral".

Dio ove cjeline od naselja Svetog Stefana do naselja Pržno, zaključno sa postojećim objektom hotela "Kraljičina Plaža" (cca 35ha) je u dugoročnom zakupu kompanije Adriatic properties uz angažman operatera Aman Resort. Hoteli "Sv. Stefan" i "Villa Miločer" koji spadaju u zakup kompanije Adriatic properties su već renovirani i otvoreni i čine najelitniju turističku ponudu u Crnoj Gori.

Na lokaciji "Plaža Miločer I" je, takođe u sklopu Aman Resort ponude, napravljen savremeni, luksuzni Spa Centar koji je nedavno otvoren za goste.

slika 1 - aerofoto snimak sa naglašenim pozicijama sire lokacije_ izvor: Uprava za nekretnine

Hotel Maestral

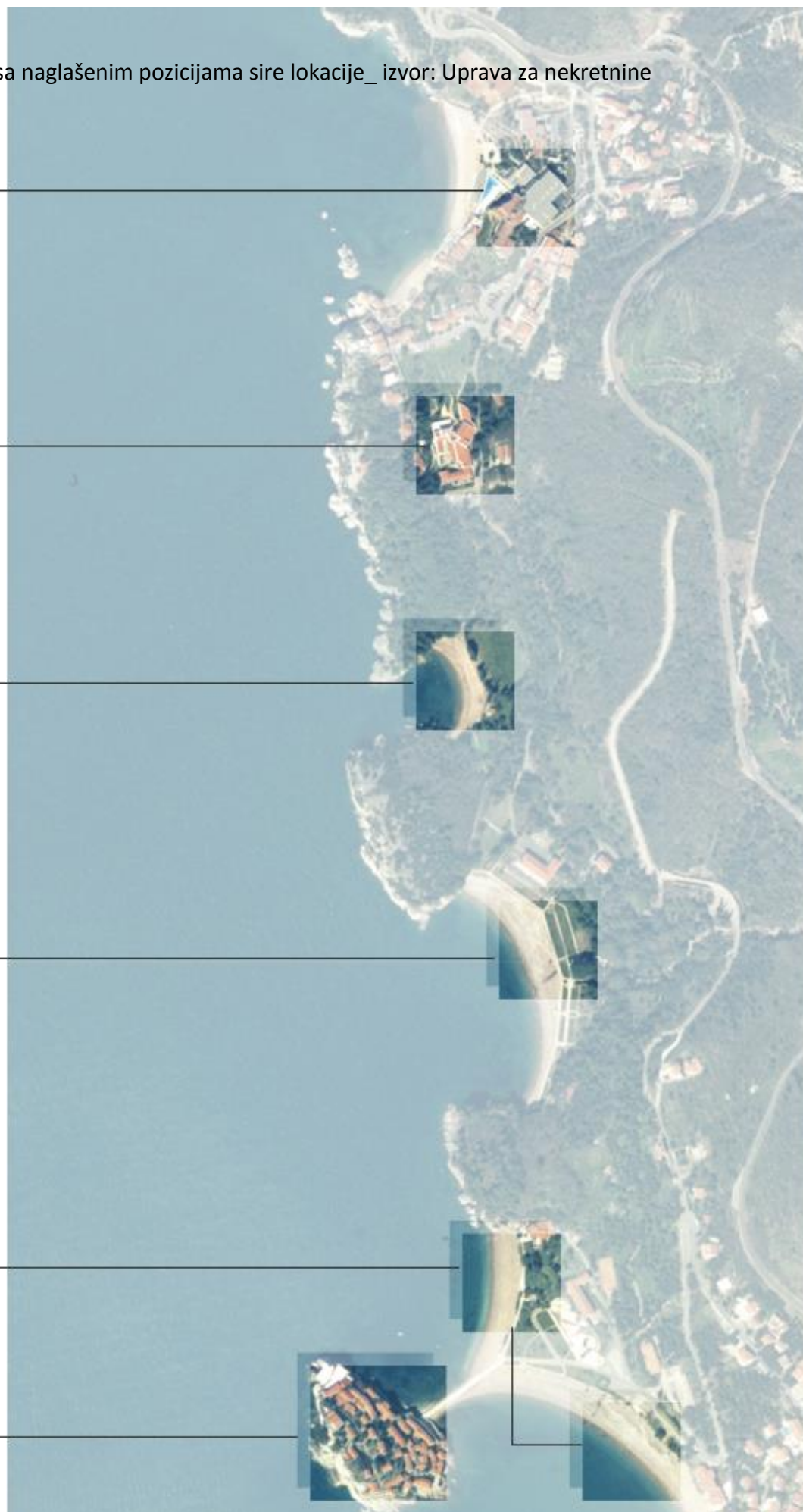
Hotel Kraljičina plaža

Miločer I

Miločer II

Plaža Sveti Stefan

Sveti Stefan



- **PRŽNO**

U neposrednoj kontaktnoj zoni Adriatic Properties sadržaja nalazi se naselje Pržno. To je malo mjesto koje se nalazi zapadno od Miločera u uvali zaklonjenoj od vjetrova, između maslina i smokava, sa hotelom, brojnim bistroima, prodavnicama, poštom, ambulantom i novijim strukturama uglavnom stambenog karaktera. Nosilac turističke inicijative, Hotel "Maestral" ima 180 soba, poznat je kao jedan od centara kongresnog turizma sa konferencijskom dvoranom od 368 mjesta. Osim toga posjeduje Spa Centar i Kazino.

Hotel Maestral je renoviran 2004. godine. Izvorno rješenje potpisuje arhitekta Edvard Ravnikar 1971. i predstavlja jedan od karakterističnih dobrih primjera arhitekture 70 -ih na prostoru Crne Gore. Hotel je nakon privatizacije rekonstruisan prema projektu čiji su autori arhitekta Miha Kerin i Majda Kregar.

slika 2_ Hotel Maestral, Pržno.



slika 3_ Plaža Pržno.



- **Plaža Miločer II i Hotel Vila Miločer**

Plaža Miločer II je pješčana plaža dužine 280m. U zaleđu plaže je uređeni park i Hotel “Vila Miločer”. “Vila Miločer” je renovirani hotel Miločer koji je izgrađen 1934. godine kao ljetnjikovac tadašnje kraljevske porodice Karađorđević. U isto vrijeme uređen je park oko samog ljetnjikovca, a tada su prvi put izgrađeni i putevi koji cijelu zonu Sv. Stefan - Miločer povezuju u jednu cjelinu. Ljetnjikovac je urađen prema projektu arhitekta Dragomira Tadića. Poslije drugog svjetskog rata dvorac je nacionalizovan, a u njemu je kasnije napravljen hotel. Tokom 2007. godine Hotel je renoviran i ponovo otvoren kao Hotel “Vila Miločer”. Takođe plaža Miločer II ima kategoriju zaštićenog područja prirode po IUCN. (Međunarodni savez za očuvanje prirode).

slika _ 4, 5 Hotel Vila Miločer, Miločer II.



- **Sveti Stefan**

Paštrovska sela su na ovoj stijeni u XV vijeku sagradili su svako po jednu kuću kako bi u njima sklanjali djecu i žene za vrijeme napada Turaka. Ovo naselje su okružili zidovima i od njega napravili malo utvrđenje.

Na početku XX vijeka naglo je izgubio svoju ekonomsku moć i politički značaj. Žitelji su ga napustili. 1912. godine je bilo 150 žitelja, a 1954 samo 20. Godine 1954. započeta je adaptacija istrošenih kuća na inicijativu tadašnje vlasti. Preostalih 20 žitelja je iseljeno na kopno, a već početkom 1957. godine utvrđenje je pretvoreno u jedinstveni grad - hotel, najatraktivniji i najluksuzniji hotelski kompleks na Jadranu, namjenjen turizmu visoke kategorije. Preostalih 20 žitelja koji su iseljeni s ostrva su osnivači današnjeg naselja na kopnu, takođe poznatim pod imenom Sveti Stefan. Hotelski kompleks je dobio i bazen, restoran i tri terase sa predivnim pogledom na more.

Nakon nekoliko godina stagnacije, poslije društvenih i političkih promjena u Crnoj Gori ovo mjesto je ponovo oživljeno kao dio Aman Resort-a u Crnoj Gori. Samo ostrvo ima 12400 m² površine na kojem je sačuvan spoljašnji izgled njegovih kuća dok je u unutrašnjosti prilagođen luksuznom boravku svojih gostiju. U njegovoj neposrednoj blizini je i plaža Sv. Stefan koja je duga 700m.

slika _ 6, 7 Hotel Sveti Stefan, Sveti Stefan.

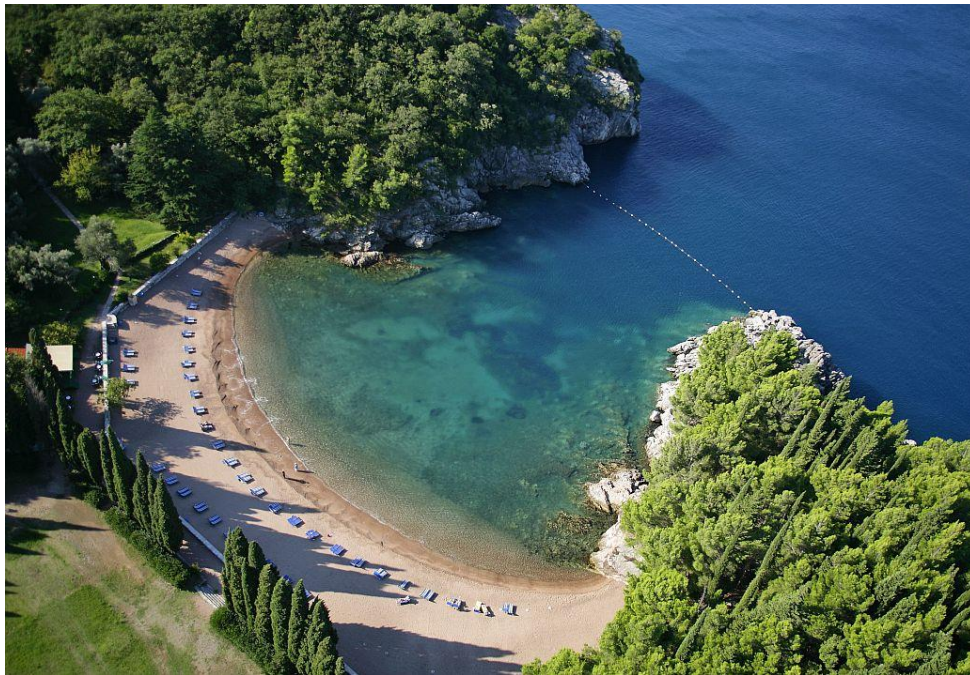


2. Mikro lokacija

- **Plaža Miločer I**

Plaža Miločer I, poznatija kao Kraljičina plaža je u neposrednoj blizini postojećeg objekta hotela “Kraljičina plaža” i vila (u dokumentaciji “Vila 200” i “Vila 300”) To je pješčana plaža dužine 120m u prelijepoj uvali okruženoj šumom i rastinjem i važi za jednu od najljepših plaža na crnogorskom primorju. Nedavno je na ovom mjestu završena gradnja Spa centra u sastavu Aman Resort-a. Takođe plaža Miločer I ima kategoriju zaštićenog područja prirode po IUCN. (Međunarodni savez za očuvanje prirode).

