

## PREDLOG

Na osnovu člana 60a stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ donijela je

### ODLUKU O URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOM RJEŠENJU HOTELSKOG RIZORTA – MILOČER OPŠTINA BUDVA

#### Član 1

Usvaja se urbanističko - arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta – Miločer, Opština Budva ( u daljem tekstu: urbanističko - arhitektonsko rješenje).

Urbanističko - arhitektonsko rješenje se usvaja shodno Odluci o određivanju lokacije za hotelski rizort - Miločer, Opština Budva ( „Službeni list CG“, broj 18/15 ), a po sprovedenom javnom konkursu.

#### Član 2

Urbanističko - arhitektonsko rješenje odnosi se na prostor obuhvaćen katastarskim parcelama 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, 987, 988, 1015, 1048, 1052, 1904, 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, 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, Opština Budva. Zahvatom konkursa obuhvaćene su i plaže na katastarskim parcelama 1877, 1879, 1881 KO Sveti Stefan, Opština Budva.

Urbanističko – arhitektonsko rješenje predstavlja sastavni dio Prostornog plana Opštine Budva („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 30/07 i 11/09) i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro („Službeni list RCG“, broj 30/07).

#### Član 3

Urbanističko - arhitektonsko rješenje je sastavni dio ove odluke.

#### Član 4

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

**Vlada Crne Gore**

**Predsjednik,  
Milo Đukanović**

Broj \_\_\_\_\_  
Podgorica \_\_\_\_\_

---

**URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE  
HOTELSKOG RIZORTA „MILOČER“, OPŠTINA BUDVA**

## SADRŽAJ

### I TEKSTUALNI DIO

1. UVODNI DIO
2. ANALITIČKI DIO
  - 2.1. Prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija
  - 2.2. Tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost
  - 2.3. Izgrađenost prostora
  - 2.4. Prirodna i kulturna baština
3. PLANSKO - PROJEKTANTSKO RJEŠENJE
  - 3.1. Planski model namjene površina
  - 3.2. Tehnički sistemi i komunalna opremljenost
  - 3.3. Idejno rješenje
  - 3.4. UTU za urbanističke parcele
  - 3.5. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija
  - 3.6. Mjere za izgradnju i opremanje prostora
  - 3.7. Mjere za unaprjeđenje životne sredine
  - 3.8. Plan mjera, uslova i režima zaštite graditeljskog naslijeđa

### II GRAFIČKI DIO (LOKACIJA 1)

- |       |   |         |
|-------|---|---------|
| 01.   | Topografsko – Katastarski Plan sa granicom zahvata  | R 1:500 |
| 02.   | Plan namjene površina   | R 1:500 |
| 03.a. | Postojeće stanje zelenih i slobodnih površina   | R 1:500 |
| 03.b. | Plan zelenih i slobodnih površina   | R 1:500 |
| 04.   | Saobraćajna Infrastruktura  | R 1:500 |
| 05.   | Hidrotehnička Infrastruktura  | R 1:500 |
| 06.   | Elektroenergetska Infrastruktura  | R 1:500 |
| 07.   | Telekomunikaciona Infrastruktura  | R 1:500 |
| 08.   | Plan parcelacije, nivelacije i regulacije   | R 1:500 |
| 09.   | Plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode  | R 1:500 |
| 10.   | Plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada) | R 1:500 |

### III GRAFIČKI DIO (LOKACIJA 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29)

- |      |  |          |
|------|--|----------|
| 01.  | Katastarsko topografska podloga sa granicom lokacije           | R 1:1000 |
| 02.  | Plan namene površina   | R 1:2000 |
| 03.  | Plan zaštite životne sredine, prirode                          | R 1:1000 |
| 04.  | Zaštita građevinskog naslijeđa i vrste intervencija u prostoru | R 1:1000 |
| 05a. | Stanje postojećih zelenih površina                             | R 1:1000 |
| 05b. | Plan zelenih površina  | R 1:1000 |
| 06.  | Stanje i plan saobraćajne infrastrukture                       | R 1:1000 |
| 07.  | Plan hidrotehničke mreže i objekata                            | R 1:1000 |
| 08.  | Plan elektroenergetske mreže i objekata                        | R 1:1000 |
| 09.  | Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture                 | R 1:1000 |
| 10a. | Plan parcelacije   | R 1:1000 |
| 10b. | Plan nivelacije i regulacije                                   | R 1:1000 |
| 11.  | Plan sprovođenja planskog dokumenta (faze realizacije)         | R 1:1000 |
| 12.  | Plan odnosa izgrađenih i neizgrađenih površina                 | R 1:1000 |

### IV GRAFIČKI DIO IDEJNOG REŠENJA (LOKACIJA 1)

### V GRAFIČKI DIO IDEJNOG REŠENJA (LOKACIJA 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29)

---

## TEKSTUALNI DIO

### 1. UVODNI DIO

Na osnovu člana 60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 3 i člana 10 Pravilnika o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa („Službeni list CG“, br. 55/13 i 38/14), Ministarstvo održivog razvoja i turizma donijelo je:

**ODLUKU O RASPISIVANJU KONKURSA ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE HOTELSKOG RIZORTA „MILOČER“ U ZAHVATU PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA I PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE MORSKO DOBRO.**

Na osnovu **preporuka komisije** iz Završnog izvještaja žirija broj 04-2024/26-2014 od 25.09.2015. godine, koje se odnose na doradu radova u skladu sa tačkom 6.3 raspisa konkursa, naredni sadržaj predstavlja dodatnu dokumentaciju uz nagrađeni rad na konkursu za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer.

**Zahvat LOKACIJE 1** – Katastarska parcela 970 KO Sv. Stefan, površine 12.255 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 2** – Katastarska parcela 965, deo 967 KO Sv. Stefan, površine 2.147 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 3** – Katastarska parcela 966, deo 967 KO Sv. Stefan, površine 1.472 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 4** – Katastarska parcela 986, 985 KO Sv. Stefan, površine 4.500 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 5** – Katastarska parcela 988, deo 987 KO Sv. Stefan, površine 3.266 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 6** – Katastarska parcele 989, 990, 991, KO Sv. Stefan, površine 3.019m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 8** – Katastarska parcela 969/1, deo KO Sv. Stefan, površine 290 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 14** – Katastarska parcela 1052, deo 1048 KO Sv. Stefan, površine 1.275 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 15** – Katastarska parcela 1057, KO Sv. Stefan, površine 1.296 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 17** – Katastarska parcela 1075, deo 1076 KO Sv. Stefan, površine 2.569 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 22** – Katastarska parcela 1069, KO Sv. Stefan, površine 2.562 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 23** – Katastarska parcele 1087, 1086 KO Sv. Stefan, površine 3.268 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 24** – Katastarska parcela deo 1074 KO Sv. Stefan, površine 5.142 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 25** – Katastarska parcela 1904, KO Sv. Stefan, površine 3.768 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 26** – Katastarska parcela deo 1074 KO Sv. Stefan, površine 390 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 28** – Katastarska parcela deo 1074 KO Sv. Stefan, površine 975 m<sup>2</sup>.

**Zahvat LOKACIJE 29** – Katastarska parcela deo 1073 KO Sv. Stefan, površine 255 m<sup>2</sup>.

---

## 2. ANALITIČKI DIO

### 2.1. PRIRODNI POTENCIJALI I OGRANIČENJA KOPNA I AKVATORIJA

#### GEOGRAFSKI POLOŽAJ

Lokacije u zahvatu Rizorta se nalaze se u Opštini Budva, odnosno u južnom, primorskom dijelu Republike Crne Gore. Primorski region ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora što nudi izvanredne prirodne uslove za razvoj turizma.

Rizort Miločer obuhvata dvije zone intervencije, zonu 1 (lokacije 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8), i zonu 3 (lokacije 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29). Pruža se u pravcu sjever-jug, od naselja Pržno na severu, zaključno sa Svetim Stefanom na jugu. Zona 1 se graniči sa Miločerskim parkom i pozicionirana je oko najnižeg dijela (lokacije 1 – hotel) između dva brda, formirajući dva paralelna pojasa koja se nalaze u padu. Zona 3 obuhvata pojas i padinu koja se spušta ka hotelskom kompleksu Sveti Stefan.

Glavna saobraćajnica na ovom pravcu je Jadranska magistrala koja se pruža čitavom obalom od granice sa Republikom Hrvatskom, do granice sa Republikom Albanijom.

Opština je dobro povezana sa aerodromima: tivatski je udaljen oko 20 km, a podgorički oko 50 km od Budve. Takođe, u funkciji je i aerodrom Ćilipi kod Dubrovnika, udaljen oko 70 km. Željeznički saobraćaj nije razvijen na području Opštine, ali je za turizam Primorja značajna pruga Beograd-Podgorica-Bar, udaljena oko 40 km od Budve. LOKACIJA 1 je smještena između dva puta. Javni put obezbjeđuje pristup hotelu i vilama, dok je drugi put ograničen za kolski saobraćaj i namijenjen je šetnji kroz Miločerski park. Ovi putevi predstavljaju sjeverni ulaz u park. LOKACIJE 2, 3 i 8 izlaze na put koji je ograničen za kolski saobraćaj i vodi do Miločerskog parka i dalje južno ka zoni 3, dok LOKACIJE 4, 5 i 6 izlaze na javni put. Zone 1 i 3 su međusobno povezane mrežom pešačkih staza i puteva.

#### KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Klimatske uslove lokacije kao i čitavog priobalnog područja opštine Budva, karakteriše mediteranska klima sa toplim ljetima i blagim zimama.

#### TEMPERATURA VAZDUHA

*Maksimalna temperatura vazduha* ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 - 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

*Minimalna temperatura vazduha* u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

*Srednje mjesečne temperature vazduha* pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula - avgusta i minimumom tokom januara - februara. Godišnje

---

kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 8°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu i završava se u novembru.

Srednja mjesečna temperatura vazduha za Budvu iznosi 15,8°C.

*Ekstremne mjesečne temperature vazduha* pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko 0°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 16°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 38,2°C, a minimum se javlja u mjesecu februaru - 4,2°C.

*Ljetnjih dana*, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Budve u prosjeku bude oko 104 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

*Tropskih dana*, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Budve u prosjeku godišnje ima oko 22,5. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

*Mraznih dana*, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na području Budve prosječno ima oko 5 godišnje, čija pojava karakteriše mjesece decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

## PADAVINE

*Opšti režim padavina* na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30 - 40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5 - 8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>. Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more. *Srednja godišnja količina padavina* za Budvu iznosi 1.578 l/m<sup>2</sup>.

## VLAŽNOST VAZDUHA

*Relativna vlažnost vazduha* pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april - maj - juni i septembar - oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara - februara. Vrijednosti *srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha* iznose za Budvu 69,1% (min 63,5% u julu, max 72,7% u maju).

## OBLAČNOST

---

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40%.

**Srednja godišnja oblačnost** iznosi za Budvu 4,26 (min 1,9 u julu i avgustu, max 5,9 u decembru).

## OSUNČANOST

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2.455 časova *osunčavanja*, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/-3,5 časova.

*Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja* iznosi za Budvu 192,18 (max 327,7 u julu).

## VJETROVI

Vjetrovi koji duvaju na ovom području su: bura, jugo i maestral. Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osvježenje. Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti ali je najintenzivniji na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća. Bura je hladni sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta, dostiže brzinu i do 80km/h. Duva po nekoliko dana i stabilizuje vremenske prilike.

Za područje Budve i njene šire okoline ubjedljivo najzastupljeniji su vjetrovi iz južnog pravca. Učestalost vjetrova iz južnog pravca iznosi 14,4%. Učestalost vjetrova iz kvadranta jug - zapad, iznosi 20,8%. Interesantno je da je prosječna godišnja zastupljenost tišine izuzetno visoka, čak 60%. Učestalost vjetrova iz svih ostalih pravaca, van kvadranta jug - zapad je svega 19,2%. Vjetrovi iz južnog pravca su mjerodavni i u pogledu maksimalnih brzina vjetrova iz kvadranta jug - zapad. Maksimalna izmjerena brzina vjetra iz južnog pravca, u periodu 1981. - 1995. godine iznosi 17,5 m/s, dok je maksimalna brzina vjetrova iz jugozapadnog pravca 12,0 m/s.

## MORFOLOŠKE OSOBINE TERENA

U pogledu morfoloških karakteristika, lokacije pripadaju vertikalnoj zoni obalnog pojasa teritorije opštine Budva. Obalni pojas, visine do 100 m.n.v., razuđen je i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. Najatraktivnija je prevlaka Sv. Stefan. Pored nje, opštinu Budva odlikuju i uređene

---

atraktivne plaže (ukupne dužine oko 11,5 km) među kojima se ističu: Buljarica, Bečići, Jaz, Slovenska plaža, Mogren, Miločer i dr.

Teren je dinamične topografije, ravan ili strm sa padovima od 0% do 20%. Apsolutne kote kreću se od 15,78 m.n.v. do 5,36 m.n.v.

## GEOLOŠKE OSOBINE TERENA

U građi tektonske jedinice Budva-Cukali učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš. Trijasko tvorevine, koje zauzimaju znatno prostranstvo ove geotektonske jedinice, facijalno i litološki su veoma raznovrsne. Paleontološki su utvrđeni donji trijas, anizijski i ladinski kat srednjeg trijasa i gornji trijas. Pored sedimentnih prisutne su i vulkanske stijene.

Ladinski kat srednjeg trijasa, koji se javlja u vidu uzanih zona, predstavljen je facijom vulkanogeno-sedimentne serije i facijom karbonatnih sedimenata sa proslojcima i muglama rožnaca.

Geološka građa terena na je od slojevitih i pločastih krečnjaka sa proslojcima rožnaca i ima dobru nosivost i stabilnost. Debljina donjokrednih sedimenata je oko 30m.

## HIDROGEOLOŠKE OSOBINE TERENA

U hidrogeološkom pogledu svojstva terena su prevashodno u funkciji litološkog sastava i sklopa terena. U podlozi terena su krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca, koji su slabo vodonepropusni i predstavljaju hidrološki kolektor.

## STABILNOST I SEIZMIČNOST TERENA

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, lokacije se nalaze u aktivnoj budvanskoj seizmogenoj zoni, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa (u uslovima srednjeg tla) od 9 stepeni po Evropskoj makroseizmičkoj skali (EMS982) i očekivano maksimalno horizontalno ubrzanje na osnovnoj stijeni—u opsegu od 20% od ubrzanja sile teže u zoni Boke Kotorske, pa do 28% u oblasti Ulcinja, uz vjerovatnoću realizacije od 70% u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina.

Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom najizraženiji su u: Budvi, Bečićima, Pržnu, Sv. Stefanu i Petrovcu. U Budvi su oni najizraženiji u Starom gradu, u hotelskom kompleksu Avala-Mogren i na Slovenskoj plaži, kao i kod određenih dijelova guste neplanske individualne izgradnje u Budvanskom polju i Podkošljunu. U Bečićima je stanje najproblematičnije uz magistralu, a slični problemi su prisutni i u tijesnoj uvali Pržna, u Perazića Dolu (vikend naselje) i u priobalnom dijelu Petrovca i Sv. Stefana. Na osnovu studije seizmičkog hazarda, za područje opštine Budva, predmetna lokacija je u zonama:

---

- Stabilnih terena: ravni tereni i tereni sa malim nagibom kao što su Mrčevo, Budvansko i Buljaričko polje, i priobalni dijelovi Bečića, Pržna, Miločera, Petrovaca i Lučica.
- Uslovno stabilnih terena, koji se javljaju na većem dijelu teritorije Opštine: na Toplišu, Smokovom vijencu, u zaleđini Miločera, Sv. Stefana, Reževića, Petrovca i Buljarice.