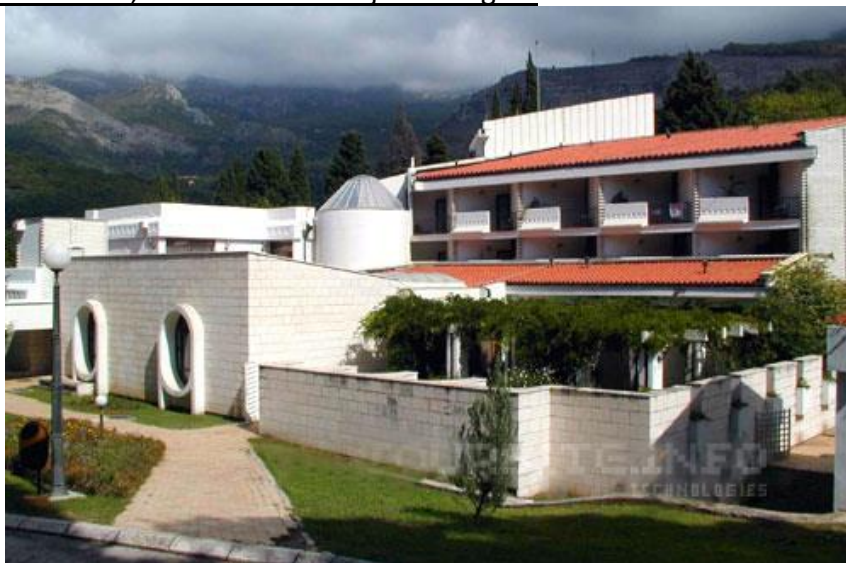
slika - 8 Plaža Miločer I.



- **Hotel “Kraljičina plaža”**

Ovaj hotel je izgrađen početkom 80ih godina kao jedan dio cjeline Miločer. To je hotel koji posjeduje 120 kreveta, odnosno 7 apartmana i 39 soba.

slika - 9 Hotel Kraljičina Plaža, fotodokumentacija 2001. god.



d. Predmet konkursa

Predmet konkursa je hotelski rizort Miločer, površine oko 35ha zajedno sa poluostrvom Sveti Stefan. Zahvat je definisan sljedećim katastarskim parcelama:

Obuhvata sljedeće cijele i djelove kastarskih parcela: 986, 970, 985, 989, 991, 990, 1899/1, 992, 993, 995, 996, 997, 998/1, 998/2, 1000, 999, 1004, 1005, 1006, 1007, 1003, 1002, 1001, 1012, 1011, 1009, 1013, 1014, 969/2, 969/1, 968, 1016, 967, 965, 966, 1017, 1019/1, 1021, 1023, 1024, 1032, 1031, 1025, 1026, 1028, 1029, 1030, 1038, 1033, 1034, 1035, 1081, 1325, 1036, 1037, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1045, 1046, 1047, 1049, 1044, 1049, 1051, 1050, 1054, 1022, 1078, 1074, 1882, 1077, 1073, 1071, 1062, 1060, 1061, 1063, 1070, 1075, 1076, 1074, 1079, 1055, 1056, 1091, 1090, 1072, 1092, 1069, 1068, 1067, 1086, 1087, 1058, 1064, 1065, 1066, 1057, 1048, 1053 KO Sveti Stefan. Takođe u zahvat konkursa ulaze i plaže 1877, 1879, 1881 KO Sveti Stefan.

Zahvat je označen u Grafičkom prikazu koji je sastavni dio konkursnog materijala. (Grafički prikaz zahvata prostora koji se razrađuje predmetnim konkursom)

Zahvat predstavlja jedinstveni prostor koga čini Miločerski park sa postojećim objektima na kojima nema intervencija; postojećim objektima na kojima se vrši rekonstrukcija i proširenje kapaciteta, i parcele na kojima su predviđeni novi objekti. Ovako definisani prostor potrebno je sagledati integralno kao jedinstven i funkcionalno nedjeljiv prostor. Svaka vrsta intervencije je naznačena pojedinačno za svaku lokaciju u poglavlju „f“ Programskog zadatka. Sastavni dio konkursnog materijala je i grafički prikaz lokacija 1- 29, sa naznačenom svakom lokacijom kako bi se u skladu sa poglavljem “f” mogla pratiti pozicija svake lokacije.

Potrebno je projektovati dodatne smještajne i programske kapacitete i uklopiti ih u postojeću cjelinu, u odnosu na postojeće objekte, saobraćaj, infratrukturu i pejzaž u okviru definisane lokacije. Definisani kapaciteti, parametri, dispozicija i mikrolokacija predviđenih sadržaja ukazuju da šira lokacija neće trpjeti posljedice smanjenja kvaliteta i atraktivnosti planiranom intervencijom u prostoru, naprotiv, cilj je da planirane intervencije povećaju kvalitet turističke ponude ovog ekskluzivnog lokaliteta.

Kroz izradu konkursnog rješenja Hotelskog rizorta Miločer moguće je preispitati navedene lokacije. Lokacije, ovako definisane predstavljaju dio analize predmetnog prostora i služe za kvalitetnije određivanje urbanističkih parametara, kako bi se zadovoljili traženi parametri za rizort sa 5 zvjezdica. (iskazani za svaku lokaciju u poglavlju „f“).

Konkursnom razradom predvidjeti intervencije na sljedećim lokacijama od Lokacije 1 do Lokacije 29. (kao I za koncept cijele lokacije). Sve lokacije su obilježene u grafičkom prilogu koji je sastavni dio konkursnog materijala. (Grafički prikaz lokacija od 1- 29). Hotelski rizort treba da bude standarda 5* (pet zvjezdica) u skladu sa preporukama i parametrima datim Programskim zadatkom. Kapaciteti iskazani u tabelama Programskog zadatka (osim BRGP-a i maksimalne spratnosti) mogu biti redistribuirani i korigovani samo ukoliko je to neophodno radi zadovoljenja standarda od 5* i potreba operatora.

Sastavni dio konkursnog materijala je i Pravilnik o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 63/11 i 47/12) kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10 i 33/14)

e. Ciljevi konkursa

Osnovni cilj Konkursa je obezbijediti kvalitetno urbanističko-arhitektonsko rješenje za jedinstveni prostor sa razradom lokacija Rizorta Miločer na osnovu parametara i preporuka datih od strane Raspisivača Konkursa i budućih operatera, a preciziranim u Programskom zadatku. Hotelski rizort treba da bude standarda 5* (pet zvjezdica).

Prioritet je kvalitetno riješena funkcija objekata, u skladu sa međunarodnim standardima operatera, kao i kvalitetno oblikovno rješenje koje podrazumijeva rapored masa i programa u odnosu na postojeće izgrađene strukture na lokaciji poštujući načela zaštite graditeljskog naslijeđa, u odnosu na pejzaž i u odnosu na širi kontekst lokacije, odnosno druge objekte i sadržaje u neposrednoj blizini koji čine cjelinu sa predmetom ovog Konkursa, a opisani su u poglavlju Lokacija.

Povodom tretiranja Hotela grada Sveti Stefan, koji je obnovljen i rekonstruisan u skladu sa standardima operatera, ne planirati nove intervencije, osim smjernica za investiciono održavanje objekta.

Zahvat čini prostor Miločerskog parka sa naznačenim lokacijama kao integralno jedinstven i funkcionalno nedjeljiv prostor. Prostor koji nije prikazan kao lokacija, neophodno ga je integrisati u hotelski rizort kroz uređenje terena Miločerskog parka. U tom smislu moguće je predvidjeti nove sisteme navodnjavanja i održavanja postojećeg zelenog fonda koji je neophodno oplemeniti novim biljnim vrstama. Predvidjeti novi urbani kameni mobilijar, kao i prikazati mogućnost uvođenja novih šetnih staza na mjestima gdje je stvarno neophodno. Neophodna je prethodna valorizacija – analiza zelenila sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenog fonda. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.

Saobraćaj organizovati uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Takođe moguća su odstupanja i moguća minimalna proširenja tamo gdje se ukaže potreba.

Rješenjem definisati smjernice koje će na adekvatan i profesionalan način tretirati gore navedene teme (grad hotel Sv.Stefan, Miločerski park, saobraćaj....)

f. Parametri, sadržaji, kapaciteti i preporuke za izgradnju

Svi parametri, sadržaji, kapaciteti i preporuke za izgradnju dati su u ovom poglavlju u skladu sa uslovima i podacima vezanim za lokacije 1 - 29, kao i zahtjevima investitora, odnosno operatera. Parametri, sadržaji, kapaciteti i preporuke dati su pojedinačno za svaku Lokaciju u okviru Zahvata određenim ovim Programskim zadatkom i naznačenim u grafičkim prilogima.

Lokacija 1 - Na mjestu postojećeg hotela "Kraljičina Plaža" planirana je izgradnja novog hotela. Lokacija 1 je označena karakterističnim tačkama:

Tačke/ koordinata	x	y
1	6573956.7492	4680666.0400
2	6573962.8692	4680667.5300
3	6573962.5492	4680673.3900
4	6573970.9792	4680674.9900
5	6573987.4492	4680678.7400
6	6573997.1292	4680681.3100
7	6574007.0792	4680683.0300
8	6574025.9992	4680690.1900
9	6574027.7155	4680690.4955
10	6574029.2386	4680690.4869
11	6574032.2692	4680690.4700
12	6574034.6792	4680690.3400
13	6574044.5392	4680688.0500
14	6574043.5392	4680684.6600
15	6574044.2815	4680683.7453
16	6574041.9992	4680676.3200
17	6574040.2692	4680666.3900
18	6574039.1892	4680655.0400
19	6574039.2692	4680643.9700
20	6574039.7492	4680635.0900
21	6574040.9892	4680622.1000

22	6574042.0692	4680610.1500
23	6574042.9592	4680600.6300
24	6574043.9392	4680589.8200
25	6574045.1192	4680579.3700
26	6574045.7792	4680570.0127
27	6574046.2092	4680563.8300
28	6574046.3782	4680554.3952
29	6574045.7567	4680543.7899
30	6574045.2398	4680531.7593
31	6574044.5892	4680515.0700
32	6574044.4392	4680508.1400
33	6574045.0192	4680503.4700
34	6574046.7892	4680497.3000
35	6574048.1392	4680492.8800
36	6574047.9292	4680492.8400
37	6574048.1192	4680489.2200
38	6574045.2122	4680483.0360
39	6574043.3862	4680477.5200
40	6574039.8122	4680466.1030
41	6574039.4942	4680465.8150
42	6574039.3452	4680465.4090
43	6574035.7585	4680469.8595
44	6574028.0292	4680480.5000
45	6574027.5292	4680481.0800
46	6574023.8892	4680486.3300
47	6574016.6992	4680497.0500
48	6574006.9592	4680511.3200
49	6574001.7392	4680522.8900
50	6573997.4792	4680532.2800
51	6573997.5792	4680532.7900
52	6573992.3792	4680545.0300
53	6573989.9092	4680549.4500
54	6573988.3992	4680553.1200

55	6573981.6492	4680569.7800
56	6573980.1008	4680574.9929
57	6573977.4092	4680585.8200
58	6573973.4392	4680602.6500
59	6573970.6730	4680614.6615
60	6573969.8792	4680619.0900
61	6573969.3092	4680620.8100
62	6573971.0992	4680621.2800
63	6573970.6892	4680622.8600
64	6573969.8392	4680624.6300
65	6573968.7487	4680625.0213
66	6573968.0192	4680628.2800
67	6573965.6292	4680638.8900
68	6573963.5252	4680645.7166
69	6573963.0692	4680647.7400
70	6573961.9233	4680650.9140
71	6573959.7392	4680658.0000

	Lokacija 1	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	7353
Katasterska parcela broj	970 KO Sv. Stefan	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina UKUPNA (svih površina)	22058
Površina lokacije 1	12255	Maksimalna spratnost za lokaciju 1	maximum Po+2Su+P+4 (max 22 m)
Index izgrađenosti	1.8	Namjena planiranog objekta	Hotel
Index zauzetosti	0.6	Napomena	

Vertikalna regulacija:

Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi objekat. Preporučuje se jedan nivo podzemne garaže, dva nivoa suterena, prizemlje i četiri etaže – maximum 8 etaža hotelsko-turističke djelatnosti.

Sugeriše se analiza mogućnosti da se planirani sadržaji artikulišu kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale kvalitete postojećeg pejzaža. Podzemne etaže kod objekata su preporučene za tehničke prostorije i ostave, kao i za garažu, odnosno parking prostore kod Hotela. U skladu sa preporukama za pejzaž, visina objekata bi trebala biti niža od najviših postojećih stabala u cilju očuvanja postojeće zelene siluete na lokaciji, a sve u skladu sa izvršenom analizom zelenila sa pejzažnom taksacijom zelenog fonda.

Horizontalna regulacija:

Građevinska linija je povučena u odnosu na granicu parcele za min. 4m duž cijele parcele. Ova građevinska linija važi i za podrumске etaže. Preporučuje se artikulacija masa budućeg objekta kroz nekoliko usitnjenih struktura.

Preporuke: Lokacija na kojoj se nalazi predmetna parcela, je na terenu pod nagibom. Visinsku razliku od preko četiri metra, potrebno je iskoristiti kao prednost rješavanjem ulaza u podzemne garaže sa nivoa ulice.

Potrebno je projektovati 3 nivoa etaža za rješavanje garažiranja vozila, jednu podrumsku i dva nivoa suterena djelimično iskoristiti za parking mjesta uz ostvarivanje broja parking mjesta u skladu sa urbanističkim parametrima, za potrebe hotelsko-turističke djelatnosti. Drugi dio predvidjeti za administraciju, kuhinju, restoran, magacinske prostorije.

Stvaranjem pojedinačnih oblasti/zona, stvara se otvoren parter sa pratećim sadržajima restorana pored otvorenog bazena, lobi prostorija, kancelarije, administracija, otvorenih zelenih površina javnog karaktera, itd...

Trenutno se u sklopu hotela "Kraljičina Plaža" nalazi stara trafo-stanica "Bjelasica" 2x630kVA. Neophodno je predvideti ukidanje ove trafo-stanice i pokrivanje novih potreba sa novom trafo-stanicom na Lokaciji - 8. Za pokrivanje 100% potreba za električnom energijom u slučaju prekida napajanja iz mreže u podzemnoj garaži potrebno je predvideti i prostor za dizel električne agregate.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju

uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju na parceli. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije. Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura naselja Pržno i istovremeno predstavlja zapadnu kapiju Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Sadržaji, parametri i kapaciteti

Hotel svojom arhitekturom i gabaritima treba da odgovori potrebama zaštite pejzaža a planiranim sadržajima treba da odgovori potrebama hotela sa 5* i cjelogodišnjim poslovanjem. Imajući prethodno rečeno u vidu, to jeste zadate parametre (maksimalnu BRGP; maksimalnu spratnost – visinu objekta) kao i strukture i broj smještajnih kapaciteta potrebno je definisati neophodne sadržaje za hotel sa 5 *

Takođe, hotel svojom arhitekturom treba da ispoštuje identitet pejzaža i da izvrši minimalan uticaj na njega, a da svojim urbanističkim pozicioniranjem doprinese novom kvalitetu ovog značajnog predjela.

Programski sadržaji/ standardi lokacije 1 navedeni su u tabeli koja slijedi:

Program - Hotel Kraljičina plaža/Queens Beach Hotel Pogoram
--

	Keys	sq.m.	Indoor Total	Outdoor	Notes
Smještajne jedinice - apartmani					
2 Spavaće sobe sa kupatilom /2 Bedrooms full bath					
Dnevna soba & trpezarija /Living room & Dinning room					
Soba za ulepšavanje /Powder room	66				
Smještajne jedinice - sobe					
Studio /Studios					
Spavaća soba sa kupatilom /Bedroom full bath					
Dnevna soba /Living room	60				

Unutrašnji kapacitet sedenja /Indoor seats	30				
Spoljašnji kapacitet sedenja/Outdoor seats	170				
Ukupan br. sjedišta /Total seats	200				
Restoran /All Day Dinning					
Kuhinja/Kitchen					
Domaćinstvo /Housekeeping					
Administration / Front desk					
Kancelarije /Offices					
Ostali sadržaji					
Ukupno javnog sadržaja /Total public facilities					

Ukupno zatvorenog sadržaja /Total Indoor

Areas 18680

Kretanje /Circulation 8% 1494,4

Ukupna Bruto površina /Total GFA	20174,4
---	----------------

Skladište /Storage	64
	60

Ukupna površina skladišta/Total Storage	600m2
---	-------

Parking mesta /Car Parking	64
	60

Ukupno parking mesto /Total Residents Car Parking	200 PM
---	--------

Lokacija 2- Na mjestu postojećeg objekta planirana je izgradnja objekta – “Vila”. Lokacija je označena karakterističnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
72	6573966.2100	4680620.5500
73	6573961.9200	4680619.5200
74	6573958.2900	4680618.6800
75	6573954.0400	4680617.4100
76	6573948.8100	4680616.5100
77	6573941.9600	4680615.1400
78	6573934.6700	4680612.2400
79	6573920.0700	4680607.7300
80	6573924.2760	4680589.6630
81	6573924.3477	4680589.2074
82	6573924.6701	4680588.2722
83	6573924.5877	4680587.3152
84	6573924.4033	4680586.8717
85	6573924.9240	4680586.2330
86	6573926.6990	4680584.0210
87	6573930.9040	4680575.5290
88	6573934.0320	4680568.8970
89	6573936.5980	4680565.8930
90	6573975.8400	4680573.8900
91	6573976.8000	4680574.0724
92	6573975.8446	4680578.0239
93	6573975.4200	4680579.7800
94	6573970.9948	4680599.4721

	lokacija 2	Površina izgrađene lokacije – zauzetost	644
Katasterska parcela broj	965, deo 967 KO Sv. Stefan	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina m2	859
Površina lokacije 2	2147	maksimalna spratnost za lokaciju 2	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.4	Namjena planiranog objekta	Vila
Index zauzetosti	0.3	Napomena/	

Vertikalna regulacija. Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat. Sugerije se analiza mogućnosti da se planirani sadržaji artikulišu kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale kvalitete postojećeg pejzaža, a sve u skladu sa izvršenom analizom zelenila sa pejzažnom taksacijom zelenog fonda. Podzemne etaže kod Vila su preporučene za tehničke prostorije i ostave.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti privatnosti budućih korisnika vile, imajući u vidu blizinu pristupne saobraćajnice. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura naselja Pržno i istovremeno predstavljaju zapadnu kapiju Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Operater. Aman Resort

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde lokacije² navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Vila 1

Pregled potrebnih površina za Vilu 1

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Master spavaci blok 1		80			
Gostinska spavaci blok 1		60			
Dnevni boravak i trpezarija					
Dnevni boravak 2		90			
Spa, Masaža, Hamam, Sauna...		45			
Natkrivena terasa					

Prostor za boravak osoblja, kuhinje, garderobe, hol, toaleti, kupatila...

Tehničke i pomoćne prostorije

(ostave,vešeraj i servis, parking, instalacije.....)

Max

350

Spoljni bazen	80	
Terase bazena	90	
Vrt		
Parking mesta	min. 2	160
POVRŠINA PARCELE	2147 m2	

MAX BRUTO POVRŠINA

859 m2

Lokacija 3 - Na mjestu postojećeg objekta planirana je izgradnja objekta – “Vila”. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
95	6573977.0400	4680573.0800
96	6573977.9300	4680570.5500
97	6573977.9433	4680570.5123
98	6573978.4780	4680568.9986
99	6573979.3500	4680566.5300
100	6573989.4086	4680542.3206
101	6573989.8410	4680541.6701
102	6573988.9730	4680540.9110
103	6573988.8130	4680539.9790
104	6573988.2570	4680539.7430
105	6573988.0720	4680535.3870
106	6573987.9400	4680531.0270
107	6573987.4700	4680524.9200
108	6573986.2800	4680522.6000
109	6573982.5400	4680521.9500
110	6573981.2807	4680522.2356
111	6573977.1090	4680524.0530
112	6573966.8260	4680528.6030
113	6573964.6880	4680530.0730
114	6573961.7820	4680535.0320
115	6573959.6820	4680540.1620
116	6573958.7510	4680542.2380
117	6573957.0450	4680545.4180
118	6573956.6370	4680546.0080
119	6573954.1873	4680548.4871
120	6573952.0600	4680550.6400
121	6573951.5430	4680550.9430
122	6573947.5120	4680555.1280
123	6573947.0210	4680555.6020
124	6573942.4303	4680560.2792
125	6573941.9660	4680560.6750
126	6573937.0520	4680565.4130

	lokacija 3	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	442
Katasterska parcela broj	966, deo 967 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	589
Površina lokacije 3	1472	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.4	Namjena planiranog objekta	Vila
Index zauzetosti	0.3	Napomena/	

Vertikalna regulacija. Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat. Sugerije se analiza mogućnosti da se planirani sadržaji artikulišu kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale kvalitete postojećeg pejzaža. Podzemne etaže kod Vila su preporučene za tehničke prostorije i ostave.

U skladu sa preporukama za pejzaž, visina objekata bi trebala biti niža od postojećih stabala u cilju očuvanja postojeće zelene siluete na lokaciji, a sve u skladu sa izvršenom analizom zelenila sa pejzažnom taksacijom zelenog fonda.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti privatnosti budućih korisnika vile, imajući u vidu blizinu pristupne saobraćajnice. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura naselja Pržno. Takođe ovaj dio predstavlja zapadnu kapiju Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Operater. Aman Resort

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Vila 2

Pregled potrebnih površina za Vilu 2

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Master spavaci blok 1		80			
Gostinska spavaci blok 1		60			
Dnevni boravak i trpezarija					
Dnevni boravak 2		90			
spa, masaža, hamam, sauna...		45			
Natkrivena terasa					
Prostor za boravak osoblja, kuhinje, garderobe, hol, toaleti, kupatila...					
Tehničke i pomoćne prostorije					
(ostave,vešeraj i servis, parking, instalacije.....) /					
max 260					
Spoljni bazen				80	
Terase bazena				90	
Parking mesta min. 2		160			
POVRŠINA PARCELE			1472 m2		

MAX BRUTO POVRŠINA

589 m2

Lokacija 4- Na mjestu postojećeg bjekta planirana je izgradnja objekta – “Vila”. Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
127	6574054.4526	4680687.9157
128	6574060.4600	4680687.0300
129	6574091.2395	4680679.0322
130	6574090.2670	4680675.3479
131	6574092.7229	4680674.7356
132	6574092.8774	4680675.3039
133	6574094.7448	4680674.8599
134	6574095.5109	4680677.5553
135	6574095.6002	4680677.8991
136	6574096.0200	4680677.7900
137	6574097.2533	4680677.2105
138	6574097.8869	4680676.9183
139	6574098.5202	4680676.6207
140	6574101.4088	4680675.2584
141	6574102.0637	4680674.9507
142	6574102.6400	4680674.6800
143	6574104.0300	4680671.6900
144	6574104.1858	4680671.0719
145	6574104.3592	4680670.3801
146	6574105.1391	4680667.2760
147	6574105.3139	4680666.6005
148	6574105.4844	4680665.9218
149	6574106.2602	4680662.8147
150	6574106.4350	4680662.1392
151	6574106.6055	4680661.4605
152	6574107.3838	4680658.3436
153	6574107.5560	4680657.6779
154	6574107.7266	4680656.9992
155	6574108.5023	4680653.8921
156	6574108.6771	4680653.2166
157	6574108.8477	4680652.5379
158	6574109.6230	4680649.4328