## PEDOLOŠKI POKRIVAČ

Na lokacijama se nalazi plitko erodirano i srednje i duboko smeđe antropogeno zemljište na krečnjacima i u manjem procentu smeđe zemljište na flišu.

Smeđe zemljište je zastupljeno na blažim i umjereno strmim djelovima obale, odnosno terenima koje izgrađuju fliš i miješane silikatno-karbonatne stijene, a rjeđe eruptivne stijene i krečnjaci. Strmiji teren flišnih bregova obično je jače erodiran i obrastao rijetkim rastinjem. Umjereno strme padine su najčešće pod šikarom i šumom. Smeđe zemljište je heterogenih osobina. Građom profila je slično crvenici, ali boja dubljeg horizonta je smeđa. Dubina sloja, kao i kod drugih zemljišta na krečnjacima, je mala na istaknutim reljefskim oblicima zbog visokog procenta stijena i kamenja. U uvalama dubina zemljišta je veća, pa su donekle povoljnije fizičke i hemijske osobine, uključujući i plodnost. Na flišnoj podlozi smeđe zemljište je glinovitije, a generalno se odlikuje većim prisustvom skeleta.

## VEGETACIJA

Na osnovu DETALJNE STUDIJE PREDJELA SA PEJZAŽNOM TAKSACIJOM za Turistički kompleks Miločer stanje vegetacije na lokacijama je sljedeće:

**LOKACIJA 1** - Zelene površine neposredno uz sam hotel su planski sađene, te se zapažaju elementi egzotičnih biljnih vrsta. Ali uočava se da se već dugo nisu primjenjivale nikakve mjere sanacije niti održavanja, sem redovnog košenja. Opstali su samo najrezistentniji elementi. Veliku sposobnosti preživljavanja posebno može prikazati primjer palmi na ulazu u objekat koje i pored armirano betonskog obruča i dalje opstaju. Danas su te palme visine 3-5m, a armirano-betonski obruč polako steže deblo.

Sjeverni dio parcele nije priveden namjeni i potpuno je neuređen, na njemu se nalaze samo divlje puzavice i korov. Površina se, vjerovatno samo povremeno kosi.

Floristički sastav je: *Cupressus sempervirens*, *Laurus nobilis*, *Phoenix canariensis*, *Pinus halepensis*, *Magnolia grandiflora*, *Olea europaea*, *Betula alba*, *Magnolia soulangiana*, *Taxus baccata*, *Platanus acerifolia*.

Generalno zdravstveno stanje flore ovog prostora može se ocijeniti kao dobro. Ipak određene pojave ukazuju na to da iako je ovaj prostor za posjetioca vizuelno jedinstven, postoje i određeni nedostaci kada je riječ o vitalnosti prisutne dendroflore. Zdravstveni pregled pokazao je prisustvo pojedinih mehaničkih, fitopatoloških i entomoloških oštećenja, kao i fiziološkog slabljenja stabala.

---

Vrste drveća na kojima su konstatovani simptomi bolesti i oštećenja su: *Pinus halepensis* Mill. - alepski bor, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Platanus acerifolia* – platan, *Olea europea* L. – maslina.

**LOKACIJE 2 i 3** - Sađena su stabla čempresa (*Cupressus sempervirens*). U gornjem dijelu parcela su se zadržala stabla alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa kojim se verovatno pošumljavalo ovo područje. Stabla rastu iz strme krečnjačke stijene, na oskudnom zemljištu. Mnoga su iskrivljena, neka čak do 45° u odnosu na vertikalnu osu, a na LOKACIJI 3 čak nalazimo stablo koje je potpuno poleglo po zemljištu. Stabla se uglavnom bez donjih grana, što usljed prirodnog suđenja i rasta u sklopu, što usljed orezivanja u cilju estetskog oblikovanja. U cilju uređenja ove površine vrši se redovno košenje te je potpuno nestalo žbunastih vrsta, tzv. drugi sprat. Ponegdje su se zadržali žbunovi vrieska (*Erica sp.*) ali samo stoga što je njihova visina bila znatnija.

Floristički elementi su: *Cupressus sempervirens*, *Laurus nobilis*, *Pinus halepensis*, *Carpinus orientalis*, *Phyllirea media*, *Punica granatum*, *Erica sp.*

**LOKACIJA 4** - Najveći dio ove površine je pod maslinama sa karakterističnim terasastim terenom. Masline su veće starosti, mnoge od njih su jako oštećene, najčešće su to oštećena debla sa većim ili manjim pukotinama pa sve do onih oštećenja gdje je sav unutrašnji, centralni dio debla a time i korijena, nestao. Neka od stabala su se omladila iz korijena, ali još uvek nemaju formirano stablo niti plodonose. Neophodne su mjere njege za obnovu ovih maslina.

Duž saobraćajnice su sađeni čempresi (*Cupressus sempervirens*) i oleanderi (*Nerium oleander*). Stabla čempresa su već fiziološki oslabljena, na pojedinim stablima je otkinut vrh (verovatno je vrh slomljen pod uticajem vjetrova), te je njihov životni vijek jako umanjen. Pored njih se nalaze mlade sadnice čempresa, koje su sađene kao zamjena za stabla koja se moraju ukloniti.

Floristički elementi su: *Olea europaea*, *Cupressus sempervirens*, *Laurus nobilis*, *Pinus halepensis*, *Platanus orientalis*, *Carpinus orientalis*

**LOKACIJE 5 i 6** - Zelene površine neposredno uz objekat su privedene namjeni, dok se na padini nalazi dio šumskog kompleksa zajednice *Carpinetum orientalis adriaticum*. Duž saobraćajnice na potpornom zidu zasađivani su čempresi, lovori (vjerovatno samonikli), hrastovi i oleanderi. Takođe ima nekoliko primjeraka žbunastih vrsta koje su velike starosti i izuzetnih dimenzija za svoju vrstu te zahtijevaju odgovarajući tretman. Stabla čempresa, hrastova, maslina, platana i bijelog graba su znatne starosti i mnoga pokazuju znakove sušenja i napada štetočina. Stabla su obrasla bršljanom pa je njihova vitalnost i dekorativnost smanjena.

Na ovim parcelama nalaze se i stabla platana (*Platanus orientalis*) različite starosti, različitog fiziološkog stanja. Najugroženije je stablo br .385 na LOKACIJI 5 čije deblo je odsječeno do 2,5m visine a ostala su samo najniže grane i naslanja se na susjedna stabla lovora i hrasta. U potpunosti je nestao sprat žbunja, a sve u cilju uređenja površina. Pojedinačni primjerci hrasta medunca su zaista impresivni, njihovo zdravstveno stanje i estetski izgled su izuzetni.

---

Floristički elementi su: *Olea europaea*, *Cupressus sempervirens*, *Laurus nobilis*, *Pinus halepensis*, *Platanus orientalis*, *Carpinus orientalis*, *Robinia pseudoacacia*.

**LOKACIJA 8** je mala površina na padini, istočne ekspozicije, u prirodnoj vegetaciji, sa stablima alepskog bora i čempresa, žbunovima vreska. Kvalitet ovih stabala je različit ali kao i sve biljke koje rastu u gustom sklopu, sa malo donjih grana i slabog fiziološkog stanja.

Floristički elementi su: *Cupressus sempervirens*, *Laurus nobilis*, *Pinus halepensis*, *Carpinus orientalis*, *Erica sp.*,

**LOKACIJA 14** se nalazi uz morsku obalu kao dio kompleksa, sa maslinjakom sa karakterističnim terasastim terenom i kamenim potpornim zidovima. Vizura prema moru je zatvorena sadnjom čempresa na „šetalištu“. Stabla maslina su različite starosti od najstarijih ispred objekta do mlađih na potpornim zidovima. Neophodne su mjere njege ovih stabala.

Floristički sastav: *Olea europaea*

**LOKACIJA 15** - je površina na grebenu između dvije uvale, miločerske i svetistefanske. Površina je potpuno ogoljena i ovoj parceli pripadaju samo 4 stabla- 1 smokva, vjerovatno samonikla, i 3 masline na obodu parcele. Za masline se predviđaju obavezne mjere njege.

Floristički sastav: *Olea europaea*, *Ficus carica*

**LOKACIJA 17** - površina pored morske obale na ulazu u Sv. Stefan, pored šetališta. Površina je uglavnom pod travnjakom sa veoma malo stabala.

Zelene površine su u funkciji turističkih objekata, i održavaju se na taj način. Nedostatak ovih površina je manjak žbunastih i perenskih vrsta. Samo po obodu parcele, prema kolskoj saobraćajnici, nalaze se žbunaste grupacije oleandera.

Stabla su dostigla svoj maksimum razvoja, ali s obzirom da su to autohtone vrste, očekivano je da traju minimum još 20 godina. Na njima se ne uočavaju vidna oštećenja, osim na stablima tise (*Taxus baccata*), koja stradaju najviše pod uticajem čovjekovog djelovanja. Po obodu parcele prema saobraćajnici sađeni su oleanderi (*Nerium oleander*)

Floristički sastav: *Cupressus sempervirens*, *Morus alba*, *Olea europaea*, *Taxus baccata*, *Chamaerops humilis*, *Nerium oleander*

**LOKACIJA 22** - površina sa vrlo malo zelenih površina. Površine se redovno održavaju. Sa južne strane se nalazi maslinjak sa maslinama na kaskadnom terenu, a sa istočne je potporni zid i iznad njega stabla maslina. Površine se redovno održavaju tj. kose, i održava se čistoća. Sa sjeverne strane objekta je mala neuređena površina koju je neophodno privesti namjeni. Granicu između dvije urbanističke parcele čini potok.

---

Floristički sastav: *Olea europaea*

**LOKACIJA 23** - površina pod maslinama. Karakteristični mediteranski pejzaž sa terasasto uređenim zemljištem i maslinjakom. Na pojedinim mestima se uočava nedostatak potpornih zidova. Stabla maslina su različite starosti. Na pojedinačnim primjercima su primijenjene mjere njege (model obnove u krošnju). Neophodno je primijeniti mjere njege na svim stablima jer se uočavaju mnogobrojna oštećenja na stablima i korijenu, što se naravno odražava na bujnost krošnji. Takođe se uočava pojava suhovernosti, koja može biti posljedica napada štetnih insekata ali i biljnih bolesti.

Među stablima maslina nalaze se pojedinačna stabla dženerike.

Floristički sastav: *Olea europaea*, *Prunus sp.*

**LOKACIJA 24** - Manje zelene površine se nalaze sa istočne i sjeverne strane. Na potpornom zidu nalaze se stabla murve (*Morus alba*). Sa južne strane na dijelu koji prethodi ulazu na ostrvo Sv. Stefan, nalaze se zasađane palme (*Phoenix canariensis*), albicije (*Albizzia julibrissin*), mlado stablo kedra (*Cedrus glauca*), smokve (*Ficus carica*) i dr. Stabla albicije pokazuju sve znake sušenja, kora na deblima puca, te je njihov vijek trajanja procijenjen na manje od deset godina.

Na sjevernoj strani je manja površina na kojoj se nalaze veći žbunovi oleandera, šipka, i lovora. Duž saobraćajnice, nalaze se skorije zasađena mlada stabla maslina, i žbunaste ukrasne vrste kao *Eleagnus ebbingei* 'Limelight'.

Floristički sastav: *Phoenix canariensis*, *Albizzia julibrissin*, *Cupressus sempervirens*, *Ficus carica*, *Cedrus glauca*, *Prunus sp.*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Abies alba*

**LOKACIJA 25** - Na parceli su ispred objekta zasađene masline i ukrasno žbunje kao pitospor (*Pittosporum tobira*), dok je iza objekta maslinjak na veoma strmom zemljištu. Stabla maslina na ovoj parceli su kao i na ostalim površinama, različite starosti i različitim stepenom oštećenja debla i grana. Površina se redovno kosi, dok stabla maslina zahtijevaju primjenu mjera njege.

Floristički sastav: *Olea europaea*, *Ficus carica*, *Pyrus sp.*, *Pittosporum tobira*

**LOKACIJA 26** - Duž saobraćajnice se nalaze čempresi i alepski borovi i nešto nižeg drveća kao narandža, kruške i sl. Mnoštvo žbunastih i perenskih vrsta ukrašava površine duž glavne saobraćajnice (*Santolina glauca*, *Rosmarinus officinalis*, *Lavandula officinalis*)

Na istočnoj strani lokacije je velika škarpa na kojoj su sađeni topole (*Populus alba*) i kojih ovde ima više primjeraka različite starosti.

Na južnoj strani je maslinjak na terasastom terenu. Masline su takođe različite starosti. Na ovoj parceli su neke od najstarijih na istraživanom području.

Floristički sastav: *Olea europaea*, *Populus alba*, *Cupressus sempervirens*, *Pinus halepensis*, *Citrus aurantium*, *Pyrus sp.*

---

**LOKACIJA 29** - parcela se nalazi na samoj plaži i na njoj se nalaze samo dva stabla i to murve (*Morus alba*). Oba stabla su jako lošeg fiziološkog stanja, pa je preporuka da se ova stabla odmah uklone jer predstavljaju opasnost za ljude i objekat koji ih okružuje.

Floristički sastav: *Morus alba*

*Generalno zdravstveno stanje flore ovog prostora može se ocijeniti kao dobro. Ipak određene pojave ukazuju na to da iako je ovaj prostor za posetioca vizuelno jedinstven, postoje i određeni nedostaci kada je riječ o vitalnosti prisutne dendroflora. Zdravstveni pregled pokazao je prisustvo pojedinih mehaničkih, fitopatoloških i entomoloških oštećenja, kao i fiziološkog slabljenja stabala.*

Vrste drveća na kojima su konstatovani simptomi bolesti i oštećenja su: *Pinus halepensis* Mill. - alepski bor, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Platanus acerifolia* – platan, *Olea europea* L. – maslina.

## PRIRODNI POTENCIJALI

Sa aspekta prirodnih uslova, lokacija ima niz povoljnosti za izgradnju:

### *Geografski i saobraćajni položaj*

Položaj opštine u regionu Primorja je izuzetno povoljan i determinisan kao najznačajnija turistička destinacija na ovom dijelu Jadrana. U tom smislu posebno je potrebno unaprijediti lokalnu saobraćajnu mrežu, kao i puteve i staze u funkciji proširenja turističke ponude. Razuđenost obale sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama pješčanih plaža i kontrastnim planinskim zaleđem generiše potencijale postojećih prirodnih resursa koji čine odlične preduslove za kupališni i drugi turizam. Pojas koji čine posmatrane lokacije predstavlja atraktivno područje u smislu vizura i kulisa.

### *Klimatske karakteristike*

Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih i dana sa jačim vjetrom čine prostor opštine turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

Teren koji je u većem dijelu u nagibu, kao i njegova dobra *stabilnost* su karakteristike koje idu u prilog gradnji.

### *Vegetacija*

Postojeći resursi biljaka daju posmatranim lokacijama vrijednost više pa ih je potrebno u najvećoj mogućoj mjeri očuvati.

## PRIRODNA OGRANIČENJA

---

### *Seizmika tla*

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu planiranju i izgradnji objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikroseizmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

## **2.2. TEHNIČKO - INFRASTRUKTURNI SISTEMI I KOMUNALNA OPREMLJENOST**

### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

LOKACIJA 1 je smještena između dva puta. Javni put obezbjeđuje pristup hotelu i vilama, dok je drugi put ograničen za kolski saobraćaj i namijenjen je šetnji kroz Miločerski park. Ovi putevi predstavljaju sjeverni ulaz u park. LOKACIJE 2, 3 i 8 izlaze na put koji je ograničen za kolski saobraćaj i vodi do Miločerskog parka i dalje južno ka zoni 2 a LOKACIJE 4, 5 i 6 izlaze na javni put, koji se nastavlja duž cijele istočne granice zone 3, skreće prateći južnu granicu zone uz LOKACIJE 28 i 29 i nastavlja do Svetog Stefana. Na južnoj granici zone 3, u ovu saobraćajnicu se uliva put koji, prema sjeveru, povezuje LOKACIJE 26, 25, 24, 22, 17 i 15. Put je pješačkim stazama povezan sa LOKACIJAMA 14 i 23.

### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeći objekat na LOKACIJI 1 se električnom energijom napaja preko Trafostanice TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA Bjelasica. Predmetna trafostanica je kablom PHP 3x95 mm<sup>2</sup> povezana sa trafostanicom TS 35/10 kV Miločer.

Postojeći objekti u zoni 1 se električnom energijom napajaju preko Trafostanice TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA Bjelasica. Predmetna trafostanica je kablom PHP 3x95 mm<sup>2</sup> povezana sa trafostanicom TS 35/10 kV Miločer. U zoni 3 se na lokaciji 21 nalazi dizel električni agregati – 2x1000kVA/0,4kV, 2x1000kVA/10kV. Objekat služi za potrebe grad hotela Sv. Stefan i pratećih objekata na obali.

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeća TK infrastruktura je lokalnog karaktera i sastoji se od TK kanalizacije, i kablova položenih direktno u zemlju. Kapaciteti kablova uglavnom zadovoljavaju postojeće potrebe. Što se tiče provajdera telekomunikacionih servisa, čiji se sistem prenosa zasniva na radiodifuznoj („bežičnoj“) tehnologiji, kompletna lokacija pokrivena je signalom sva tri operatera mobilne telefonije: T-Mobile, Telenor i M:TEL.

### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Postojeći objekti na lokaciji su snabdjeveni vodom iz gradskog vodovoda i prikopčani na gradsku kanalizaciju.

---

### **2.3. IZGRAĐENOST PROSTORA**

LOKACIJA 1 pripada predionom tipu izgrađenog zemljišta. U njenom okviru nalazi se izgrađeni hotel Kraljičina plaža. Hotel je izgrađen početkom 80-tih godina kao jedan dio cjeline Miločer. Kapacitet hotela je 120 kreveta, odnosno 7 apartmana i 39 soba. Postojeći objekat ograničava turističku ponudu svojim nepovoljnim funkcionalnim i tehničkim stanjem s obzirom na to da starost hotelske strukture i prateće infrastrukture prevazilazi tri decenije. Ove činjenice su suprotne zahtjevima kvaliteta i želje turista za komforom i uživanjem u pejzažu i kontaktu sa prirodom.

Na LOKACIJAMA 2, 3 i 5 nalaze se vile spratnosti P+1, dok je na LOKACIJI 4 vila spratnosti P+Pk.

Na LOKACIJI 6 nalazi se agregat.

Na LOKACIJAMA 8, 15, 23 nema izgrađenih objekata.

Na LOKACIJI 14 se nalazi prizemni objekat male kvadrature, ugostiteljskog karaktera.

Na LOKACIJI 17 je dečije igralište sa brojnim spravama za igru.

Na LOKACIJI 22 je administrativna zgrada spratnosti P.

Na LOKACIJI 24 nalazi se stara administrativna zgrada spratnosti P+1, sa uređenim platoom, fontanom, terasom, ispod kojih se nalaze komercijalni sadržaji.

Na LOKACIJI 25 postoji objekat spratnosti Su+P+1, čija je namjena kuhinja i vešeraj.

Na LOKACIJI 26 je „garaža“.

Na LOKACIJI 28 nalazi se otvoreno parkiralište

Na LOKACIJI 29 nalazi se restoran „Pod murvom“.

---

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

LOKACIJA 1



Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“



Postojeći objekat (Hotel KRALJIČINA PLAŽA) na LOKACIJI 1

LOKACIJA 2



LOKACIJA 3



LOKACIJA 4



LOKACIJA 5



LOKACIJA 14



LOKACIJA 15



Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

LOKACIJA 17



LOKACIJA 22



Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

LOKACIJA 24



LOKACIJA 26



Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

LOKACIJA 26



LOKACIJA 28



LOKACIJA 29



## **2.4. PRIRODNA I KULTURNA BAŠTINA**

Vrijednost ovog tipa predjela u smislu opšte razvijenosti ekosistema, njegove produkcije biomase i njegovih pozitivnih efekata na okolinu (mikroklimatskih, pejzažnih i sl.) nije velika. Ova lokacija posjeduje ambijentalne i pejzažne vrijednosti prostora koje treba unaprijediti u cilju osavremenjavanja turističke ponude. Unapređenje pejzaža obuhvata između ostalog racionalno korišćenje već zauzetog prostora.

Na posmatranim lokacijama nema evidentiranih kulturnih dobara, ali s obzirom na istorijski aspekt moguća su otkrića od arheološkog značaja. U tom slučaju treba preduzeti sve neophodne propisane mjere za njihovu zaštitu.

## **3. PLANSKO - PROJEKTANTSKO RJEŠENJE**

### **3.1. PLANSKI MODEL NAMJENE POVRŠINA**

LOKACIJE 1 su: osnovna namjena je površina za hotel (T1), površine pod zelenilom i slobodne površine. U odnosu na postojeće u novom rješenju hotelski kapaciteti su prošireni i omogućavaju razvoj ekskluzivnog turizma. Dispozicija osnovnih volumena sklopa obezbjeđuje slobodnu površinu u sjeverozapadnom dijelu LOKACIJE 1.

LOKACIJE 2, 3, 4, 5 i 6 – osnovna namjena ovih lokacija je: površina za vile, površine pod zelenilom i slobodne površine.

LOKACIJA 8 – osnovna namjena je trafostanica.

LOKACIJA 14 – osnovna namjena je ugostiteljski objekat „Beach Bar“ sa smeštajnim jedinicama, za potrebe vila Miločer, sa površinama pod zelenilom i plažom.

LOKACIJA 15 – osnovna namjena je površina za izgradnju paviljona heliodroma i platforme za sletanje, sa parkingom.

LOKACIJA 17 – osnovna namjena je dečije igralište sa parkom, pod zelenilom.

LOKACIJA 22 – osnovna namjena je površina za kompleks smeštajnih jedinica, površine pod zelenilom i slobodne površine.

LOKACIJA 23 – osnovna namjena su dva teniska terena sa uslužnim paviljonom.

LOKACIJA 24 – osnovna namjena površine je poslovni centar, smeštajne jedinice i komercijalno-uslužni lokali. Slobodna površina je u vidu platoa u blagom padu.

LOKACIJA 25 – osnovna namjena je površina za objekat smeštajnih jedinica, površina pod zelenilom i slobodna površina.

LOKACIJA 26 – osnovna namjena je površina za garažu sa vešerajem, i bogatom vegetacijom.

LOKACIJA 28 – osnovna namjena je otvoreno parkiralište

LOKACIJA 29 – osnovna namjena je ugostiteljski objekat, restoran „Pod murvom“.

Model razvoja navedenih lokacija ne utiče na smanjenje biološke i predeone raznovrsnosti, kao ni na smanjenje prirodnog i kulturnog identiteta.

### **3.2. TEHNIČKI SISTEMI I KOMUNALNA OPREMLJENOST**

#### **SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**

---

Kolski pristup hotelu planiran je sa postojeće saobraćajnice. Parkiranje vozila je predviđeno u okviru novoplaniranog objekta, tj. u podzemnim etažama. Ulazi u garažu predviđenu su sa najnižeg nivoa ulice oko LOKACIJE 1. Saobraćaj u garaži odvija se bez rampi. Broj parking mjesta je 211 što iznosi 0,72 parking mjesta po ležaju. Parking može da se koristi kao javni u toku ljetnjeg perioda kada se za tim ukaže potreba. Na LOKACIJAMA 2, 3, 4, 5, 6 i 22 planirana su po 3 parking mjesta. Osnovni kapaciteti za parkiranje su na lokacijama 26 (150 parking mjesta) a na LOKACIJI 28, u okviru otvorenog parkinga, 46 parking mjesta.

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### PROGNOZA SNAGE

LOKACIJA 1: Proračun potrebne električne snage za planirani hotel se vrši po kriterijumu za turističke smještajne kapacitete, tj. po vršnoj snazi po ležaju 1200W.

Hotelski sadržaji:

$$22.058\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 2.646,96 \text{ kW}$$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 1 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$2.646,96 \text{ kW} \times 1,015 = 2.686,66 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 2.828,07 \text{ kVA.}$$

Novoplanirani objekat će se napajati električnom energijom preko planirane TS 10/0,4 kV 5MW koja će se nalaziti na LOKACIJI 8 neposredno ispod LOKACIJE 1.

$$\text{LOKACIJA 2: } 766\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 91.92\text{kW}$$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$91.92 \text{ kW} \times 1,015 = 93,30 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 98,21 \text{ kVA.}$$

$$\text{LOKACIJA 3: } 574\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 68,88\text{kW}$$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$68,88 \text{ kW} \times 1,015 = 69,91 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 73,59 \text{ kVA.}$$

$$\text{LOKACIJA 4: } 1081\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 129,72\text{kW}$$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu

---

jednovremene snage od:

$$129,72 \text{ kW} \times 1,015 = 131,67 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\varphi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 138,60 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 5:  $1158\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 138,96\text{kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$138,96 \text{ kW} \times 1,015 = 141,04 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\varphi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 148,47 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 6:  $1074\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 128,88\text{kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$128,88 \text{ kW} \times 1,015 = 130,81 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\varphi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 137,70 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 8: Trafostanica TS 10/0,4kV 5MW

LOKACIJA 14:  $597\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 71,64\text{kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$71,64 \text{ kW} \times 1,015 = 72,71 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\varphi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 76,74 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 15:  $50\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 6\text{kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$6\text{kW} \times 1,015 = 6,09 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\varphi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 6,41 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 22:  $1089\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 130,68\text{kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$130,68 \text{ kW} \times 1,015 = 132,64 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\varphi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 139,62 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 23:  $50\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 6\text{kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu

---

jednovremene snage od:

$$6\text{kW} \times 1,015 = 6,09 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 6,41 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 24:  $4645\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 557,4 \text{ kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$557,4 \text{ kW} \times 1,015 = 565,76 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 595,54 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 25:  $2175\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 261 \text{ kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$261\text{kW} \times 1,015 = 264,92 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 278,86 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 26:  $150\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 18 \text{ kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$18\text{kW} \times 1,015 = 18,27\text{kW} + 0,27\text{kW} = 18,54 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 19,52 \text{ kVA.}$$

LOKACIJA 29:  $210\text{m}^2 \times 120\text{W}/\text{m}^2 = 25,2 \text{ kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou LOKACIJE 2 daje ukupnu sumu jednovremene snage od:

$$25,2 \text{ kW} \times 1,015 = 25,98 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,95$  iznosi, u konačnom obimu iznosi:

$$S_j = 26,92 \text{ kVA.}$$

Planirani objekti sa LOKACIJA 2, 3, 4, 4 i 6 napajaće se električnom energijom preko TS 10/0,4 kV 5MW, planirane na LOKACIJI 8, koja takođe pripada zoni intervencije 1. Planirani objekti sa LOKACIJA 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26 i 29 napajaće se preko TS 10/0,4 kV 5MW koja pripada zoni intervencije 3.

Niskonaponska mreža će se dimenzionisati razradom projektnog rješenja niskonaponske mreže 0,4kV.

Za pokrivanje 100% potreba za električnom energijom u slučaju prekida napajanja iz mreže u podzemnoj garaži potrebno je predvidjeti i prostor za dizel električne agregate.

## TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

U zonama intervencije je neophodno zadovoljiti potrebe za korišćenje savremenih telekomunikacionih sistema, u vidu podzemne telekomunikacione mrežne infrastrukture. Savremene telekomunikacije podrazumevaju integrisane usluge brzog interneta, kablovske televizije i telefonske mreže.

Savremeni servisi u telekomunikacijama podrazumijevaju integrisane usluge telefonije, brzog (širokopojasnog) interneta i kablovske televizije. Krajnji cilj je da se dođe sa optičkim kablom do krajnjeg korisnika, jer je u ovom trenutku to medij sa najboljim karakteristikama za prenos informacija putem telekomunikacija.

Da bi se ostvarilo navedeno, odnosno da bi se korisnicima ponudili najsavremeniji servisi, potrebno je precizno i optimalno planirati kablovsku distributivnu mrežu, odnosno kablovsku cijevnu kanalizaciju sa kablovskim oknima, koja će svojim kapacitetom omogućiti većem broju provajdera telekomunikacionih servisa da ponude svoje usluge. Na taj način će krajnji korisnik imati mogućnost da bira najbolju uslugu prema sopstvenom nahođenju.

Planirano je da se nova TK kanalizacija nadovezuje na postojeću. Razvoj privodnog TK kanalizacionog sistema do hotela odrediće se glavnim projektom prilikom izgradnje objekta.

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Snadbijevanje higijenski ispravnom vodom za piće i ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom tokom celog dana, neophodan je preduslov za razvoj turističkih regiona i život primorskih naselja i gradova. Snabdevanje vodom u opštem smislu, podrazumeva javno snabdevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da poseduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora, između ostalog, da pokrije potrebe za vodom sledećih 10-15 godina i da omogući lako proširenje kapaciteta za sledećih 25-30 godina.

LOKACIJA 1: Za dimenzionisanje vodovodne mreže u glavnom projektu treba usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku. Analizom konzuma, došlo se do slijedeće norme potrošnje (uzeta kao srednja dnevna potrošnja u danu maksimalne potrošnje vode):

Turisti u hotelima sa 5 zvjezdica 650 l/kor/dan.

Koeficijent dnevne neravnomjernosti je  $K_1 = 1,30$  za specifičnu potrošnju u dane maksimalne potrošnje. Koeficijent satne neravnomjernosti usvaja se  $K_2 = 1,80$ . Voda za protivpožarne potrebe spoljne hidrantske mreže usvaja se 7,50 l/s, a za unutrašnju hidrantsku mrežu potrošnja je 5,0 l/s.

Gubici u mreži se procjenjuju na 15% i kalkulišu se u proračun.

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije. To znači, da su to količine na priključku i da one uključuju i gubitke u mreži, koji su procijenjeni na 15%. Da se pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće

---

ulijevati vode namijenjene za zalijevanje zelenih površina, vode za pranje ulica i vode koje isparavaju.

Na osnovu gore iznijetog, bruto vrijednosti se umanjuju i dobijamo količine koje treba kanalisati po kategorijama:

Turisti u hotelima sa 5 zvjezdica 455 l/kor/dan.

Ove usvojene jedinične količine predstavljaju osnov za proračun količina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

Za dimenzionisanje kanalizacije atmosferskih voda mjerodavan je intenzitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom području Crnogorskog primorja.

Za kiše trajanja 5 min. i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su od 90 do 230 mm.

LOKACIJA 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29: Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: struktura potrošača, stepen opremljenosti objekata, struktura i kategorija smještajnih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku. Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnadbijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i Prostornog plana Budve. U Vodoprivrednoj osnovi je po stanovniku data norma za potrošnju za l/kor/dan od 400l/s/dan sa uračunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka.

U zavisnosti od vrste ili namjene objekta, koji utiču na strukturu korisnika, usvajaju se specifične potrošnje po korisniku na dan (npr.gosti u apartmanima 400l/stan/dan, zaposleni 100l/stan/dan itd).