159	6574109.7982	4680648.7553
160	6574109.9687	4680648.0766
161	6574110.7445	4680644.9695
162	6574110.9193	4680644.2940
163	6574111.0898	4680643.6153
164	6574111.3400	4680642.6000
165	6574111.5700	4680641.5200
166	6574111.3500	4680640.6900
167	6574106.1812	4680628.2790
168	6574105.9555	4680609.1346
169	6574048.9957	4680603.5081
170	6574047.1299	4680621.2059
171	6574047.0599	4680622.8059
172	6574046.1599	4680633.7959
173	6574045.6807	4680642.1298
174	6574045.5499	4680644.4059
175	6574045.6146	4680646.1427
176	6574045.6529	4680647.1514
177	6574047.2326	4680665.7821
178	6574052.5510	4680683.9850

	lokacija 4	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	900
Katasterska parcela broj	986, 985 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	1100
Površina lokacije 4	4500	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.25	Namjena planiranog objekta	Vila
Index zauzetosti	0.2	Napomena/	

Vertikalna regulacija. Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat. Sugerise se analiza mogućnosti da se planirani sadržaji artikulišu kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale kvalitete postojećeg pejzaža. Podzemne etaže kod Vila su preporučene za tehničke prostorije i ostave.

U skladu sa preporukama za pejzaž, visina objekata bi trebala biti niža od postojećih stabala u cilju očuvanja postojeće zelene siluete na lokaciji, a sve u skladu sa izvršenom analizom zelenila sa pejzažnom taksacijom zelenog fonda.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti privatnosti budućih korisnika vile, imajući u vidu blizinu pristupne saobraćajnice. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Operater. Aman Resort

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Vila 3					
Pregled potrebnih površina za Vilu 3					
	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Master spavaći blok 1		95			
Gostinska spavaći blok 2		85			
Gostinska spavaći blok 3		55			
Gostinska spavaći blok 4		75			
Dnevni boravak 1		80			
Trpezarija		40			
Trpezarija		40			
Biblioteka		20			
Natkrivena terasa		100			
Kućni bioskop, spa, masaža, hamam, sauna....		150			
Prostor za boravak osoblja, kuhinje, kupatila...		200			
Tehničke i pomoćne prostorije (ostave, vešeraj i servis,		50			
		60			
			Max. 310		
Paviljon kod bazena (trpezarija)					
Spoljni bazen		50			
Terase bazena		100			
		150		max 380	
Parking mesta min. 2		160			
POVRŠINA PARCELE			4500 m2		
MAX BRUTO POVRŠINA			1100 m2		

Lokacija 5- Na mjestu postojećeg bjekta planirana je izgradnja objekta – “Vila”. Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
168	6574105.9555	4680609.1346
169	6574048.9957	4680603.5081
179	6574049.4899	4680598.8659
180	6574049.7694	4680595.2834
181	6574050.4209	4680586.9347
182	6574050.9999	4680579.5159
183	6574052.5199	4680565.6959
184	6574052.0074	4680549.3797
185	6574118.3889	4680555.9456
186	6574116.9051	4680570.9779
187	6574105.7297	4680589.9838

	lokacija 5	Površina izgrađene lokacije 5 - zauzetost	979.8
Katasterska parcela broj	988, deo 987 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	1306.4
Površina lokacije 5	3266	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.4	Namjena planiranog objekta	Vila
Index zauzetosti	0.3	Napomena/	

Vertikalna regulacija. Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat. Sugerije se analiza mogućnosti da se planirani sadržaji artikulišu kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale kvalitete postojećeg pejzaža. Podzemne etaže kod Vila su preporučene za tehničke prostorije i ostave.

U skladu sa preporukama za pejzaž, visina objekata bi trebala biti niža od postojećih stabala u cilju očuvanja postojeće zelene siluete na lokaciji, a sve u skladu sa izvršenom analizom zelenila sa pejzažnom taksacijom zelenog fonda.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti privatnosti budućih korisnika vile, imajući u vidu blizinu pristupne saobraćajnice. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Operater. Aman Resort

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Vila 4					
Pregled potrebnih površina za Vilu 4					
	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Master spavaći blok 1		85			
Gostinska spavaći blok 2		75			
Gostinska spavaći blok 3		75			
Gostinska spavaći blok 4		70			
Dnevni boravak 1		100			
Trpezarija		30			
Trpezarija		35			
Biblioteka		20			
Natkrivena terasa		75			
Kućni bioskop, spa, masaža, hamam, sauna....		95			
Prostor za boravak osoblja, kuhinje, kupatila...		160	Max. 260		
Tehničke i pomoćne prostorije (ostave, vešeraj i servis,)		50			
		50			
Paviljon kod bazena (trpezarija)/					
Spoljni bazen		60			
Terase bazena		85			
		150		max 380	
Parking mesta	min. 2	180			
POVRŠINA PARCELE			3266m2		
MAX BRUTO POVRŠINA			1307m2		

Lokacija 6 - Na mjestu postojećeg objekta planirana je izgradnja objekta – “Vila”. Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
184	6574052.0074	4680549.3797
185	6574118.3889	4680555.9456
188	6574118.7199	4680547.3059
189	6574120.7399	4680536.7359
190	6574120.3599	4680533.7059
191	6574117.7999	4680530.8159
192	6574110.2499	4680528.4459
193	6574109.9449	4680527.9703
194	6574105.8156	4680521.5326
195	6574095.0201	4680505.2571
196	6574054.7320	4680496.6720
197	6574050.6295	4680506.0001
198	6574050.7699	4680520.9659
199	6574050.8299	4680522.1227
200	6574051.8199	4680541.2159
201	6574052.0099	4680542.3259
202	6574052.4399	4680547.4559
203	6574052.6299	4680548.2659
204	6574051.9699	4680548.1859

	lokacija 6	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	821,4
Katasterska parcela broj	989,990,991 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	1094,2
Površina lokacije 6	3019	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.4	namjena planiranog objekta	Vila
Index zauzetosti	0.3	Napomena/	

Vertikalna regulacija. Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat. Sugerise se analiza mogućnosti da se planirani sadržaji artikulišu kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale kvalitete postojećeg pejzaža. Podzemne etaže kod Vila su preporučene za tehničke prostorije i ostave.

U skladu sa preporukama za pejzaž, visina objekata bi trebala biti niža od postojećih stabala u cilju očuvanja postojeće zelene siluete na lokaciji, a sve u skladu sa izvršenom analizom zelenila sa pejzažnom taksacijom zelenog fonda.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti privatnosti budućih korisnika vile, imajući u vidu blizinu pristupne saobraćajnice. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Operater. Aman Resort

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Vila 5					
Pregled potrebnih površina za Vilu 5					
Review of required area for Villa 5					
	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Master spavaći blok 1 /		85			
Master bedroom		70			
Gostinska spavaći blok 2 /		80			
Guest bedroom					
Gostinska spavaći blok 3 /		40			
Guest bedroom		40			
Dnevni boravak 1 /Living room		40			
Trpezarija / Dinning room		20			
Trpezarija / Breakfast room		75			
Biblioteka /Library		110			
Natkrivena terasa /Covered terrace					
Kućni bioskop, spa, masaža, hamam, sauna....					
/ Home cinema, spa, massage, hammam, sauna/					
Prostor za boravak osoblja, kuhinje, kupatila... /		145	Max. 260		
A room for staff, kitchen, cloakroom,					
Tehničke i pomoćne prostorije /		60			
Technical and auxiliary facilities					
(ostave, vešeraj i servis, /		55			
(pantry, laundry room and service					
Spoljni bazen / Outdoor pool		80		Max 210	
Terase bazena / Pool terrace		130			

Parking mesta / Car Parking	min. 2	140
------------------------------------	---------------	------------

POVRŠINA PARCELE / SITE AREA	1207.6 m2
-------------------------------------	------------------

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA 905.7 m2
--

Lokacija 7 Postojeći objekat “Restoran Kraljičina Stolica” – objekat za pružanje usluge hrane i pića. Na objektu nijesu predviđene intervencije. Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
204	6573913.5020	4680573.8020
205	6573914.1780	4680572.8480
206	6573914.8260	4680573.2060
207	6573915.7350	4680571.5070
208	6573916.8570	4680569.8370
209	6573918.0410	4680569.5140
2010	6573918.5880	4680568.9170
211	6573918.4710	4680568.1720
212	6573918.1640	4680567.6380
213	6573917.5880	4680567.1360
214	6573925.6040	4680560.2600
215	6573926.9950	4680557.9530
216	6573929.0550	4680555.0149
217	6573926.9680	4680552.0960
218	6573925.8560	4680547.9030
219	4680547.9030	4680542.6430
220	6573929.0070	4680535.4480
221	6573929.4810	4680535.2890
222	6573930.3540	4680524.0010
223	6573919.8600	4680530.0880
224	6573917.4626	4680527.2152
225	6573916.5530	4680527.8160
226	6573911.2630	4680526.0430
227	6573910.3370	4680527.8270
228	6573907.0200	4680529.9560
229	6573911.2200	4680530.7630
230	6573910.5440	4680531.7560
231	6573907.0630	4680531.5030
232	6573905.8260	4680534.0530
233	6573905.3850	4680536.0500
234	6573903.7230	4680539.1230
235	6573904.6020	4680540.4640
236	6573905.3800	4680540.3500
237	6573907.8220	4680547.0700
238	6573907.9660	4680547.7420

239	6573907.5630	4680550.3640
240	6573907.5650	4680552.5150
241	6573907.8500	4680553.1770
242	6573907.3420	4680553.5930
243	6573907.1310	4680553.9690
244	6573906.7530	4680559.9870
245	6573905.2490	4680561.9950
246	6573905.4090	4680565.6920
247	6573904.6920	4680565.9420
248	6573904.4580	4680566.4240
249	6573904.8220	4680567.0570
250	6573905.8880	4680568.2870
251	6573906.6850	4680569.5490
252	6573907.2130	4680570.1960
253	6573909.6670	4680569.8380
254	6573910.0090	4680571.8910
255	6573910.3490	4680572.4220
256	6573911.5670	4680573.2330
257	6573912.8780	4680573.3560

	lokacija 7	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	570
Katasterska parcela broj	969/1 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	154.52
Površina lokacije	-	maksimalna spratnost	Su + P
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Restaurant Queen chair
Index zauzetosti	-	Napomena/ objekat za pružanje usluge hrane i pića	

Lokacija 8- Na mjestu postojećeg objekta planirana je izgradnja objekta – “ **Trafostanice TS – 5MW 10/0.4 kV.**”

Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
258	6574000.8964	4680512.0611
259	6573986.6138	4680503.5620
260	6573997.3643	4680487.7550
261	6574010.0890	4680495.3976

Nova trafo stanica

	lokacija 8	površina izgrađene lokacije - zauzetost	290
Katasterska parcela broj	969/1 deo KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	290
Površina lokacije 8	290	maksimalna spratnost	P
Index izgrađenosti	1.0	namjena planiranog objekta	TS – 5MW 10/0.4 kV
Index zauzetosti	1.0	Napomena/	

Preporuke:

Posebnu pažnju obratiti prilikom oblikovanja objekta i fasade koja treba da se uklapi u postojeće okruženje i u odnosu na novo rješenje Hotela i Vile u neposrednoj blizini.

Takođe obratiti pažnju na zvučnu izolaciju objekta.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Trafo stanica / Trafo station

**Pregled potrebnih površina za Trafo stanicu /
Review of required area for Trafo station**

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Tehnička prostorija / Technical area	1	220			

POVRŠINA PARCELE / SITE ARE

290 m2

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA

290 m2

Lokacija 9 Postojeći objekat “SPA jedinica Vile Miločer”. Na objektu nijesu predviđene intervencije. Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
262	6574029.0000	4680362.9400
263	6574033.0400	4680369.7800
264	6574038.1400	4680376.8400
265	6574045.8300	4680384.3900
266	6574052.6800	4680388.3500
267	6574056.9800	4680389.7800
268	6574064.6400	4680390.4200
269	6574071.4500	4680389.4800
270	6574080.9400	4680385.2300
271	6574084.3300	4680384.0100
272	6574094.6400	4680368.5100
273	6574104.0000	4680353.9000
274	6574115.9800	4680336.3300
275	6574117.0100	4680338.1500
276	6574120.1700	4680339.6700
277	6574132.2525	4680337.7260
278	6574131.5190	4680333.3090
279	6574128.6646	4680318.5283
280	6574126.7888	4680308.3466
281	6574125.8690	4680303.3690
282	6574123.0733	4680294.3791
283	6574119.0170	4680287.3640
284	6574114.5500	4680280.8900
285	6574107.6850	4680270.3990
286	6574105.7366	4680266.8617
287	6574103.4400	4680267.2200
288	6574095.6200	4680265.3600
289	6574088.2600	4680267.0600
290	6574082.2600	4680278.6200
291	6574080.0000	4680279.4400
292	6574077.1000	4680271.8100
293	6574068.4100	4680268.2300
294	6574059.1900	4680267.2600
295	6574059.4600	4680268.8100
296	6574053.1600	4680269.6900
297	6574057.4100	4680298.3700

298	6574055.2500	4680304.3300
299	6574053.9500	4680303.9400

	lokacija 9	Površina izgrađene lokacije -zauzetost	2237
Katasterska parcela broj	1013,1014, 1015,1015 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	2982
Površina lokacije	-	maksimalna spratnost	P+1
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Spa centar
Index zauzetosti	-	Napomena/Note objekat za pružanje usluge sporta i rekreacije – SPA, jedinica Vile Miločer /	

Lokacija - 10 Postojeći objekat “Vila Miločer”. Na objektu nijesu predviđene intervencije. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
300	6574178.9641	4680129.8286
301	6574179.6124	4680129.6414
302	6574183.7097	4680127.7087
303	6574188.2428	4680124.9380
304	6574192.6347	4680120.7796
305	6574196.9670	4680115.8600
306	6574203.4125	4680107.7165
307	6574206.0020	4680104.5700
308	6574189.0400	4680081.9500
309	6574184.9800	4680076.9000
310	6574170.4900	4680090.8300
311	6574165.0600	4680095.7900
312	6574164.7900	4680096.3500
313	6574159.4000	4680100.4300
314	6574158.8909	4680100.7200
315	6574160.2300	4680102.4800
316	6574168.3000	4680112.1700
317	6574172.9900	4680118.7000
318	6574178.5800	4680125.9900
319	6574177.0813	4680127.3706

	lokacija 10	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	210
Katasterska parcela broj	1036, deo 1037 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	558
Površina lokacije	-	maksimalna spratnost	P + 1
Index izgrađenosti	-	Namjena postojećeg objekta	Vila 400
Index zauzetosti	-	Napomena/ Smestajna jedinica hotela “Vile Miločer”	

Lokacija 11 Postojeći objekat "Vila Miločer". Na objektu nijesu predviđene intervencije.

Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
320	6574096.7700	4680146.5500
321	6574097.2879	4680146.1100
322	6574103.5600	4680141.9700
323	6574106.0700	4680139.8000
324	6574106.6900	4680139.3000
325	6574108.2500	4680142.8600
326	6574117.0300	4680144.9400
327	6574126.1600	4680139.0200
328	6574126.6800	4680129.6900
329	6574124.1700	4680126.9600
330	6574126.7384	4680125.2424
331	6574127.1300	4680124.9600
332	6574129.5814	4680123.1154
333	6574143.3229	4680112.7756
334	6574147.8259	4680104.0885
335	6574139.2371	4680092.0310
336	6574138.7900	4680091.5400
337	6574126.4900	4680074.7900
338	6574129.4200	4680072.7700
339	6574131.0239	4680070.8954
340	6574134.5080	4680068.5130
341	6574132.6600	4680066.8700
342	6574130.3900	4680063.5400
343	6574132.6300	4680061.6000
344	6574130.2900	4680058.3000
345	6574131.7100	4680057.4100
346	6574131.9765	4680057.1787
347	6574131.8470	4680055.7670
348	6574130.9130	4680054.8700
349	6574129.9180	4680054.6490
350	6574129.4030	4680054.8591
351	6574128.0600	4680055.8300
352	6574126.6800	4680053.9900
353	6574122.2270	4680057.0460
354	6574123.7570	4680059.2340
355	6574123.0000	4680059.8300

356	6574118.8386	4680054.3690
357	6574118.7553	4680054.6544
358	6574118.0019	4680058.6265
359	6574061.7100	4680100.1800
360	6574059.3600	4680101.2000
361	6574057.7600	4680102.1900
362	6574055.6500	4680102.5300
363	6574055.7600	4680107.6900
364	6574059.7900	4680113.0500
365	6574064.1300	4680113.6500
366	6574067.2600	4680111.9300
367	6574080.0900	4680129.7700
368	6574080.1400	4680130.7600
369	6574081.6200	4680132.6800
370	6574085.3200	4680130.3300
371	6574086.8400	4680132.2800
372	6574087.7970	4680131.8620
373	6574093.1700	4680140.0480
374	6574093.1400	4680141.6400
375	6574130.8559	4680071.0918

	Lokacija 11	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	520
Katasterska parcela broj	1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1038 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	1850
Površina lokacije	-	maksimalna spratnost	Po + P +1
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Vila Miločer
Index zauzetosti Coverage index	-	Napomena/	

Lokacija 12 Postojeći objekat “Pumpna stanica” - protiv-požarni sistem Vile Miločer. Na objektu nijesu predviđene intervencije. Parcela je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
339	6574131.0239	4680070.8954
340	6574134.5080	4680068.5130
375	6574130.8559	4680071.0918
376	6574138.0100	4680081.4300
377	6574144.1900	4680076.2300
378	6574150.6618	4680067.3939
379	6574143.9500	4680061.7300

	Lokacija 12	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	194
Katasterska parcela broj	Deo 1041 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 12	-	maksimalna spratnost	-
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	PP pumpna stanica /
Index zauzetosti	-	Napomena/ Tehnički prostor vile Miločer	

Lokacija 13 Postojeći objekat “Trafo stanica i čiler” - Tehnički prostor Vile Miločer. Na objektu nijesu predviđene intervencije. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
380	6574193.2400	4680061.1100
381	6574213.2700	4680053.0900
382	6574211.0430	4680044.2110
383	6574200.5800	4680023.9800
384	6574181.6800	4680048.6500
385	6574186.0000	4680053.1300
386	6574191.0290	4680051.3350

	Lokacija 13	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	597
Katasterska parcela broj	deo 1039, deo 1046 KO Sv. Stefan	Bruto razvijena građevinska površina	16
Površina lokacije	-	Spratnost za UP	P
Index izgrađenosti	-	Namjena postojećeg objekta	TS 10/0,4 DEA and chiller
Index zauzetosti	-	Napomena/ Tehnički prostor “Vile Miločer”	

Lokacija 14 Na mjestu postojećeg bjekta planirana je izgradnja “Smještajne jedinice Vile Miločer” I “Beach caffe - restorana”. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
387	6574141.6049	4679877.3799
388	6574160.2573	4679871.1078
389	6574161.4070	4679868.4670
390	6574162.5770	4679862.3370
391	6574162.8027	4679859.1870
392	6574163.2850	4679852.4540
393	6574160.1665	4679841.6015
394	6574153.3100	4679829.5500
395	6574151.5210	4679823.7120
396	6574142.3720	4679822.3040
397	6574137.8570	4679835.4340
398	6574137.5721	4679835.3700
399	6574135.7090	4679838.1470
400	6574135.6200	4679838.2700
401	6574133.8200	4679840.6100
402	6574132.3548	4679842.2986
403	6574132.4470	4679842.4630
404	6574134.2930	4679845.7560
405	6574134.6340	4679848.1030
406	6574134.1650	4679851.3260
407	6574132.3370	4679854.5160
408	6574135.9629	4679865.3034
409	6574137.7650	4679864.6970
410	6574138.7942	4679868.0964

	Lokacija 14	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	382.5
Katasterska parcela broj	1052, deo 1048 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	510
Površina lokacije	1275	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.4	namjena planiranog objekta	Beach café – Hotel suits
Index zauzetosti	0.3	Napomena/ Smestajna jedinica hotela "Vile Miločer"	

Vertikalna regulacija.

Spratnost ovog objekta je prizemlje (Pr). Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Beach café – Hotel – Smeštajna hotelska jedinica u okviru Vile Miločer / Hotel guest suites operated by Villa Miločer					
Pregled potrebnih površina za Beach café - Hotel/ Review of required area for Beach café – Hotel					
	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Beach café / Beach café		120			
Master spavaći blok 1 / Master bedroom		70			
Gostinska spavaći blok 2 / Guest bedroom		50			
Dnevni boravak 1 /Living room		50			
Trepezarija / Dinning room		25			
Biblioteka /Library		20			
Prostor za boravak osoblja, kuhinje, kupatila... / A room for staff, kitchen, cloakroom, Bazen / pool		45 60			

POVRŠINA PARCELE / SITE AREA	1275 m2
-------------------------------------	----------------

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA	510 m2
---------------------------------	---------------

Lokacija 15 Na ovoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja “Heliodroma sa paviljonom”. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
411	6574144.6637	4679789.7288
412	6574150.8170	4679792.3650
413	6574152.5850	4679792.9930
414	6574160.9650	4679794.7720
415	6574174.9550	4679798.8980
416	6574179.9367	4679801.0118
417	6574188.0810	4679804.4920
418	6574191.6895	4679800.9737
419	6574194.3693	4679790.0254
420	6574195.3860	4679785.7019
421	6574195.4313	4679783.8754
422	6574195.2919	4679782.6386
423	6574194.9003	4679781.3020
424	6574194.1246	4679779.7481
425	6574193.3970	4679778.7542
426	6574192.2796	4679777.6499
427	6574189.8332	4679776.2217
428	6574185.0514	4679774.3848
429	6574181.6821	4679773.5195
430	6574172.4919	4679769.5774
431	6574173.9267	4679767.1269
432	6574157.1124	4679761.0239

	lokacija 15	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	50 (pavilion)
Katasterska parcela broj	1057 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	50
Površina lokacije	1296	maksimalna spratnost	P
Index izgrađenosti	-	namjena planiranog objekta	Heliodrom& pavilion
Index zauzetosti	-	Napomena/	

Vertikalna regulacija.