*Maksimalna dnevna potrošnja* je ona na koju se dimenzionišu dovodni cjevovodi do rezervoara, a na *maksimalnu satnu potrošnju* se dimenzioniše distribuciona mreža grada. U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po korisniku, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina. Voda za protivpožarne potrebe spoljne hidrantske mreže usvaja se 7,50 l/s, a za unutrašnju hidrantsku mrežu potrošnja je 5,0 l/s. Gubici u mreži se procenjuju na 15% i kalkulišu se u proračun.

Za dimenzionisanje kanalizacije atmosferskih voda mjerodavan je intenzitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom području crnogorskog primorja. Za kiše trajanja 5 min. i povratnog perioda 100 godina, padavine se kreću od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su od 90 do 230 mm.

---

#### Opšti uslovi za priključenje na vodovodnu mrežu

- Planirane objekte priključiti na vodovodnu mrežu preko vodomjera u vodomjernom oknu, a prema tehničkim propisima nadležne komunalne kuće.
- Priključak ulične cijevi do vodomjernog okna projektovati u pravoj liniji, odnosno upravno na uličnu cijev, bez ikakvih horizontalnih i verikalnih preloma.
- Vodomjer postaviti u vodomjerno okno unutar regulacione linije, odnosno u poseban orman-nišu ukoliko je vodomjer u objektu. Vodomjer postaviti na min.30 cm od dna šahta.
- Dimenzionisanje vodomjera izvršiti na osnovu hidrauličkog proračuna. U slučaju potrebe za beštenskom hidrantskom mrežom, istu priključiti na uličnu mrežu preko vodomjera u vodomjernom oknu.
- Projekat unutrašnjih instalacija raditi prema tehničkim propisima i važećim standardima.

### 3.3. IDEJNO RJEŠENJE OBJEKTA

#### LOKACIJA 1:

Forma objekta prati reljef obližnjih planina i morske obale, i tako integrisan u prostor stvara osjećaj mira. Predviđeno rješenje nudi odmor, šetnju kroz skoro svaki dio parcele, a vegetacija je vidljiva u svim zonama LOKACIJE 1 uključujući balkone, zajedničke sadržaje i sl.

Položaj hotela na LOKACIJI 1 ispunjava standard međunarodnog operatera za ovu vrstu objekata. Rješenje u dvije zone obezbjeđuje privatnost korisnika hotela kao i mogućnost formiranja velikih vanjskih javnih površina.

Između ove dvije izgrađene zone uvučen je pojas zelenila – šume (FOREST OF MEMORY), koja predstavlja fizičku i vizuelnu vezu sa prirodom u zaleđu. Ova zona je formirana od postojećeg drveća koje će se sačuvati i presaditi.

Formiranje vodene površine koja se nalazi na granici LOKACIJE 1 prema naselju Pržno omogućava vizuelno povezivanje mora sa luksuznim bazenom. Sve terase su ozelenjene i pružaju gostima doživljaj planinskog zelenila.

Broj etaža planiranog hotela je 8, tako da nadzemna spratnost planiranog objekta ni u jednom dijelu neće biti veća od P+4 (prizemlje i četiri sprata), ne uključujući podrumске i suterenske etaže (maksimalno tri).

#### *Prizemlje*

Ulaz u hotel je sa istočne strane u nivou zajedničkog prizemlja sjevernog i južnog trakta. U istoj zoni su svi zajednički sadržaji, restorani, lobi, bar i sl. Predviđeni su prostori za biblioteku, igraonicu, spa i zatvoreni bazen. Nivo prizemlja ima otvoreni pristup spoljnom bazenu.

#### *I-IV sprat*

Predviđeno je nekoliko tipova smještajnih jedinica koje omogućavaju kombinaciju u korišćenju.

---

Veličina i broj smještajnih jedinica je:

- tip 1 oko 200 m<sup>2</sup> (21 jedinica),
- tip 2 oko 100 m<sup>2</sup> (45 jedinica),
- tip 3 od 70 do 150 m<sup>2</sup> (35 jedinica),
- tip 4 od 36 do 68 m<sup>2</sup> (25 jedinica), ukupno 294 ležaja.

LOKACIJE 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29:

Prostorno programski koncept

Područje intervencije turističkog rizorta Miločer, koje se pruža u pravcu sjever-jug na potezu između uvale Pržno i naselja Sveti Stefan, čine uz samu obalu istureni rtovi i strmi stjenoviti grebeni sa nekoliko pješčanih plaža. U neposrednom zaleđu nalazi se uređena park šuma sa objektima vila i hotela. Pejzaž karakteriše razuđenost obale sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama pješčanih plaža i kontrastnim planinskim zaleđem.

Predložena intervencija je u okviru jedinstvenog prostora koga čini Miločerski park sa postojećim objektima na kojima nema intervencija; postojećim objektima na kojima se vrši rekonstrukcija i proširenje kapaciteta, i parcela na kojima su predviđeni novi objekti. Ovako definisani prostor sagledan je i tretiran u projektu integralno kao jedinstven i funkcionalno nedjeljiv prostor.

Konkursno rješenje usmjereno je ka razvoju turističkog kompleksa poštujući jedan od važnih zadataka u očuvanju autentičnosti mediteranskih predjela koji su od velikog značaja za Crnu Goru i očuvanju postojećeg identiteta predjela neophodnog za budući razvoj ovog područja.

Intervencijom su iskorišćeni potencijali postojeće turističke ponude uz povećanje kapaciteta i poboljšanje kvaliteta turističke ponude i očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža. Uvažene su prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja.

Veći dio objekata, prilazni putevi, parkinzi, samostalni stambeni objekti, garaže, u kompleksu Rizorta Miločer su veoma dobro uklopljeni u pejzaž i pored činjenice da se radi o starijim objektima koji predstavljaju dobar primjer ambijentalne gradnje i vrlo interesantnog mediteranskog arhitektonskog izraza.

Svaki objekat na predmetnom lokalitetu, pored urbanističkog i arhitektonskog, ima i prepoznatljivo pejzažno uređenje koje formiraju autohtone vrste kao što su hrast, crnika, čempres, crni bor, itd...

Pored svega, jedan dio objekata zahtjeva određenu rekonstrukciju. Ovo se naročito odnosi dio u neposrednom vizuelnom kontaktu sa turističkim kompleksom "Sv. Stefan".

U skladu sa preporukama konkursnog raspisa, projektom je povećan kvalitet turističke ponude rekonstrukcijom, proširenjem kapaciteta i prenamjenom određenih postojećih objekata koji su nefunkcionalni i u lošem tehničkom stanju s obzirom na starost većeg dela hotelskih struktura i prateće infrastrukture. Projektovani dodatni smeštaj i programski kapacitet je uklopljen u postojeću celinu u odnosu na postojeće objekte, saobraćaj, infrastrukturu i pejzaž u okviru definisane lokacije.

Novo predloženo rješenje je dopuna hotelskog rizorta standarda 5\* (pet zvjezdica) u skladu sa preporukama i parametrima datim Programskim zadatkom.

---

Ciljevi uređenja i izgradnje na predmetnom području:

Osnovni principi na kojima je zasnovan predloženi koncept su sledeći:

- + usklađivanje planirane rekonstrukcije i izgradnje sa urbanističkim parametrima i pokazateljima prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG” br. 51 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i važećim planovima višeg reda;
- + očuvanje postojeće regulacije, maksimalno očuvanje postojeće parcelacije i definisanje uslova za novu parcelaciju na neuređenim delovima teritorije,
- + mogućnost etapne realizacije pojedinih zona i kompleksa;
- + aktiviranje neizgrađenih površina i kompleksa;
- + uređenje obale i stvaranje mogućnosti za njeno multifunkcionalno korišćenje, kako za potrebe turizma tako i u funkciji pomorskog saobraćaja,
- + definisanje uslova za rekonstrukciju i obnovu postojećih objekata različitih namena,
- + uređenje i izgradnja saobraćajnih površina i tehničke infrastrukture,
- + maksimalno očuvanje i zaštita izuzetno vredne prirodne i kulturno – istorijske cjeline,
- + usklađivanje planiranih namjena i površina, sa potrebama Opštine Budva, korisnika i pojedinih investitora u skladu sa iskazanim zahtevima iz Programskog zadatka.

## USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

### Regulaciona linija

Regulaciona linija definisana je granicama parcela saobraćajnica, i prikazana je na grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija.

### Građevinska linija

Građevinska linija utvrđuje se ovom studijom lokacije u odnosu na regulacionu liniju. Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, dok su unutrašnje udaljenosti objekta od granica parcele definisana pravilima građenja za svaku namjenu odnosno urbanističku cjelinu.

Postojeći objekti koji prelaze građevinske linije u trenutku izrade planskog dokumenta, mogu se samo održavati, što podrazumijeva građevinske aktivnosti koje ne smiju rezultirati povećanjem gabarita, spratnosti, visine ili površine postojećeg objekta. Sve ostale građevinske aktivnosti na ovakvoj parceli svode se na prilagođavanje planiranoj regulaciji, zbog postavljanja postojećeg objekta na planiranu građevinsku liniju ili njegovo uklanjanje, što će biti procjena investitora.

Prostor za izgradnju podzemnih etaža definisan je građevinskom linijom i granicama urbanističke parcele, pri čemu je obavezna izrada elaborata „Mjere tehničke zaštite okolnih objekata od obrušavanja“.

### Visinska regulacija

---

Visinska regulacija određena je spratnošću objekata (P+n). Spratnost objekta predstavlja broj nadzemnih etaža. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i tehnološki prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih parametara.

### Nivelacija

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtevima i rešenjima.

### Uslovi za energetska efikasnost

Unaprijeđenje energetske efikasnosti podrazumijeva niz djelatnosti koje imaju za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posljedicu ima smanjenje potrošnje neobnovljivih i korišćenje obnovljivih izvora energije, zatim i smanjenje emisije štetnih gasova, što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrevanja i održivom razvoju. Osnovni cilj je svesti potrošnju energije na minimum, a zadržati, ili povećati nivo udobnosti i komfora u objektima.

Energetska efikasnost se vezuje za primjenu energetski efikasnih uređaja koji imaju male gubitke prilikom transformacije jednog vida energije u drugi. Isto tako, oblasti energetske efikasnosti pripadaju i obnovljivi izvori u okviru potrošnje energije, odnosno oni izvori koji se ne priključuju na distributivnu elektroenergetsku mrežu, a koriste se u sektoru zgradarstva (biomasa, energija vetra i sunčeva energija). To se prije svega odnosi na sisteme grijanja i hlađenja prostora, kao i zagrijavanje sanitarne vode. Osnovne mjere za povećanje i obezbjeđenje energetske efikasnosti se odnose na pravilan izbor omotača zgrade (krov, zidovi, prozori), grejanje objekata (kotlarnica, podstanica), regulaciju-položaj objekta i osvjetljenje i slično.

Primjena mjera za energetska efikasnost kod postojeće izgradnje se definiše na osnovu utvrđene razlike između stvarnog stanja objekata i realnih potreba za energijom, a odnosi na sledeće intervencije:

- + poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primjenom toplotne izolacije i zamjenom prozora, vrata,
- + zamjenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grejanje, odnosno hlađenje),
- + zamjenu ili poboljšanje termotehničkih sistema (priprema tople vode za grijanje i upotrebu u domaćinstvu i poslovnim prostorima),
- + poboljšanje efikasnosti sistema električne energije (rasveta, kućni aparati),
- + upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.

Izbor pomenutih mjera se vrši na osnovu energetskog pregleda, koji ima za cilj potpuni uvid u stanje izgrađenih objekata, a potom i određivanje stvarnih energetskih potreba objekta na osnovu prikupljenih podataka i obrađenih parametara.

---

## Uslovi za uređenje i izgradnju obale

U uskom obalnom pojasu neposredno uz more može se planirati:

- + sanacija i rekonstrukcija postojećeg sistema izgrađene obale (potporni zidovi, pristani, rive) prilagođeni mikro lokaciji a u duhu arhitekture tradicionalnog primorskog naselja;
- + zaštita autentičnog pejzaža, obnova i očuvanje mediteranske vegetacije sa akcentom na autohtone vrste.

Na čitavom obalnom pojasu potrebno je:

- + obezbijediti javnost pristupa morskoj obali,
- + obezbijediti zelenilo između mora i zone izgradnje,
- + obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta,
- + obezbijediti prateću signalizaciju šetališta,
- + završnu obradu svih površina planirati u kamenu odnosno u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije
- + omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na prilagođenim prostorima šetališta.

**Lokacija 2 - Vila 1, Lokacija 3 - Vila 2, Lokacija 4 - Vila 3,  
Lokacija 5 - Vila 4, Lokacija 6 - Vila 5**

Prioritet predloženog rješenja Vila koje se nalaze u neposrednoj blizini hotela “Kraljičina plaža” je rekonstrukcija i proširenje postojećih objekata da bi se obezbedio povećan kapacitet u cilju postizanja većeg kvaliteta i dodatnih sadržaja postojećih usluga, u skladu sa međunarodnim standardima operatera. Oblikovano rešenje komunicira sa rasporedom 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, koji čine celinu sa novoprojektovanim hotelom “Kraljičina plaža”.

Položaj i orijentacija postojećih objekata sa vizurama na bogat fond zelenila, predodredila je funkcionalno rešenje za postizanje maksimalne privatnosti u okviru postojećih ambijentalnih vrednosti, sa ciljem da se ostvari veći komfor, uživanje u pejzažu i kontakt sa prirodom.

Stvorene ambijente u okviru svake vile čini zona za dnevne aktivnosti, prostorija za odmor i relaksaciju, i bašta sa bazenom čija je jedna strana u direktnom kontaktu sa prirodnim zaleđem (brdom, kamenim stenama i zelenilom). Objekti su poluatrijumskog tipa, ali se stiče utisak atrijumskog dvorišta koji nudi svu željenu privatnost, luksuz i relaksaciju. Funkcionalna šema i raspored prostorija omogućavaju korisnicima da se odmaraju nezavisno ili zajedno sa očiglednim prednostima održavanja i agencijskim uslugama kao i mogućnošću izbora sopstvenog kuvara.

Materijalizacija rekonstruisanih i dogradjenih delova objekata je tretirana integralno sa oblikovanjem i predviđena je od lokalnih materijala-kamena u kombinaciji sa drvetom i betonom, odražavajući tako prirodno okruženje rizorta i tradiciju lokalne kulture.

Podzemne etaže Vila su predviđene za tehničke prostorije i ostave.

Sve Vile imaju omogućen kolski prilaz i parking prostor u okviru pripadajuće parcele.

## **Lokacija 7 – “Restoran Kraljičina stolica”**

Postojeći objekat “Restoran Kraljičina Stolica” – objekat za pružanje usluge hrane i pića. Na objektu nisu predviđene intervencije.

---

### **Lokacija 8 - Trafostanica**

Na mestu postojećeg objekta projektovana je izgradnja objekta – “Trafostanice”. Objekat je pozicioniran na maloj površini na istočnoj padini i okružen je prirodnom vegetacijom. Do objekta je omogućen kolski pristup za potrebe održavanja.

### **Lokacija 9 - SPA centar**

Postojeći objekat “SPA jedinica Vile Miločer”. Na objektu nisu predviđene intervencije.

### **Lokacija 10 - “Vila Miločer”**

Postojeći objekat “Vila Miločer”. Na objektu nisu predviđene intervencije.

### **Lokacija 11 - Vila Miločer**

Postojeći objekat “Vila Miločer”. Na objektu nisu predviđene intervencije.