Prizemlje (Pr). Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Heliodrom & Paviljon / Heliodrom&pavilion

**Pregled potrebnih površina za Heliodrom & Paviljon /
Review of required area for Heliodrom&pavilion**

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Heliodrom / Heliodrom		1246			
Paviljon / Pavilion					
Recepcija / Reception		35			
Toalet / Wash room		10			
Magacin/ Store		5	50		

POVRŠINA PARCELE / SITE ARE

1296 m2

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA

50 m2

Lokacija 16 Na postojećem objektu restorana “Pod maslinom” nema intervencija. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
433	6574075.9880	4679714.0920
434	6574113.4340	4679714.7710
435	6574113.3210	4679715.9970
436	6574119.8240	4679716.8370
437	6574122.0900	4679716.2790
438	6574123.4190	4679715.2490
439	6574130.3870	4679715.5910
440	6574131.1920	4679714.4250
441	6574135.5360	4679707.8100
442	6574135.0890	4679704.9530
443	6574134.6301	4679704.2748
444	6574136.5400	4679702.4268
445	6574139.8290	4679700.6830
446	6574140.2688	4679698.4517
447	6574138.3080	4679695.8310
448	6574136.3240	4679696.3210
449	6574133.5690	4679695.3640
450	6574131.7020	4679693.6090
451	6574126.1620	4679692.5010
452	6574123.8970	4679690.5120
453	6574125.1830	4679684.0540
454	6574118.1440	4679681.3700
455	6574117.1520	4679682.5810
456	6574107.7100	4679680.6790
457	6574105.3807	4679691.2346
458	6574097.1240	4679689.5710
459	6574095.1500	4679702.2170
460	6574093.0030	4679704.7190
461	6574090.5760	4679704.7005
462	6574085.5850	4679704.2000
463	6574084.9150	4679704.4050
464	6574081.6960	4679706.1500
465	6574076.1890	4679709.8800
466	6574075.2410	4679711.6800

	lokacija 16	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	540
Katasterska parcela broj	1063, deo 1070, 1071, 1073 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	820
Površina lokacije	-	maksimalna spratnost	P + 1
Index izgrađenosti	-	Namjena postojećeg objekta	Restoran /
Index zauzetosti	-	Napomena/ Objekat za pružanje usluge hrane i pića " Pod maslinom"	

Lokacija 17 Na ovoj urbanističkoj parceli planiran je "Park - dječije igralište". Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
447	6574138.3080	4679695.8310
448	6574136.3240	4679696.3210
449	6574133.5690	4679695.3640
450	6574131.7020	4679693.6090
451	6574126.1620	4679692.5010
452	6574123.8970	4679690.5120
453	6574125.1830	4679684.0540
454	6574118.1440	4679681.3700
455	6574117.1520	4679682.5810
456	6574107.7100	4679680.6790
457	6574105.3807	4679691.2346
458	6574097.1240	4679689.5710
467	6574097.4500	4679688.0600
468	6574098.0400	4679683.1600
469	6574098.9060	4679670.6490
470	6574098.8600	4679663.3700
471	6574098.7460	4679649.0720
472	6574098.5300	4679638.2010
473	6574097.2760	4679637.2410
474	6574096.7540	4679632.4080
475	6574097.3080	4679631.6340
476	6574098.6189	4679627.6371
477	6574099.4400	4679627.2021
478	6574100.5947	4679627.5605
479	6574101.7652	4679628.3262
480	6574107.0570	4679632.4020
481	6574112.4875	4679639.1828
482	6574118.6260	4679643.5029
483	6574123.0999	4679646.4474
484	6574126.7551	4679647.9183
485	6574131.0821	4679649.0550
486	6574137.7786	4679650.3751
487	6574140.8697	4679651.1050
488	6574145.7098	4679652.8127
489	6574150.4019	4679655.2903
490	6574152.7576	4679656.9038

491	6574160.2015	4679663.0770
492	6574163.8198	4679665.9131
493	6574164.1543	4679666.2636
494	6574164.5115	4679667.3189
495	6574164.4838	4679667.6160
496	6574164.0254	4679668.8905
497	6574160.5287	4679675.2243
498	6574156.0600	4679679.9910
499	6574153.8439	4679682.3152
500	6574142.1386	4679692.6853

	lokacija 17	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	-
Katasterska parcela broj	1075, deo 1076, deo 1070 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 17	2569	maksimalna spratnost	-
Index izgrađenosti	-	namjena planiranog objekta	Park- Dečije igralište /
Index zauzetosti	-	Napomena/	

Lokacija 18 Na postojećem objektu, “Gasna stanica” za potrebe restorana “Pod maslinom”, nema intervencija. Lokacija je označena karakterističnim tačkama koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
441	6574135.5360	4679707.8100
442	6574135.0890	4679704.9530
443	6574134.6301	4679704.2748
444	6574136.5400	4679702.4268
445	6574139.8290	4679700.6830
446	6574140.2688	4679698.4517
501	6574144.1818	4679694.9900
502	6574144.2997	4679695.1261
503	6574149.5119	4679693.6365
504	6574154.1460	4679696.4492
505	6574155.6600	4679699.2530
506	6574150.5120	4679706.2370
507	6574148.1200	4679709.8800
508	6574139.9500	4679709.4800

	lokacija 18	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	-
Katasterska parcela broj	Deo 1070 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 18	205	maksimalna spratnost	-
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Gasna stanica /
Index zauzetosti	-	Napomena/	

Lokacija 19 Na mjestu gdje se nalazi postojeći objekat za sakupljanje komunalnog otpada nema intervencija. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
441	6574135.5360	4679707.8100
442	6574135.0890	4679704.9530
443	6574134.6301	4679704.2748
444	6574136.5400	4679702.4268
445	6574139.8290	4679700.6830
446	6574140.2688	4679698.4517
501	6574144.1818	4679694.9900
502	6574144.2997	4679695.1261
503	6574149.5119	4679693.6365
504	6574154.1460	4679696.4492
505	6574155.6600	4679699.2530
506	6574150.5120	4679706.2370
507	6574148.1200	4679709.8800
508	6574139.9500	4679709.4800

	lokacija 19	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	16
Katasterska parcela broj	1068 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	16
Površina lokacije 19	188	maksimalna spratnost	P
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Objekat za sakupljanje komunalnog otpada
Index zauzetosti	-	Napomena/	

Lokacija 20 Na mjestu postojećem objektu “Pumpna stanica” nema intervencija. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
522	6574177.1559	4679757.4134
523	6574177.1556	4679759.1278
524	6574177.4674	4679759.9720
525	6574178.9779	4679761.3069
526	6574180.0938	4679761.5222
527	6574181.6175	4679761.1064
528	6574182.6849	4679760.1036
529	6574184.9303	4679757.4446
530	6574193.4236	4679747.3549
531	6574195.1965	4679744.7255
532	6574196.9622	4679740.9675
533	6574199.0748	4679735.2136
534	6574202.4705	4679728.5599
535	6574206.0986	4679724.1101
536	6574206.7511	4679723.4665
537	6574207.0163	4679721.1871
538	6574177.1800	4679713.8300
539	6574177.4100	4679719.8100
540	6574178.5703	4679725.0371
541	6574178.9371	4679727.3465
542	6574178.9274	4679728.4027

	lokacija 20	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	182
Katasterska parcela broj	deo 1065, deo 1066, deo 1067 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 20	818	maksimalna spratnost	P
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Pumpna stanica Sv. Stefan
Index zauzetosti	-	Napomena	

Lokacija 21 Na mjestu postojećem objektu “Dizel električni agregati – 2x1000 kVA/0,4 kV, 2x1000 kVA/10Kv” nema intervencija. Objekat služi za potrebe grad hotela Sveti Stefan i pratećih objekata na obali.

Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
515	6574166.4800	4679682.1800
516	6574167.1391	4679673.4339
537	6574207.0163	4679721.1871
538	6574177.1800	4679713.8300
543	6574167.2600	4679671.8300
544	6574192.0624	4679684.1770
545	6574211.0052	4679681.0194
546	6574213.1100	4679688.2300
547	6574214.3910	4679694.6970
548	6574213.5970	4679699.9680
549	6574210.6970	4679707.9660
550	6574207.1360	4679720.0340

	lokacija 21	Površina izgrađene lokacije -zauzetost	147
Katasterska parcela broj	1067, 1066 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 21	1481	maksimalna spratnost	-
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	DEA – Sveti Stefan
Index zauzetosti	-	Napomena/Note	

Lokacija 22 Na ovoj urbanističkoj parceli, na mjestu postojeće “Administrativne zgrade” (koja se seli u novi hotel na lokaciji 1) planirane su smještajne jedinice - apartmani, za potrebe grada hotela Sveti Stefan. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
543	6574167.2600	4679671.8300
544	6574192.0624	4679684.1770
545	6574211.0052	4679681.0194
551	6574171.1700	4679664.5200
552	6574174.2600	4679654.7300
553	6574177.1940	4679646.7480
554	6574179.3930	4679637.2747
555	6574181.9600	4679631.8800
556	6574187.5745	4679622.6035
557	6574193.0300	4679615.3600
558	6574196.3000	4679607.9600
559	6574198.8301	4679600.0000
560	6574201.5281	4679590.8627
561	6574205.9358	4679587.9315
562	6574211.8270	4679590.4200
563	6574215.0690	4679590.8790
564	6574219.9480	4679589.3150
565	6574222.1910	4679588.1430
566	6574222.6482	4679588.6227
567	6574217.0900	4679596.3000
568	6574214.1306	4679614.3183
569	6574213.3000	4679620.2400
570	6574208.8640	4679644.5148
571	6574204.8557	4679660.7538
572	6574206.9800	4679667.6150
573	6574208.9060	4679673.8280

	lokacija 22	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	560
Katasterska parcela broj	1069 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	825
Površina lokacije 22	2562	maksimalna spratnost	P +1 + Pk
Index izgrađenosti	0.3	namjena planiranog objekta	Hotel use
Index zauzetosti	0.2	Napomena/Note Smeštajna jedinica hotela Sveti Stefan /	

Vertikalna regulacija. Planirana spratnost P+1+Pk. . Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. U okolini se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program Administrativna zgrada /	Existing	GF	552 sq.m.	FF	300 sq.m.
Administration Building Program	Existing				
	Total				852

	Keys	sq.m.	Indoor Total	Outdoor	Notes
Hotelska smeštajna jedinica /Hotel Guest Sutes					
2 Spavaće sobe sa kupatilom /2 Bedrooms full bath					
Dnevna soba & Trpezarija /Living room & Dinning room					
Soba za ulepšavanje /Powder room	3	250	750		
Jedna spavaća soba po spratu /With 1 GF Bedroom					
Magacin /Storage	3	15	45		
Loby (predsoblje) /Lobby entrance			30		
Ukupna Bruto površina /Total GFA			825		

Lokacija - 23 Na ovoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja Teniskog terena sa paviljonom. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
574	6574208.9022	4679721.5014
575	6574210.1200	4679720.5200
576	6574216.4624	4679717.1260
577	6574223.6592	4679715.1239
578	6574232.5002	4679713.7756
579	6574235.5861	4679712.2792
580	6574236.6619	4679710.9189
581	6574237.2873	4679709.3013
582	6574241.0410	4679692.4280
583	6574241.3457	4679686.0240
584	6574240.7408	4679681.1629
585	6574239.4450	4679670.7493
586	6574241.8267	4679670.4530
587	6574243.5340	4679661.4390
588	6574244.2930	4679652.7900
589	6574243.8990	4679640.8350
590	6574239.9500	4679631.1210
591	6574239.1004	4679623.6099
592	6574237.7850	4679613.0930
593	6574238.9300	4679608.4870
594	6574236.5000	4679601.7200
595	6574232.7550	4679597.5280
596	6574226.8723	4679592.3643
597	6574224.7180	4679590.4900
598	6574220.3140	4679596.8510
599	6574215.0760	4679623.6099
600	6574206.7200	4679660.2260
601	6574213.0470	4679680.6790
602	6574214.9850	4679687.7820
603	6574216.0860	4679695.2000
604	6574215.1280	4679701.1610
605	6574211.7940	4679708.9710
606	6574208.9600	4679719.3210

	lokacija 23	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	50 (pavilion)
Katasterska parcela broj	1087,1086 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	50
Površina lokacije 23	3268	maksimalna spratnost	P
Index izgrađenosti	-	namjena planiranog objekta	Tenniscourt & Pavilion
Index zauzetosti	-	Napomena/ Prostor za sport i rekreaciju, teniski tereni sa paviljonom	

Vertikalna regulacija. Planirana spratnost – P (prizemlje). . Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Prostor za sport i rekreaciju, teniski teren sa paviljonom /
Facilities for sport and recreation, tennis ground with pavilion

Pregled potrebnih površina za Prostor za sport i rekreaciju, teniski teren sa paviljonom /
Review of required area for Facilities for sport and recreation, tennis ground with pavilion

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Sport i rekreacija/ Sport and recreation					
Teniski teren / Tennis court		2			
521					
Teniski paviljon/ Tennis pavilion					
Recepcija / Reception					
35					
Toalet / Wash room		50			
10					
Magacin/ Store					
5					

POVRŠINA PARCELE / SITE ARE 3943 m2

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA 4732 m2

Lokacija - 24 Na ovoj urbanističkoj parceli, na mjestu stare “Administrativne zgrade” planirana je izgradnja Poslovnog centra, sale za konferenciju i smještajnih jedinica, za potrebe grada hotela “Sveti Stefan”. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
607	6574113.4030	4679636.6170
608	6574120.2711	4679641.5183
609	6574122.4466	4679643.1114
610	6574127.1437	4679645.1392
611	6574130.5694	4679646.1092
612	6574133.8868	4679646.8091
613	6574139.4453	4679647.9119
614	6574143.4761	4679649.0018
615	6574148.9640	4679651.5275
616	6574150.3179	4679652.2561
617	6574155.1336	4679655.2618
618	6574161.8850	4679660.8449
619	6574165.2281	4679663.5211
620	6574166.0521	4679663.2553
621	6574170.5263	4679649.6494
622	6574171.3139	4679648.4600
623	6574172.4600	4679641.8540
624	6574178.9424	4679627.8300
625	6574185.3609	4679615.9960
626	6574191.0500	4679608.7900
627	6574194.6887	4679600.0456
628	6574197.7100	4679587.5900
629	6574185.9500	4679561.0700
630	6574183.0900	4679559.3600
631	6574183.6500	4679556.6200
632	6574183.0200	4679554.4600
633	6574181.7300	4679553.0700
634	6574179.7200	4679552.1300
635	6574177.7100	4679552.1900
636	6574177.1000	4679549.4300
637	6574162.7600	4679553.7800
638	6574159.2200	4679562.3400
639	6574155.4300	4679560.0400
640	6574124.4300	4679615.5600
641	6574126.2900	4679616.4700

	lokacija 24	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	3085
Katasterska parcela broj	Deo 1074 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	5142
Površina lokacije 24	5142	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	1.0	namjena planiranog objekta	Bussines, Shopping, Hotel use
Index zauzetosti	0.6	Napomena Smeštajna jedinica hotela "Sveti Stefan"	

Vertikalna regulacija. Planirana spratnost (Su+ P+1). Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Planirani sadržaji. U okviru hotelskih jedinica predvideti 6 apartmana površine 200m². Apartmani od 200 m² treba da sadrži 2 master spavaće sobe sa kupatilom, dnevnu sobu sa trpezarijom, toalet za goste. Poželjno je da svaki apartman, bude orijentisan prema morskoj obali, Gradu hotelu "Sveti Stefan". Tretirati objekat kao visoko luksuzni, i projektovati ga u skladu sa najsavremenijim tehnološkim i tehničkim rešenjima.

Tehničke prostorije predvidjeti u podzemnoj etaži.

U prizemlju i mezaninu projektovati poslovni prostor i prostor za konferenciju.

Unutar objekta stare Administrativne zgrade smještena je rekonstruisana TS 10/0,4 "OBALA".

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Stara Administarcija /Ghost building	Existing Existing Total	GF	615 sq.m.	FF	615 sq.m.
	Keys	sq.m	Indoor Total	Outdoo r	Note s
Hotel Guest Suites					
2 Spavaće sobe sa kupatilom /2 Bedrooms full bath					
Dnevna soba & Trpezarija /Living room & Dinning room					
Soba za uljepšavanje /Powder room	6	200	1200		
Bazen 10x30 /Infinity pool 10x30					
Magacin /Storage	6	10	60		
Loby (predsoblje) /Lobby entrance			0		
Ukupno bruto površine /Total GFA			1260		

Magacinski prostor /BoH Building	Existing	GF	400 sq.m.	FF	0 sq.m.
Tržni centar /Shopping	Existing	GF	930 sq.m.	FF	0 sq.m.
	Existing				
	Total				1330

	Seats	sq.m	Indoor Total	Outdoo r	Note s
Conference / Bussines Center					
Višenamenska prostorija /Multifanctional room	300	2,5	750		
Loby (predsoblje)/ Katering /Lobby entrance / catering			200		
Kabina za zvuk /Speaker preparation room			10		
Kabina za prevodioce /Translators area			30		
Sala za sastanke /Meeting rooms			40		
Sanitarne prostorije /Wet areas			30		
Magacinski prostor /Storage	2	50	100		
Prodavnice / Tržni centri /Retail /					
Shopping area	6	80	480		
Magacin /Storage	6	5	30		
Ukupna Bruto površina /Total GFA			1670		

Lokacija- 25 Na ovoj urbanističkoj parceli, na mjestu postojeće zgrade “Kuhinja i vešeraj” planirana je izgradnja smještajnih jedinica, za potrebe grada hotela Sveti Stefan. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
642	6574222.5728	4679543.9051
643	6574222.6940	4679545.8230
644	6574220.2600	4679557.4870
645	6574219.5240	4679575.6030
646	6574220.9420	4679580.6320
647	6574222.6143	4679582.7408
648	6574225.8600	4679583.3700
649	6574226.6364	4679584.2334
650	6574225.6415	4679585.5917
651	6574227.0045	4679587.2497
652	6574225.8785	4679588.8172
653	6574234.0498	4679596.1387
654	6574238.1222	4679600.6875
655	6574241.8183	4679607.2029
656	6574266.7200	4679621.0930
657	6574273.5520	4679613.2530
658	6574276.2250	4679616.1720
659	6574277.6360	4679615.4254
660	6574277.2800	4679609.4600
661	6574277.8600	4679593.2780
662	6574286.5840	4679563.6700
663	6574287.9524	4679559.4010
664	6574287.0010	4679559.4010
665	6574277.1860	4679553.6130
666	6574258.3988	4679547.4176
667	6574236.2580	4679539.5500
668	6574224.6368	4679537.1326
669	6574215.9950	4679539.4830

	lokacija 25	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	1507
Katasterska parcela broj	1904 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	2261
Površina lokacije - 25	3768	maksimalna spratnost	Su+P+1
Index izgrađenosti	0.6	namjena planiranog objekta	Hotel use
Index zauzetosti	0.4	Napomena/ Smeštajna jedinica hotela "Sveti Stefan"	

Vertikalna regulacija. Planirana spratnost (Su+P+1). . Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna taksacija. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Planirani sadržaji. Projektovati 3 apartmana površine 250 m². Apartmani od 250 m² treba da sadrže dvije master spavaće sobe sa kupatilom, dnevnu sobu sa trpezarijom, toalet za goste, po jednu spavaću sobu na spratu. Poželjno je da svaki apartman, bude orjentisan prema morskoj obali, Gradu hotelu "Sveti Stefan". Tretirati objekat kao visoko luksuzni, i projektovati ga u skladu sa najsavremenijim tehnološkim i tehničkim rješenjima. Potrebno je napraviti odgovorajući odnos prema kontekstu – mikro i makro lokaciji.

Tehničke prostorije predvidjeti u podzemnoj etaži.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program Administrativna zgrada /	Existing	GF	552 sq.m.	FF	300 sq.m.
Administration Building Program	Existing				
	Total				852

	Keys	sq.m.	Indoor Total	Outdoor	Notes
Hotelska smeštajna jedinica /Hotel Guest Sutes					
2 Spavaće sobe sa kupatilom /2 Bedrooms full bath					
Dnevna soba & Trpezarija /Living room & Dinning room					
Soba za ulepšavanje /Powder room	3	250	750		
Jedna spavaća soba po spratu /With 1 GF Bedroom					
Magacin /Storage	3	15	45		
Loby (predsoblje) /Lobby entrance			30		
Ukupna Bruto površina /Total GFA			825		

Lokacija 26 Na ovoj urbanističkoj parceli, na mjestu postojeće zgrade “Garaža” planirana je izgradnja objekta Garaža i vešeraj. Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
663	6574287.9524	4679559.4010
664	6574287.0010	4679559.4010
665	6574277.1860	4679553.6130
666	6574258.3988	4679547.4176
667	6574236.2580	4679539.5500
668	6574224.6368	4679537.1326
669	6574215.9950	4679539.4830
670	6574218.0060	4679535.0740
671	6574222.0720	4679529.5050
672	6574226.7970	4679526.3120
673	6574251.1185	4679511.7159
674	6574260.9900	4679505.5000
675	6574275.1300	4679493.9300
676	6574281.6400	4679487.1500
677	6574286.1900	4679481.5700
678	6574288.4356	4679478.0716
679	6574291.4600	4679473.3933
680	6574296.1820	4679466.8480
681	6574296.5474	4679467.3716
682	6574312.9850	4679473.8240
683	6574294.9050	4679537.7110

	lokacija 26	Površina izgrađene lokacije -zauzetost	2247
Katasterska parcela broj	Deo 1074 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	4493
Površina lokacije 26	3744	maksimalna spratnost	Su+P+2
Index izgrađenosti	1.2	namjena planiranog objekta	Garage& Laundry
Index zauzetosti	0.6	Napomena/	

Vertikalna regulacija. Planirana spratnost (Su+P+2). . Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli se nalazi šuma sa bogatim fondom biljnih vrsta, mnogobrojnim stablima masline, čempresa i nekoliko vrsta listopadnog drveća o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Po mogućnosti potrebno je sačuvati svako stablo na svom mjestu. U slučaju uklanjanja stabla, potrebno je predvidjeti njegovu novu lokaciju. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Potrebno je maksimalno sačuvati postojeću zelenu siluetu ove lokacije, te se s toga preporučuje da visina samih objekata bude niža od postojećih stabala.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Planirani sadržaji. Prilikom projektovanja potrebno je predvidjeti 150 parking mesta. Potrebno je predvidjeti 3 nivoa garaže, prizemlje + dva nivoa, cijelom površinom, uz ostvarivanje broja parking mesta u skladu sa urbanističkim parametrima.