### **Lokacija 12 - Pumpna stanica**

Postojeći objekat “Pumpna stanica” - protiv-požarni sistem Vile Miločer. Na objektu nisu predviđene intervencije.

### **Lokacija 13 - Trafostanica i čiler**

Postojeći objekat “Trafo stanica i čiler” - Tehnički prostor Vile Miločer. Na objektu nisu predviđene intervencije.

### **Lokacija 14 - Smjestajne jedinice Vile Miločer**

Projektovano je proširenje kapaciteta postojećeg objekta „Beach bar” za potrebe smeštajnih jedinica “Vila Miločer”.

Predmetni objekat se nalazi na lokaciji uz morsku obalu okružen maslinjakom sa karakterističnim terasastim terenom i kamenim potpornim zidovima. Funkcionalna šema je projektovana u odnosu na postojeće gabarite objekta kako bi bila zadržana sva postojeća stabla maslina ispred objekta i na potpornim zidovima iza objekta.

Prizemlje je u funkciji dnevnog boravka sa terasom i bazenom prema šetalistu i moru. Smeštajna jedinica je projektovana u okviru postojećih proširenih gabarita na prvoj etaži sa pogledom na more i okolni pejzaž. Pristup je omogućen sa dvorišne strane preko galerije koja povezuje sve prostorije na prvoj etaži i funkcioniše nezavisno od kafe restorana. Uspostavljena je i direktna veza sa kuhinjom restorana radi pružanja servisnih usluga s obzirom da u smeštajnoj jedinici nije predviđena kuhinja. Beach bar se nalazi u suterenu i izlazi na plažu. Tehničke prostorije su smještene u okviru pomoćnih prostorija uz kuhinju i bar restorana.

### **Lokacija 15 - Heliodrom sa paviljonom**

Na ovoj urbanističkoj parceli projektovan je “Heliodrom sa paviljonom”. Lokacija je zaravnjena površina na grebenu između miločerske I svetostefanske uvale koja je vrlo pogodna za izgradnju objekta ovog tipa. Novoizgradjenu strukturu čini odgovarajuća pista kružnog oblika za polijetanje/slijetanje helikoptera i objekat paviljonskog tipa sa recepcijom za prijem putnika.

Paviljon je pozicioniran na trasi postojeće pješačke staze iz pravca objekta Vila “Miločer”, a projektom je predviđen nastavak pješačke veze preko nove staze ka Sv. Stefanu. Takođe omogućen je i saobraćajni pristup heliodromu za potrebe interventnih vozila i parking za korisnike heliodroma.

---

### **Lokacija 16 - Restoran “Pod maslinom”**

Na postojećem objektu restorana “Pod maslinom” nema intervencija.

### **Lokacija 17 - Park – dječije igralište**

Na ovoj urbanističkoj parceli projektovan je “Park - dječije igralište”. Lokacija se nalazi neposredno pored šetališta uz morsku obalu na ulazu u Sv. Stefan. Na delu lokacije projektovan je park na postojećem travnjaku i stablima uz povećanje fonda žbunastih i perenskih vrsta kao tampon zona između postojeće saobraćajnice i dječijeg igrališta. Pristup dječijem igralištu je omogućen postojećom pješačkom vezom sa šetališta i novoprotjektovanom stazom koja povezuje novi plato/trg ispred poluostrva Sv. Stefan i restoran “Pod maslinom”.

### **Lokacija 18 - Gasna stanica**

Na postojećem objektu, “Gasna stanica” za potrebe restorana “Pod maslinom”, nema intervencija.

### **Lokacija 19 - Objekat za komunalni otpad**

Na mestu gdje se nalazi postojeći objekat za sakupljanje komunalnog otpada nema intervencija.

### **Lokacija 20 - Pumpna stanica**

Na mestu postojećem objektu “Pumpna stanica” nema intervencija.

### **Lokacija 21 - Dizel agregat**

Na mjestu postojećeg objekta “Dizel električni agregati ” nema intervencija. Objekat služi za potrebe grad hotela Sveti Stefan i pratećih objekata na obali.

### **Lokacija 22 - Smještajne jedinice**

Na ovoj urbanističkoj parceli, na mjestu postojeće “Administrativne zgrade” (koja se seli u novi hotel na lokaciji 1) projektovane su tri smještajne jedinice - apartmani, za potrebe grada hotela Sveti Stefan. Posebna pažnja prilikom projektovanja je posvećena privatnosti i komforu budućih korisnika, imajući u vidu blizinu saobraćajnice. Na lokaciji je vrlo malo zelenih površina, pa je obzirom na ekskluzivitet same lokacije maksimalno sačuvana postojeća zelena silueta. Iz tog razloga spratnost objekta je P+1 kako ne bi prelazio visinu postojećih stabala.

U okviru postojećih gabarita predložene su tri dvoetažne smještajne jedinice u nizu. Svaka jedinica ima poseban ulaz i dvorište čime se obezbjeđuje bolja privatnost. Zbog nedostatka vizure ka moru i blizine saobraćajnice, prizemlje objekta predviđeno za dnevne aktivnosti je orijentisano prema unutrašnjem dvorištu/vrtu sa bazenom.

Tehničke prostorije su predviđene u podzemnoj etaži. Postojeća pozicija mjesta za parkiranje vozila korisnika se zadržava.

### **Lokacija 23 - Teniski tereni sa paviljonom**

Na ovoj urbanističkoj parceli, koju karakteriše karakteristični mediteranski pejzaž sa terasasto uređenim zemljištem i maslinjakom, projektovana su dva teniska terena i paviljon u kome se nalaze svlačionice i otvoren mini bar sa ostavom. Pristup terenima je preko pešačke komunikacije koja je deo novoprotjektovane zamišljene pešačke ose kojim se povezuje sa poluostrvom i Gradu hotelu “Sveti Stefan”. Alternativni pristup je preko postojeće pešačke staze koja se nalazi u blizini. Paviljon je pozicioniran iznad

---

teniskih terena, sa terasom i vizurom ka moru i Svetom Stefanu. Projektovan je od lake čelične konstrukcije sa transparentnom fasadom obloženom drvetom.

### **Lokacija 24 - Poslovni centar i smještajne jedinice**

Na ovoj urbanističkoj parceli, na mestu stare "Administrativne zgrade" projektovane su smještajne jedinice za potrebe Grada hotela "Sveti Stefan" i Poslovni centar na mjestu postojećeg tržnog centra. Projektovani sadržaji su pozicionirani tako da međusobno formiraju novi trg kroz koji prolazi projektovana nova pešačka komunikacija u osi poluostrva i Grada hotela "Sveti Stefan". Trg predstavlja svojevrsnu "svetostefansku terasu" u vidu blago nagnutog platoa za okupljanje sa vizurama prema moru i grad-hotelu "Sveti Stefan". Programski je definisan komercijalnim i ugostiteljskim sadržajima - lokalima u rekonstruisanom prizemlju objekta stare "Administrativne zgrade" i objektom Poslovnog centa.

#### Smještajne jedinice

U okviru hotelskih jedinica predviđeno je 6 apartmana površine oko 200m<sup>2</sup>. Pristup apartmanima je iz dvorišta u kome se nalazi rekonstruisani dio postojećeg objekta prema ulici, koji je u funkciji recepcije i za smještajne jedinice na lokaciji 22 i lokaciji 25. Apartmani sadrže po 2 master spavaće sobe i otvoreni dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom. Svi apartmani su orjentisani ka novoformiranom trgu, prema morskoj obali i Gradu hotelu "Sveti Stefan".

Materijalizacija rekonstruisanih i dograđenih dijelova objekta je tretirana integralno sa oblikovanjem i predviđena je od lokalnog kamena u kombinaciji sa drvetom i betonom, odražavajući tako tradiciju lokalne kulture građenja.

#### Kongresni centar

Objekat je tretiran kao visoko luksuzni, u skladu sa najsavremenijim tehnološkim i tehničkim rešenjima. Kongresni centar programski čine ulazni hol sa info pultom, multifunkcionalna dvorana sa foajeom, konferens sala sa aperitiv barom i otvorenom zelenom krovnom terasom pogodnom za potrebe organizovanja koktela. Multifunkcionalna sala ima kapacitet auditorijuma za 300 osoba i scenskim prostorom /binom čija je pozadina kadar sa vizurom na poluostrvo i Grad hotel "Sveti Stefan". Materijalizacija nadzemnog dela objekta je tretirana integralno sa oblikovanjem projektovane strukture i odnosi se na upotrebu kamena kao autohtonog materijala. Multifunkcionalna sala je ispod nivoa zemlje, odnosno pozicionirana je ispod blago nagnutog platoa kako bi se oslobodila i afirmisala površina ispred poluostrva "Sveti Stefan".

### **Lokacija 25 - Smještajne jedinice**

Na ovoj urbanističkoj parceli, na mestu postojeće zgrade "Kuhinja i vešeraj" projektovane su smještajne jedinice za potrebe grad-hotela "Sveti Stefan". Na parceli ispred objekta su sačuvane masline i ukrasno žbunje, dok je iza objekta maslinjak na veoma strmom zemljištu. Posebna pažnja prilikom projektovanja je posvećena privatnosti i komforu budućih korisnika, koristeći sve prednosti i ekskluzivitet same lokacije.

U okviru postojećih gabarita predložena su tri dvoetažna apartmana u nizu. Svaki apartman od oko 250m<sup>2</sup> ima poseban ulaz i dvorište čime se obezbeđuje bolja

---

privatnost. S obzirom na postojeću konfiguraciju terena objekat je orijentisan ka moru i grad-hotelu “Sveti Stefan”.

Materijalizacija objekta je tretirana integralno sa oblikovanjem projektovane strukture i odnosi se na upotrebu kamena kao autohtonog materijala i betona kao savremeno konstruktivnog i likovno neutralnog materijala.

Tehničke prostorije su predviđene u podzemnoj etaži. Postojeća pozicija mesta za parkiranje vozila korisnika se zadržava.

### **Lokacija 26 - Garaža i vešeraj**

Na ovoj urbanističkoj parceli, na mestu postojeće zgrade “Garaža” projektovana je garaža na 3 nivoa sa posebnim ulazom / izlazom i kapacitetom od 150 parking mesta i vešeraj u okviru suterena za potrebe hotelsko-turističke delatnosti. Ispred objekta, duž saobraćajnice sačuvani su postojeći čempresi i borovi i niže drveće kao narandže, kruške i slično.

Lokacija se nalazi na terenu pod nagibom pa je visinska razlika od osam metara iskorišćena kao prednost predviđanjem ulaza sa gornjeg nivoa ulice u garažu, i izlaza iz garaže na nižoj koti. Obzirom da je nivo treće etaže garaže na približno istoj visinskog koti ulice koja je u padu, moguće je ostvariti još jedan ulaz/izlaz iz garaže koji bi dodatno poboljšao frekventnost ulaska/izlaska vozila iz garaže.

Fasada objekta je otvorena zbog bolje provetrenosti objekta od izduvnih gasova, i prekrivena je lakim drvenim brisolejima kako bi se što bolje uklopila u okolni ambijent. Predviđeno je i ozelenjavanje fasade.

Na ravnoj krovnoj ploči formirana je krovna bašta, predviđen je sloj zemlje sa položenom travom i karakterističnim primorskim rastinjem. Na ovaj način izbegnut je utisak velike izgrađenosti i devastiranja prostora novoizgrađenom strukturom, a formira se prepoznatljiva kontura i geometrija terena karakteristična za primorski ambijent.

### **Lokacija 27 - Gasna stanica**

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

### **Lokacija 28 - Otvoreni parking**

Parcela površine 975m<sup>2</sup> nije dovoljna za organizaciju parkinga za 60 vozila kako je predviđeno konkursnim programom. Obzirom na veličinu parcele projektovan je otvoreni parking za 46 vozila, dimenzionisan po minimalnim dimenzijama za jedno parking mesto (4.80x2.30) sa pristupnom ulicom od 6m za potreban manevar vozila.

### **Lokacija 29 - Restoran “Pod murvom”**

Na ovoj urbanističkoj parceli projektovana je rekonstrukcija i proširenje postojećeg restorana “Pod murvom”. Parcela se nalazi na samoj plaži i većim dijelom je pod objektom koji ima dva nivoa: suteran i prizemlje. Projektom je predviđeno proširenje kuhinje i zatvaranje donje etaže, a na gornjoj etaži otvorena terasa sa nadstrešnicom. Nivo suterana se koristi kao prostorija za posjetioce, ostava sa kuhinjom, ulazni trijem i toaleti. Sa trema je stepenicama omogućen odlazak na gornju etažu i na plažu. Prizemlje-Krovna terasa sa nadstrešnicom, kapaciteta 50 mjesta, je namijenjena posjetiocima i može joj se pristupiti sa strane parkinga i preko stepenica sa donje etaže.

---

### **3.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Na LOKACIJI 1, na kojoj se nalazi postojeći hotel Kraljičina plaža, planirana je izgradnja novog hotela 5\*, sa svim potrebnim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list CG” br. 63/11, 47/12 i 8/15). LOKACIJA 1, Kat. parc. 970 KO Sv. Stefan, je određena koordinatama u grafičkom prilogu u PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE.

Zbog specifičnosti luksuznog tretmana, krajnji izgled i kapacitet hotela utvrđen je kroz IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE sa sprovedenog Javnog međunarodnog konkursa, a u okviru zadatih uslova i parametara.

Za ovaj objekat su zadati maksimalni indeksi koji se odnose na urbanističku parcelu, a koji su dati u nastavku teksta kao urbanistički parametri, a u grafičkom prilogu IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA, dati su objekti koji se predlažu za izgradnju u ovom kompleksu.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja savremenih materijala i tehnologija. Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu.

Sadržaj objekata treba da odgovori na svaku potrebu korisnika.

Krovovi objekata su ravni, ozelenjeni ili ravni krovovi koji se koriste kao terase sa bazenima (ukoliko su etaže objekta terasasto povučene po strmom terenu).

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u grafičkim priložima SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA i PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA.

U kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi, parkirališta, podzemne garaže i drugi potrebni prateći (komplementarni) sadržaji u skladu sa Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.

Slobodni prostor parcele urediti kao zonu uređenog, kultivisanog zelenila hortikulture obrade na najvišem nivou.

Intimnost objekata se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.

Stepeništa i liftovi moraju biti pristupačni i otvoreni za sve korisnike prostora i posjetioce i omogućiti vezu sa sadržajima Morskog dobra i stazom uz more.

---

Objekat i parterno uređenje treba da omogući nesmetani pristup svim sadržajima licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom prema važećim propisima.

#### URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina LOKACIJE 1 _____	12.255 m <sup>2</sup>
Max. građevinska bruto površina objekata _____	22.058 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima _____	7.353 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti _____	0,60
Indeks izgrađenosti _____	1,80
Max. spratnost objekata _____	P <sub>0</sub> +2S <sub>u</sub> +P+4
Max. visina hotela od kote prizemlja (nivo saobraćajnice) _____	22 m

U okviru zone intervencije 1, na LOKACIJAMA 2, 3, 4, 5 i 6 planirana je izgradnja vila, a na LOKACIJI 8, izgradnja trafostanice.

Interventnoj zoni 3 pripadaju lokacije na kojima su planirani sledeći objekti: LOKACIJA 14 – ugostiteljski objekat „Beach kafe“, LOKACIJA 15 – Heliodrom sa paviljonom, LOKACIJA 17 – Park sa dječijim igralištem, LOKACIJA 22 – smeštajni kapaciteti, LOKACIJA 23 – Teniski teren sa paviljonom, LOKACIJA 24 – smeštajni kapaciteti sa lokalima u prizemlju i biznis centar, LOKACIJA 25 – smeštajni kapaciteti, LOKACIJA 26 – garaža, LOKACIJA 28 – otvoren parking i LOKACIJA 29 – ugostiteljski objekat, restoran „Pod murvom“.

Navedene lokacije su određene koordinatama u grafičkim priložima PLAN PARCELACIJE i PLAN NIVELACIJE i REGULACIJE.

Kapaciteti i izgledi planiranih objekata utvrđeni su kroz IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE sa Javnog međunarodnog konkursa, u okviru zadatih uslova i parametara.

Arhitektura planiranih objekata je u skladu sa zatečenim graditeljskim nasleđem, uklopljena u prirodni ambijent i poštuje duh i identitet prostora. Karakteristična je za ovaj dio Mediterana koja nije prenaplašena i napadna.

Sadržaj objekata treba da odgovori na svaku potrebu korisnika.

Krovovi objekata su kosi (na četiri vode) ili ravni, koji su ozelenjeni ili se koriste kao krovne terase sa bazenima.

Podzemne etaže u kojima je organizovan ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekata ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekata.

Uređenje predmetnih urbanističkih parcela treba prilagoditi osobinama terena, nameni objekata i uslovima datim u grafičkim priložima SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA i PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA.

Prostor koji je na lokacijama ostao slobodan, treba urediti uvođenjem kultivisanog zelenila hortikulture obrade na zadovoljavajućem i prikladnom nivou. Intimnost objekata se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.

Objekti na posmatranim lokacijama, sa svojim parternim uređenjem, moraju biti pristupačni licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

**Pregled ostvarenih površina**

	<b>Površina lokacije</b>	<b>Zauzetost lokacije</b>	<b>Spratnost</b>	<b>Neto površina</b>	<b>Bruto površina</b>	<b>Indeks zauzetosti</b>	<b>Indeks izgrađenosti</b>
Lokacija 1	12255	2208	Po+2Su+P+4	20101	21061	0.18	1.72
<b>Lokacija 2</b>	2147	430	Su+P+1	652	766	0.20	0.35
<b>Lokacija 3</b>	1472	296	Su+P+1	468	574	0.20	0.39
<b>Lokacija 4</b>	4500	535	Su+P+1	908	1081	0.12	0.24
<b>Lokacija 5</b>	3266	653	Su+P+1	996	1158	0.20	0.35
<b>Lokacija 6</b>	3019	603	Su+P+1	942	1074	0.20	0.35
Lokacija 7				/	/		
<b>Lokacija 8</b>	290	220	P	202	220	1.0	1.0
Lokacija 9				/	/		
Lokacija 10				/	/		
Lokacija 11				/	/		
Lokacija 12				/	/		
Lokacija 13				/	/		
<b>Lokacija 14</b>	1275	260	Su+P+1	514	597	0.20	0.46
<b>Lokacija 15</b>	1296	50	P	42	50	/	/
Lokacija 16				/	/		
<b>Lokacija 17</b>	2569	/	/	/	/	/	/
Lokacija 18				/	/		
Lokacija 19				/	/		
Lokacija 20				/	/		
Lokacija 21				/	/		
<b>Lokacija 22</b>	2562	599	P+1	906	1089	0.23	0.42
<b>Lokacija 23</b>	3268	50	P	42	50	/	/
<b>Lokacija 24</b>	5142	957	Su+P+2+Pk	3583	4645	0.19	0.88
<b>Lokacija 25</b>	3768	753	Su+P+1+Pk	1744	2175	0.20	0.58
<b>Lokacija 26</b>	3744	1330	Su+P+2	4408	4816	0.35	1.20
Lokacija 27				/	/		
<b>Lokacija 28</b>	975	/	/	/	/	/	/
<b>Lokacija 29</b>	255	120	Su+P	188	210	0.47	0.80

### **3.5. DEMOGRAFSKA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA**

U zaštiti i unaprjeđenju predjela, nastojalo se da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Na osnovu svjetskih parametara koji se vezuju za kvalitet usluga i kategoriju hotela, predviđa se koeficijent od 0,75 do 1,2 zaposlena po smještajnoj jedinici za hotele 5\*. Ovo se odnosi na stalno zaposlene u hotelu te se može očekivati da u budućem hotelu bude oko 150 stalnih zaposlenika.

Intervenisanjem i adaptacijom objekata u zonama 1 i 3, došlo bi do otvaranja novih radnih mesta iz oblasti ugostiteljstva, trgovine i biznisa.

### **3.6. MJERE ZA IZGRADNJU I OPREMANJE PROSTORA**

Predviđene mjere za uređenje posmatranih lokacija:

- omogućavanje nesmetanog sagledavanja vizura prema atraktivnim predionim elementima i područjima karaktera predjela u okruženju;
- u procesu planiranja građevinskih objekata, saobraćajnica, energetskih instalacija i sličnih objekata uzimanje u obzir prirodne strukture predjela. Realizacijom objekata presjecanje i „potrošnja predjela“ svedeni su na što je moguće manju mjeru;
- očuvanje najvrijednijih elemenata vegetacije;
- osnovna mjera zaštite pri izvođenju radova na ovom prostoru je u izbjegavanju ozljeda na deblu i debljim granama, uklanjanju suvih izvaljenih i bolesnih stabala sa većim oštećenjima, te je potrebno provjeravati stabilnost stabala radi ocjenjivanja opasnosti od loma.

### **3.7. MJERE ZA UNAPRJEĐENJE ŽIVOTNE SREDINE**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog urbanističkog projekta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine.

Naime, životna sredina se štiti koristeći se na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

#### **ENERGETSKA EFIKASNOST**

Predviđeni zeleni krovovi obezbjeđuju veću izolaciju čime se smanjuje količina energije potrebne za funkcionisanje objekta hotela, jer su krovovi mjesta najvećeg gubitka toplote zimi, odnosno najvećeg toplotnog dobitka ljeti.

U daljoj razradi projekta moguća je upotreba geotermalne energije čime bi se povećala efikasnost termotehničkih sistema.

Upotreba vakumskih cijevnih kolektora za grijanje vode se takođe preporučuje iz razloga rezultata mjerenja koja pokazuju da ovaj tip kolektora obezbjeđuje 35% više

---

energije od standardnih kolektora. U tom smislu za projektovanje otvora treba uzeti u obzir primjenu niskoemisionog stakla sa duplim ostakljenjem i profila sa termoprekidima.

Korišćenje LED osvjtljenja ima veliku ulogu u energetsom bilansu objekta jer je do 80% efikasnije od fluorescentnog osvjtljenja.

## ZELENILO

Poboljšanju životne sredine će takođe doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih i krovnih površina adekvatnim vrstama zelenila. Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta područja. Vegetacija u slici predjela nije shvaćena samo kao ekološki fenomen, već kao fizička komponenta predjela koja ima visinu, volumen, teksturu, boju i funkciju.

Planiranje hotela uz strogo korišćenje načela poštovanja prirodnih i stvorenih elemenata u prostoru uticaće na podizanje kvaliteta predjela i uz pojačane mjere njege na poboljšanje zdravstvenog stanja postojeće vegetacije.

Revitalizacijom vrijednih grupacija mediteranske vegetacije očuvaće se identitet obalnog područja, a samim tim i karakter predjela same LOKACIJE 1.

Površine pod zelenilom hlade urbane sklopove tokom toplih ljetnjih mjeseci i smanjuju UHI (Urban Heat Island) efekat, tako što ne dozvoljavaju da se sunčeva svjetlost apsorbirana vegetacijom konvertuje u toplotnu energiju.

Prednosti zelenih krovova su:

- Produžuju vijek trajanja hidroizolacije
- Velika mogućnost upotrebe recikliranih materijala u supstratima
- Duži period eksploatacije termotehničkih sistema zbog manjeg termičkog opterećenja objekta
- Efikasno korišćenje atmosferskih padavina koje se skupljaju u supstratu i koriste biljkama za irigaciju. Tokom ljeta, u zavisnosti od vrste biljke i dubine uzgoja, zeleni krovovi zadržavaju 70% do 90% padavina, dok zimi zadržavaju između 25% i 40%
- Zeleni krovovi zadržavaju umjerenu temperaturu vode i filtriraju atmosferske padavine koje kroz njih protiču
- Direktno smanjuju količinu i produžuju vrijeme oticaja atmosferske vode što dovodi do smanjenja kapaciteta kanizacionih sistema u vršnim periodima
- Zeleni krovovi takođe smanjuju raznošenje prašine i čestica po okolini kao i količinu smoga. Ovo je direktan efekat na smanjenje emisije gasova staklene bašte
- Biljke na zelenim krovovima neutrališu zagađivače vazduha i filtriraju otrovne gasove
- Zeleni krovovi su daleko manje zapaljivi od konvencionalnih krovova
- Smanjuju prodiranje elektromagnetnog zračenja za 99,4%
- Odlični su apsorberi buke, posebnu niskofrekventnih zvukova

Stabla od značaja koja se trenutno nalaze u zoni 3, na LOKACIJI 24 bila bi izmještena na prostor LOKACIJE 17, gde se planira park, i na taj način bi se održao kontinuitet prisustva bogate vegetacije. Sa posebnom pažnjom se vodilo računa o zadržavanju

---

starih stabala, kako bi se očuvala trenutna bujna vegetacija. Usljed planiranog proširenja kapaciteta objekata, veliki broj drveća i sa ostalih lokacija i iz zone 1, bi morao biti izmešten ili uklopljen. Takođe, planira se i ozelenjavanje prostora i formiranje drvoreda uz saobraćajnice i parkinge, koliko god raspored izgrađenosti na lokacijama to dozvoljava.

Revitalizacijom vrijednih grupacija mediteranske vegetacije očuvaće se identitet obalnog područja, a samim tim i karakter predjela svih lokacija. Površine pod zelenilom hlade urbane sklopove tokom toplih letnjih meseci i smanjuju UHI (Urban Heat Island) efekat, tako što ne dozvoljavaju da se sunčeva svjetlost apsorbirana vegetacijom konvertuje u toplotnu energiju.

Na svim posmatranim lokacijama treba preduzeti mjere uklanjanja korovskih biljaka, uklanjanja prekobrojnog podmladka i podrasta (grmlje i trave), čišćenja debela stabala od puzavica, suvih i slomljenih grana. Takođe je neophodno izvršiti uklanjanje svih suvih i fiziološki oslabljenih stabala.

## INFRASTRUKTURA

Razvojem ovog projekta će se razriješiti pitanja infrastrukture i time će se stvoriti uslovi za onemogućavanje narušavanja kvaliteta životne sredine.

Prostorno rješenje rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su: da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu i da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima.

Novo objekte u daljoj fazi projektovanja, rješavati prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Vatrogasnim vozilima omogućiti pristup planiranom objektu. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora upotpuniti sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Predvidjeti opremu za pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama.

### **3.8. PLAN MJERA, USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE GRADITELJSKOG NASLEĐA**

Prilikom intervencija na lokacijama zona 1 i 3, rješenja su bila bazirana na jasno pokazanom stavu prema zatečenom kontekstu. Intervencije na postojećim objektima su promišljene i odmjerene i u skladu sa zatečenim graditeljskim nasleđem. Poštovan je duh i identitet prostora. Afirmiše se arhitektura karakteristična za ovaj dio Mediterana koja nije prenaplašena i napadna.

U zonama u kojima je bilo neophodno povećanje kapaciteta, ali i potpuna izgradnja novog objekta, težilo se ka arhitekturi koju odlikuje jednostavna stereometrija i autentična materijalizacija. Takav pristup predstavlja interpretaciju arhitektonskog nasljeđa, prisutnog u užem i širem kontekstu, koji je postavljen kao osnova. Na svim zatečenim objektima je konstatovan autentični arhitektonski kvalitet, tako da su sve intervencije bile u opsegu rekonstrukcije i dogradnje, odnosno bez rušenja.

---

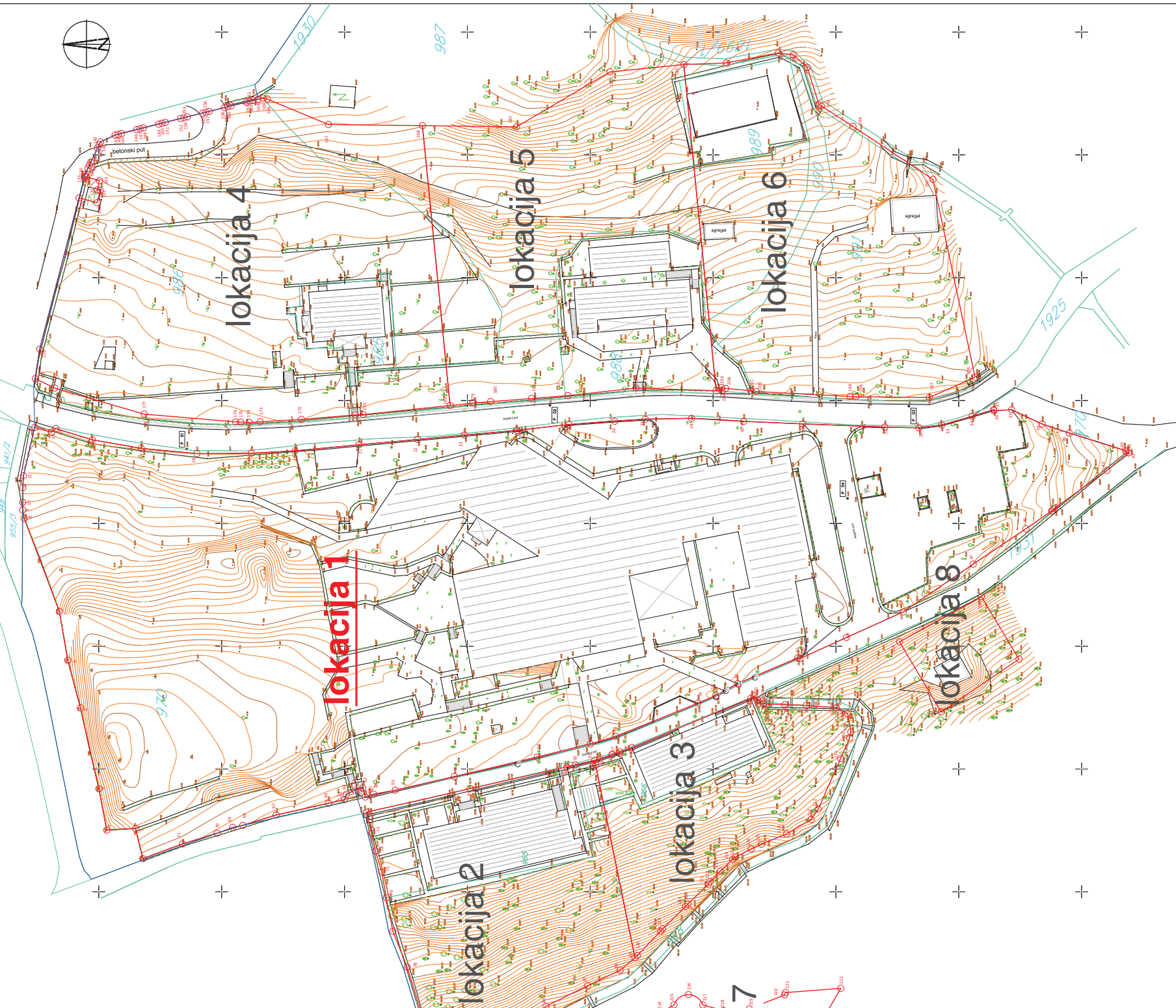
## Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

Ovakvim pristupom su dobijena rješenja primjerena izuzetno vrijednoj prirodnoj i kulturno - istorijskoj celini.