Potrebno je projektovati odvojeni ulaz/izlaz iz garaže. Lokacija na kojoj se nalazi predmetna parcela je na terenu pod nagibom. Visinsku razliku od osam metra, potrebno je iskoristiti kao prednost predviđanjem ulaza sa gornjeg nivoa ulice u gražu, dok je izlaz iz garaže na nižoj koti. U okviru suterena projektovati prostor za vešeraj. Prizemlje i dvije etaže projektovati kao prostor za parking, za potrebe hotelsko-turističke djelatnosti.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Garaža&Vešeraj / Garage&Laundry

**Pregled potrebnih površina za Garažu&Vešeraj /
Review of required area for Garage&Laundry**

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Garaža / Garage					
Parking mesta / Parking space	150	3750			
Ukupno parking mesta / Total residents car parking	150	3750			
Vešeraj / Laundry					
Magacin / Storage		150			
Tehnička prostorija / Technical area		150			

POVRŠINA PARCELE / SITE ARE 3744 m2

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA 4493 m2

Lokacija 27 Na postojećem objektu “Gasna stanica” nema intervencija. Objekat služi za potrebe vešeraja, kuhinje i centralne kotlarnice.

Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
684	6574203.9900	4679580.6300
685	6574209.4200	4679584.4200
686	6574214.5900	4679586.4300
687	6574217.6600	4679586.3400
688	6574220.9400	4679584.1300
689	6574219.0240	4679581.6460
690	6574217.3790	4679575.9380
691	6574217.1180	4679572.1460
692	6574217.6000	4679566.9140
693	6574218.5030	4679556.8980
694	6574220.2670	4679545.8580
695	6574220.2462	4679544.6681
696	6574215.6100	4679541.8420
697	6574215.2748	4679541.5844
698	6574210.8070	4679555.5770

	lokacija 27	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	-
Katasterska parcela broj	Deo 1074 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 27	390	maksimalna spratnost	Podzemlje / Underground
Index izgrađenosti	-	namjena postojećeg objekta	Gasna stanica
Index zauzetosti	-	Napomena/ Gasna stanica za Vešeraj	

Lokacija 28 Na parceli je planiran otvoreni parking za 60 mjesta.

Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
699	6574241.6000	4679504.3100
700	6574259.4100	4679490.2500
701	6574264.0800	4679484.9700
702	6574269.1500	4679479.7400
703	6574282.4100	4679465.4300
704	6574279.9600	4679459.2600
705	6574276.4600	4679457.9500
706	6574270.5100	4679455.8800
707	6574269.1100	4679455.7400
708	6574267.0900	4679455.7400
709	6574238.1300	4679486.4600
710	6574234.2672	4679490.1987
711	6574235.0053	4679491.0922
712	6574233.5717	4679492.5824
713	6574235.3247	4679494.4599
714	6574233.7896	4679496.1167
715	6574235.0527	4679497.5577

	lokacija 28	Površina izgrađene parcele - zauzetost	-
Katasterska parcela broj	Deo 1074 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	-
Površina lokacije 28	975	maksimalna spratnost	-
Index izgrađenosti	-	namjena planiranog objekta	Parking
Index zauzetosti	-	Napomena	

Lokacija 29 Na ovoj urbanističkoj parceli, na postojećem restoranu “Pod murvom” planirana je rekonstrukcija.

Lokacija je označena karakterističnim koordinatnim tačkama:

Tačke/ koordinate	x	y
710	6574234.2672	4679490.1987
711	6574235.0053	4679491.0922
712	6574233.5717	4679492.5824
713	6574235.3247	4679494.4599
714	6574233.7896	4679496.1167
715	6574235.0527	4679497.5577
716	6574221.0471	4679509.8961
717	6574217.6250	4679509.9010
718	6574216.9154	4679508.4602
719	6574207.2379	4679514.5030
720	6574205.8073	4679511.7581
721	6574214.5610	4679506.0777
722	6574218.0550	4679503.1697
723	6574218.7186	4679501.1329
724	6574216.3794	4679498.4641
725	6574222.1248	4679493.4282
726	6574223.0674	4679494.5036
727	6574228.3315	4679489.8896
728	6574230.2562	4679492.0855
729	6574233.4620	4679489.2800

	lokacija 29	Površina izgrađene lokacije - zauzetost	255
Katasterska parcela broj	1073 KO Sv. Stefan	maksimalna bruto razvijena građevinska površina	255
Površina lokacije 29	255	maksimalna spratnost	Su + P
Index izgrađenosti	1.0	namjena planiranog objekta	Plażni bar
Index zauzetosti	1.0	Napomena/Objekat za pružanje usluge hrane i pića “ Pod murvom ” – operativna jedinica Hotela Sv. Stefan /	

Vertikalna regulacija. Planirana spratnost (Su+P). Visina objekta određuje se u odnosu na kotu terena na kojem se nalazi postojeći objekat.

Uređene terena i pejzažna arhitektura. Ova lokacija je dio šire karakteristične pejzažne cjeline. Na parceli nema postojećih stabala. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se u odnosu na sljedeće kriterijume:

- zaštita vrsta i cjelina od ekološke, odnosno estetske važnosti
- uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima.

Neophodno je posebno povesti računa o postojećoj konfiguraciji terena, kao i ekskluzivitetu same lokacije.

Podrazumijeva se pažljiv odnos prema kontekstu u smislu artikulisanja promišljenih i skladnih struktura koje imaju potencijal da budu tretirane kao prirodan nastavak tradicionalnih struktura mjesta Pržno i istovremeno zapadna kapija Miločerskog parka.

Materijalizacija. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na potrebu upotrebe kamena kao autohtonog materijala uz dobrodošle savremene interpretacije njegove obrade, sloga, primjene. Ova smjernica ne isključuje i mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeni ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

Planirani sadržaji. Postojeći objekat "Restoran pod murvom" ima dva nivoa: suteran, prizemlje. Nivo suterena se koristi kao prostorija za posetioce, ostava sa kuhinjom, ulazni trem i toaleti. Sa trema je stepenicama omogućen odlazak na gornju etažu i na plažu. Prizemlje-Krovna terasa je namijenjena posjetiocima i može joj se pristupiti sa strane parkinga i preko stepenica sa donje etaže.

Potrebno je projektovati proširenje kuhinje, zatvaranje donje etaže, a na spratu predvidjeti otvorenu terasu sa nadstrešnicom.

Prilikom oblikovanja objekta, i fasade treba voditi računa o: prilagođenosti forme objekta topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Projekat predviđa programske sadržaje/standarde navedene u tabeli koja slijedi:

Program – Restoran “ Pod murvom” / Restaurant “ Pod murvom”

Pregled potrebnih površina za restoran “Pod murvom”/

Review of required area for Restaurant “Pod murvom “

	Keys	sq.m.	Indoor total	Outdoor	Notes
Kuhinja / Kitchen 1		70			
Restoran / Restaurant		185			
Unutrasnji kapacitet sedenja/ Indoor seats			20		
Spoljasnji kapacitet sedenja/ Outdoor seats				50	
Ukupan broj sedista/ Total seats		70			

POVRŠINA PARCELE / SITE ARE

255 m2

MAX BRUTO POVRŠINA / GFA

255 m2

2. Operateri

a. Aman Resort

Kompaniju *Aman resort* je osnovao Adrian Zecha 1988. godine putem srećne okolnosti. Dok je tražio dom na Puketu, naišao je na palme kokosa okrenute prema Andaman moru. Izgledalo je kao dobra biznis ideja da se napravi mali rizort kako bi investicija bila isplativa i tako je Amanpuri nastao. Amanpuri je otvoren u Januaru 1988. godine i u 2013. godini je proslavio 25 godina postojanja.

Danas Amanresorts posjeduje i upravlja sa 26 malih luksuznih rizorta i hotela širom svijeta. Svaki Aman rizort je jedinstven ali svaki gostima nudi doživljaj koji je diskretan i intiman dok pruža najveći nivo usluge. Određeni elementi karakterišu svaki Aman rizort – predivna prirodna lokacija, izuzetni sadržaji, izvanredna usluga i mali broj soba kako bi se obezbijedila ekskluzivnost i privatnost. Dekor svakog Amana je napravljen od lokalnih materijala, odražavajući tako prirodno okruženje rizorta i tradiciju lokalne kulture.

Aman vile

Etos Amana je zasnovan na jednostavnom luksuzu, uslovljenom izuzetnom lokacijom, sjedinjen sa jedinstvenim okruženjem. Rezultat je selekcija savremenih fino oblikovanih rizorta koji nude jedinstveno životno iskustvo. Suština ovog iskustva je požuda za dalekim mjestima, fascinacija nepoznatim kulturama, želja za bijegom i odmorom u okruženju koje zadovoljava i ugađa na svim nivoima. To je susret sa prirodom u njenom najboljem izdanju i daleko od svakodnevnog života. Amanovo poimanje ovih pronicljivih apetita i duboko razumijevanje kreativnog i elegantnog donose duh domaćeg i čine vlasništvo i boravak u Aman Vilama izuzetnim.

Dok Aman rizort gostima nudi svu željenu privatnost, luksuz i relaksaciju, Aman vile doživljaj podižu na jedan sasvim nov nivo.

Smještene uz mnoge Aman rizorte, širom svijeta – od Tajlanda do Indonezije, od Kariba do Filipina – Vile su sami vrh ponude smještaja u Amanu, nudeći servise i sadržaje rizorta u savršenoj privatnosti.

Takođe omogućavaju porodicama i prijateljima da se odmaraju zajedno sa očiglednim prednostima održavanja i agencijskim uslugama kao i mogućnošću sopstvenog kuvara.

Ovo su idelane prostorije za porodična okupljanja kao što su vjenčanja i sastanci. Aman takođe obezbjeđuje ovim gostima neograničen pristup svim sadržajima i servisima Aman rizorta.

Na ovaj način obezbjeđuje taj jedinstven doživljaj "dom daleko od doma" sa svim mogućim dodatnim prednostima – od spa centra, teniskih igrališta, restorana i biblioteka.

Aman Vile i internacionalna klijentela koja kupuje dom u Aman vili čine jedinstvenu zajednicu širom svijeta. Aman Vile se rijetko nude na preprodaju, što nije nikakvo iznenađenje.



Amangiri Villa,
Aman resort, Utah



Amansara pool site,
Aman resort, Cambodia



Aman Grand Canal
Aman resort, Venice

b. GHM Hoteli

Od sunčanih plaža Balijsa do prozračnih mirnih voda zaliva Oman, General Hotel Management, Ltd. (GHM) je napravio i trenutno upravlja nekim od najizuzetnijih luksuznih hotela i rizorta, dok će mnogi tek početi sa radom.

Ono što gosti traže je intimno stilizovani GHM lajfstajl na mističnom ostrvu Bali u srcu vijetnamske kulture, među ski šaleima Švajcarskih Alpa, duž arapske obale Omana i savremeni azijski dizajn, kombinovan sa autentičnim lokalnim detaljima i visoko personalizovanim servisom.

PROFIL KOMPANIJE

Osnovana 1992, GHM je iz svoje baze u Aziji stvorio intimne luksuzne rizorte i hotele koji važe za jedne od najznačajnijih u svijetu. Dvadeset godina rada i života na ovim mjestima obezbijedio je GHMu značajano iskustvo, lokalno znanje i kulturnu senzitivnost koje dijelimo sa našim gostima kroz neposrednu konekciju u svakoj zajednici.

Kako njihov priznati portfolio nastavlja da raste, oni ostaju vjerni njihovom potpisnom savremenom dizajnu, izgrađenim na svakoj novoj lokaciji u skladu sa istorijom i tradicijom regiona sa velikim poštovanjem prema lokalnom okruženju.



The Chedi Hotel,
GHM Hotel,
Muscat, Oman



The Chedi Hotel,
GHM Hotel,
Muscat, Oman



The Nam Hai Hoi An
GHM Hotel,
Vietnam