Na lokacijama nisu zatečeni spomenici kulture.

---

**GRAFIČKI DIO**  
(LOKACIJA 1)



- LEGENDA:
- Betonska ograda - zid
  - Metalna ograda
  - Bor
  - Cempres
  - Zimzeleno drvo
  - Listopadno drvo
  - Maslina
  - Palma
  - Saht
  - PTT saht
  - Hidrant
  - Ormaric za struju
  - Svjetiljka
  - 30 Granica lokacije 1
  - Granica kat. parcele
  - Granica zahvata
  - 970 Oznaka kat. parcele

Operativni poligon

Br.tacke	Y	X	H
P 01	6574040,120	4680657,100	15,875
P 02	6574049,030	4680583,190	15,360
P 03	6574048,840	4680510,140	15,010
P 04	6574030,060	4680522,630	14,800

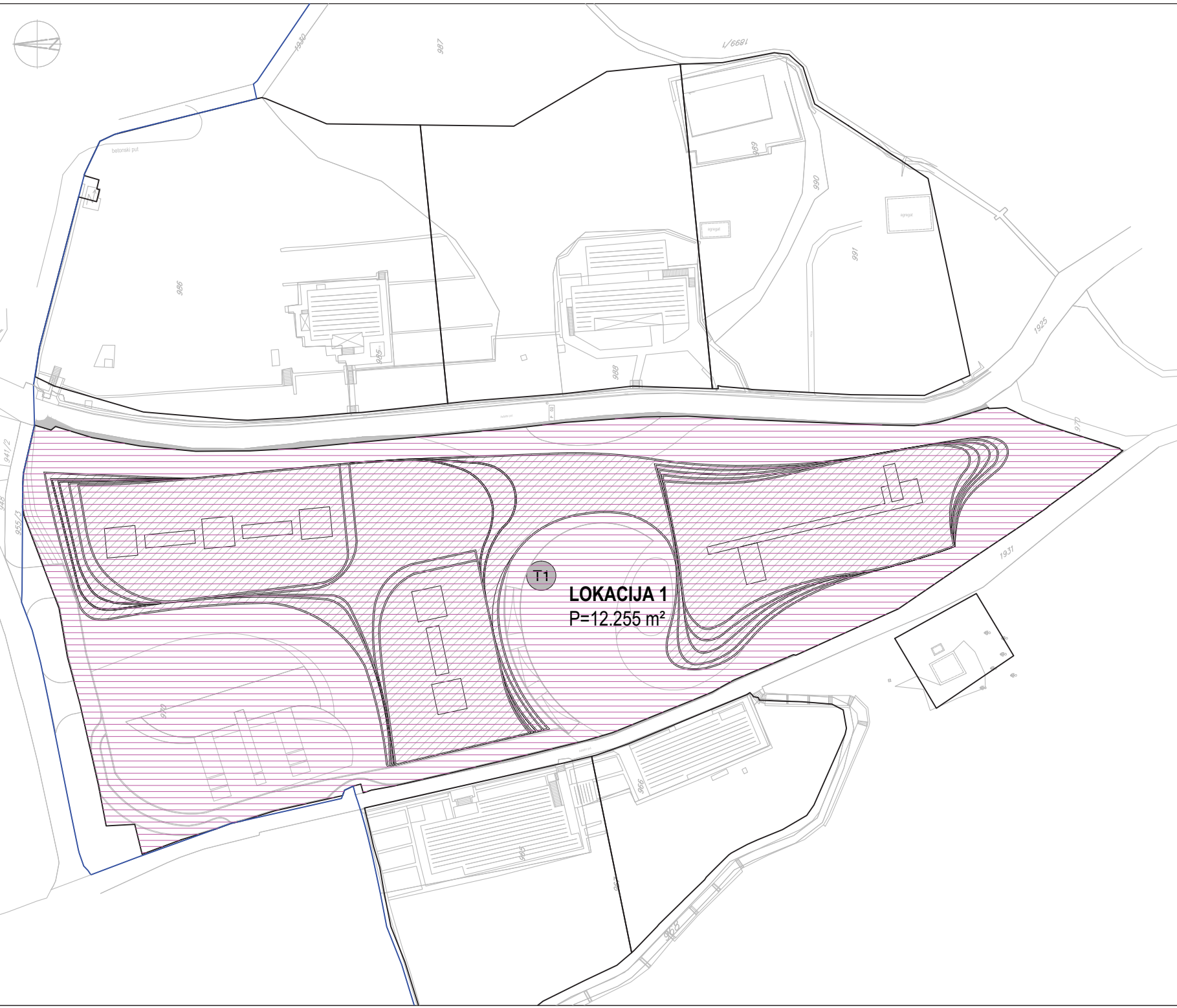
ekvidistancija e=0.25m





Snimio i kartirao: GEO-TIM d.o.o.  
Br. licence: 02-6774/2  
Decembar, 2013.

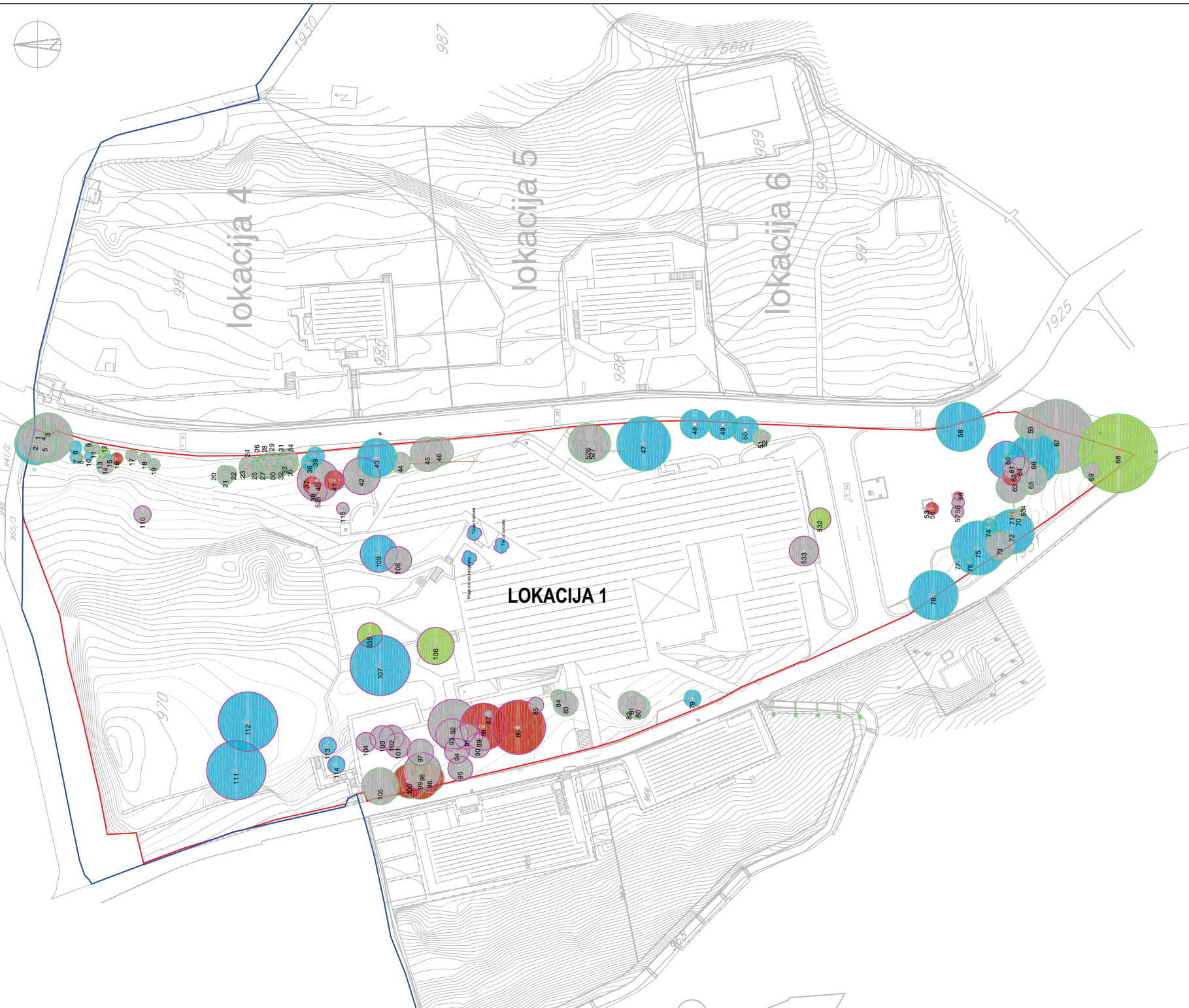
OPŠTINA BUDVA, KO Sveti Stefan

01. Topografsko - katastarski plan - Lokacija 1

1:500



- LEGENDA**
-  445 GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
  -  GRANICA ZAHVATA
  -  GRANICA LOKACIJE
- NAMJENA POVRŠINA**
-  T1 POVRŠINE ZA TURIZAM-HOTELI



- LEGENDA**
- 445 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
  - GRANICA ZAHVATA
  - GRANICA LOKACIJE
  - DRVEĆE KOJE ĆE BITI PRESADENO U FOREST OF MEMORY

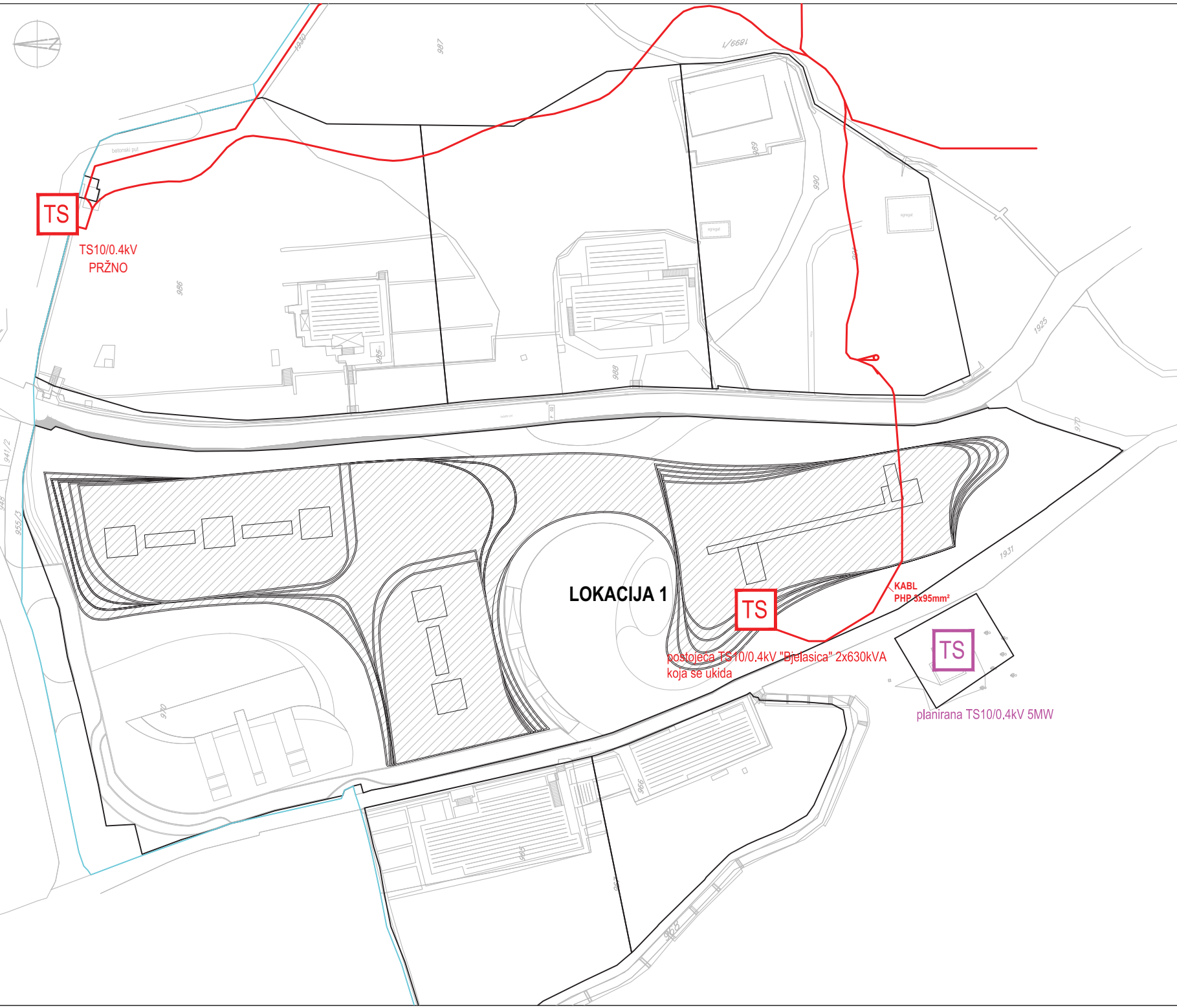
**DISPOZICIJA ZENILNA SA KATEGORIZACIJOM**

- Kategorija "R"
- Kategorija "A"
- Kategorija "B"
- Kategorija "C"





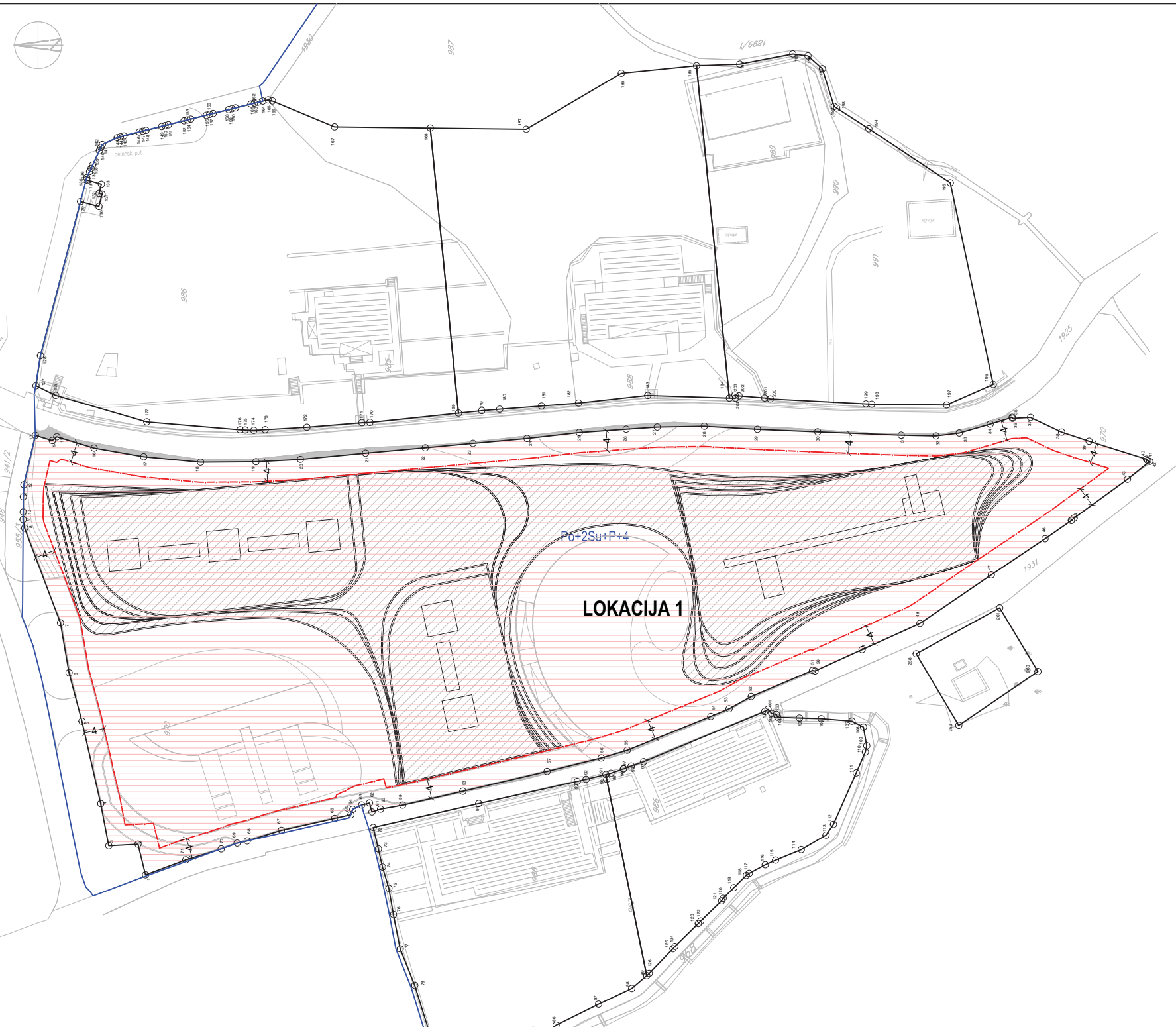




- LEGENDA**
- 970 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
  - GRANICA ZAHVATA
  - GRANICA LOKACIJE
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**
- POSTOJEĆI 10 kV KABL
  - TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA TS 10/0.4 kV
  - TS PLANIRANA TRAFOSTANICA TS 10/0.4 kV

**LOKACIJA 1**





- LEGENDA**
- 445 GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
  - GRANICA ZAHVATA
  - GRANICA LOKACIJE
  - GRADEVINSKA LINIJA
  - POVRŠINE ZA IZGRADNJU - HOTEL

Koordinate graničnih tačaka  
LOKACIJA 1

broj tačke	X	Y
1	6573956.7492	4880668.0400
2	6573962.8692	4880667.5300
3	6573962.5492	4880673.3600
4	6573970.9792	4880674.9600
5	6573987.4492	4880678.7400
6	6573997.1292	4880681.3100
7	6574007.0792	4880683.0300
8	6574025.9992	4880690.1800
9	6574027.7155	4880690.4955
10	6574029.2386	4880690.4869
11	6574032.2692	4880690.4700
12	6574034.6792	4880690.3400
13	6574044.5392	4880688.0500
14	6574043.5392	4880684.6600
15	6574044.2815	4880683.7453
16	6574041.9992	4880676.3200
17	6574040.2692	4880666.3900
18	6574039.1892	4880665.0400
19	6574039.2692	4880643.9700
20	6574039.7492	4880635.0900
21	6574040.9892	4880622.1000
22	6574042.0692	4880610.1500
23	6574042.9592	4880600.6300
24	6574043.5392	4880599.8200
25	6574045.1192	4880579.3700
26	6574045.7792	4880570.0127
27	6574048.2092	4880563.8300
28	6574048.3782	4880554.3962
29	6574045.7567	4880543.7899
30	6574045.2398	4880531.7593
31	6574044.5892	4880515.0700
32	6574044.4392	4880508.1400
33	6574045.0192	4880503.4700
34	6574046.7892	4880487.3000
35	6574048.1392	4880482.8800
36	6574047.9292	4880482.8400
37	6574048.1192	4880489.2200
38	6574045.2122	4880483.0360
39	6574043.3862	4880477.5200
40	6574039.8122	4880466.1030
41	6574039.4942	4880465.8150
42	6574039.3452	4880465.4090
43	6574035.7585	4880469.8595
44	6574028.0292	4880480.5000
45	6574027.5292	4880481.0800
46	6574023.8892	4880486.3300
47	6574016.6992	4880497.0500
48	6574006.9592	4880511.3200
49	6574001.7392	4880522.2800
50	6573997.4792	4880532.2800
51	6573997.5792	4880532.7900
52	6573992.3792	4880545.0300
53	6573989.9092	4880549.4500
54	6573988.3992	4880553.1200
55	6573981.6492	4880569.7800
56	6573980.1008	4880574.9529
57	6573977.4392	4880585.8200
58	6573973.4392	4880602.2500
59	6573970.8730	4880614.8515
60	6573969.8792	4880619.0900
61	6573968.3092	4880620.8100
62	6573971.0992	4880621.2800
63	6573970.6892	4880622.8600
64	6573969.8392	4880624.6300
65	6573968.7487	4880625.0213
66	6573968.0192	4880628.2800
67	6573965.6292	4880638.8600
68	6573963.5252	4880645.7166
69	6573963.0892	4880647.7400
70	6573961.9233	4880650.9140
71	6573959.7392	4880658.0000



### LEGENDA

- 445 GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA LOKACIJE
- DRVEĆE KOJE ĆE BITI PRESADENO U FOREST OF MEMORY

### DISPOZICIJA ZELENILA SA KATEGORIZACIJOM

- Kategorija "R"
- Kategorija "A"
- Kategorija "B"
- Kategorija "C"

### ZELENILO

Poboljšanje životne sredine će doprinijeti plansko ozelenjavanje slobodnih i krovnih površina adekvatnim vrstama zelenila. Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta područja. Vegetacija u slici predjela nije shvaćena samo kao ekološki fenomen, već kao fizička komponenta predjela koja ima visinu, volumen, teksturu, boju i funkciju.

Planiranje hotela uz strogo korišćenje načela poštovanja prirodnih i stvorenih elemenata u prostoru utičaću na podizanje kvaliteta predjela i uz pojačane mjere njegovo poboljšanje zdravstvenog stanja postojeće vegetacije.

Revitalizacijom vrijednih grupacija mediteranske vegetacije očuvaju se identitet obalnog područja, a samim tim i karakter predjela same LOKACIJE 1.

Površine pod zelenilom hladne urbane sklopove tokom toplih ljetnjih mjeseci i smanjuju UHI (Urban Heat Island) efekat, tako što ne dozvoljavaju da se sunčeva svjetlost apsorbirana vegetacijom konvertuje u toplotnu energiju. Na cijeloj LOKACIJI 1 treba preduzeti mjere uklanjanja korovskih biljaka, uklanjanja prekobrojnog podmladka i podrasta (autohtono drveće, gmije i trave), čišćenja debla stabala od puzavica, suvih i slomljenih grana. Takođe je neophodno izvršiti uklanjanje svih suvih i fiziološki oslabljenih stabala.

### ENERGETSKA EFIKASNOST

Predviđeni zeleni krovovi obezbjeđuju veću izolaciju čime se smanjuje količina energije potrebne za funkcionisanje objekta hotela, jer su krovovi mjesta najvećeg gubitka toplote zimi, odnosno najvećeg toplotnog dobitka ljeti.

U daljoj razradi projekta moguća je upotreba geotermalne energije čime bi se povećala efikasnost termotehničkih sistema. Upotreba vakumskih cijevnih kolektora za grijanje vode se takođe preporučuje iz razloga rezultata mjerenja koja pokazuju da ovaj tip kolektora obezbjeđuje 35% više energije od standardnih kolektora. U tom smislu za projektovanje otvora treba uzeti u obzir primjenu niskomisnog stakla sa duplim ostakljenjem i profila sa termoprekidima.

Korišćenje LED osvjetljenja ima veliku ulogu u energetskom bilansu objekta jer je do 80% efikasnije od fluorescentnog osvjetljenja.

### INFRASTRUKTURA

Razvojem ovog projekta će se razriješiti pitanja infrastrukture LOKACIJE 1 i time će se stvoriti uslovi za onemogućavanje narušavanja kvaliteta životne sredine.

Prostorno rješenje rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovništva uzeti su: da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu i da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima.

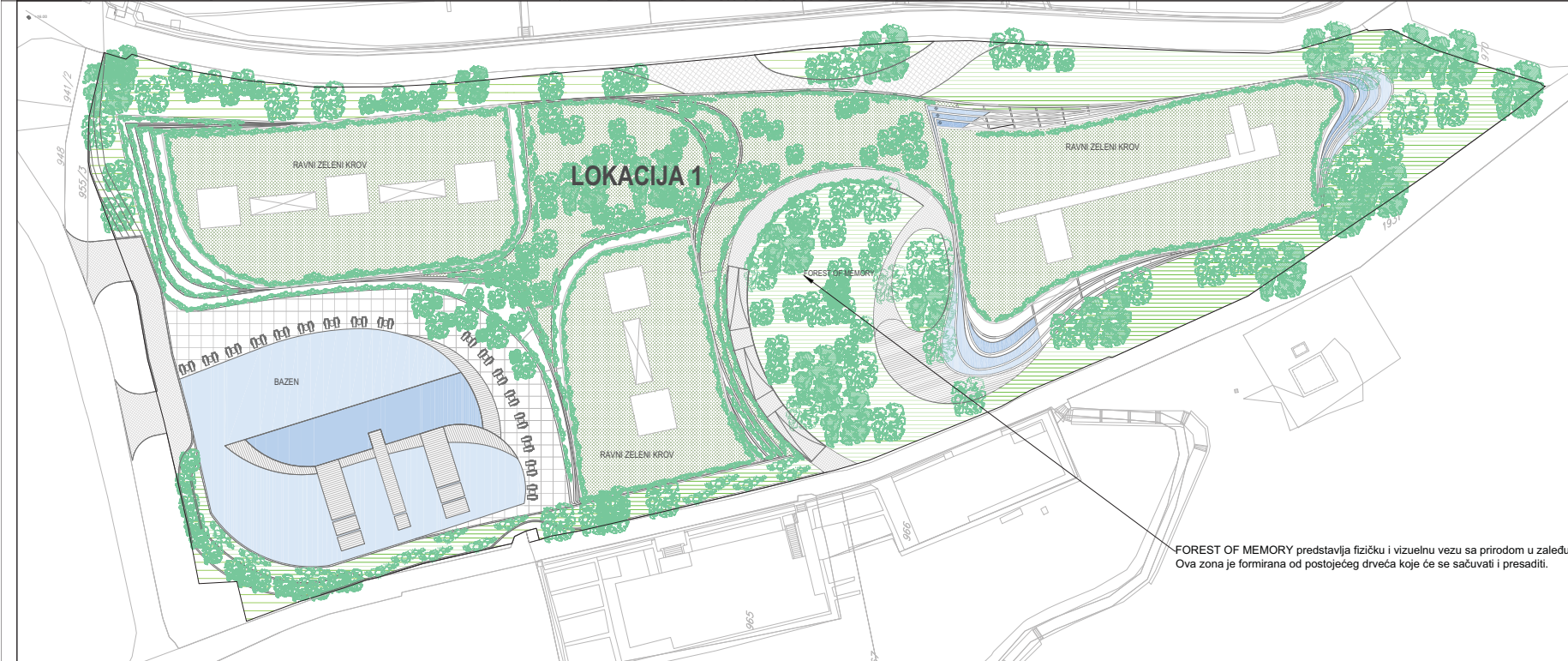
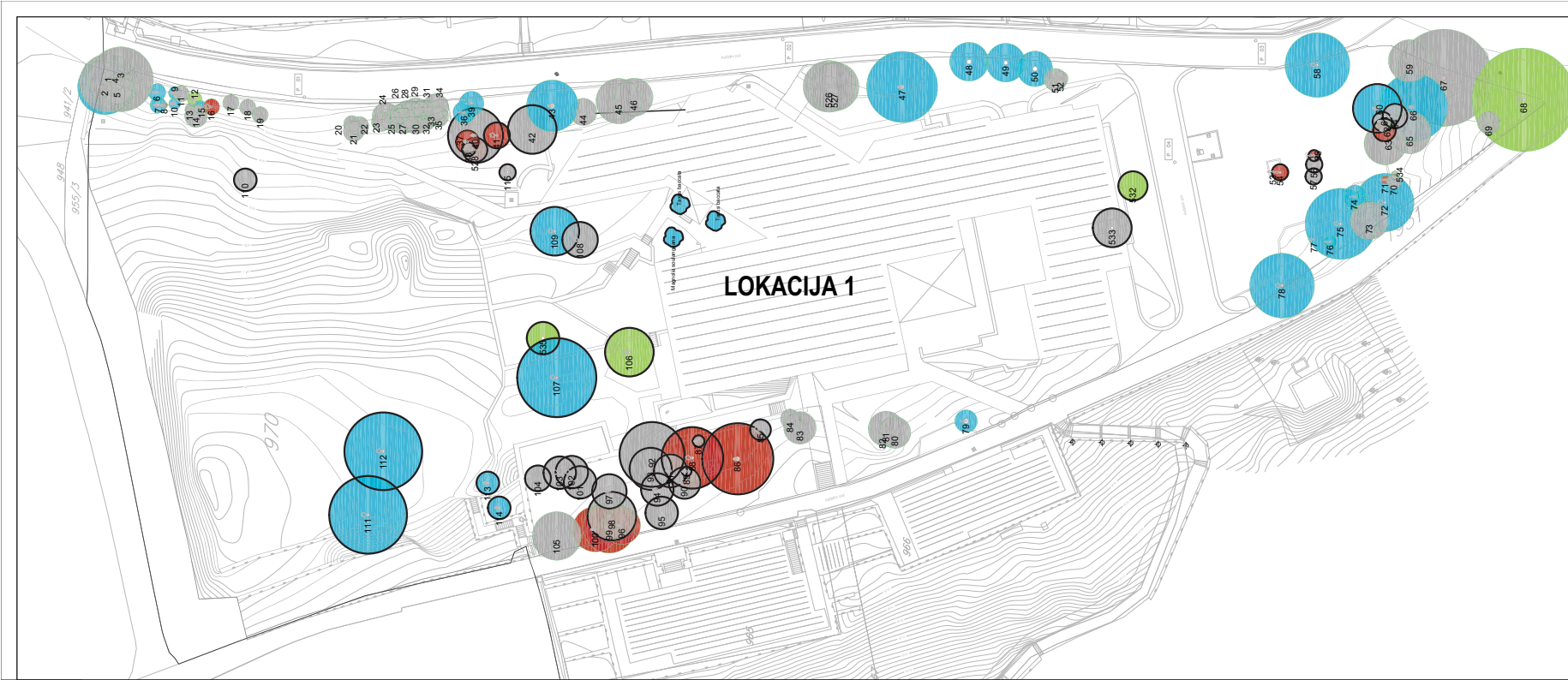
Novi objekte u daljoj fazi projektovanja, rješavali prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Vatrogasnim vozilima omogućiti pristup planiranom objektu. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora upotpuniti sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Predviđeni opremu za pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama.

### OPŠTINA BUDVA, KO Sveti Stefan

09. Plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode  
Lokacija 1

1:500



FOREST OF MEMORY predstavlja fizičku i vizuelnu vezu sa prirodom u zaleđu. Ova zona je formirana od postojećeg drveća koje će se sačuvati i presaditi.



### LEGENDA

- 445 GRANICA I BROJ KATAstarsKE PARCELE
- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA LOKACIJE

### NAMJENA POVRŠINA

- T1 POVRŠINE ZA TURIZAM-HOTELI

### POSTOJEĆE STANJE

LOKACIJA 1 pripada predionom tipu izgrađenog zemljišta. U njenom okviru nalazi se izgrađeni hotel Kraljičina plaža. Kapacitet hotela je 120 kreveta, odnosno 7 apartmana i 39 soba. Postojeći objekat ograničava turističku ponudu svojim nepovoljnim funkcionalnim i tehničkim stanjem s obzirom na to da starost hotelske strukture i prateće infrastrukture prevazilazi tri decenije.

### PLAN - FAZE REALIZACIJE

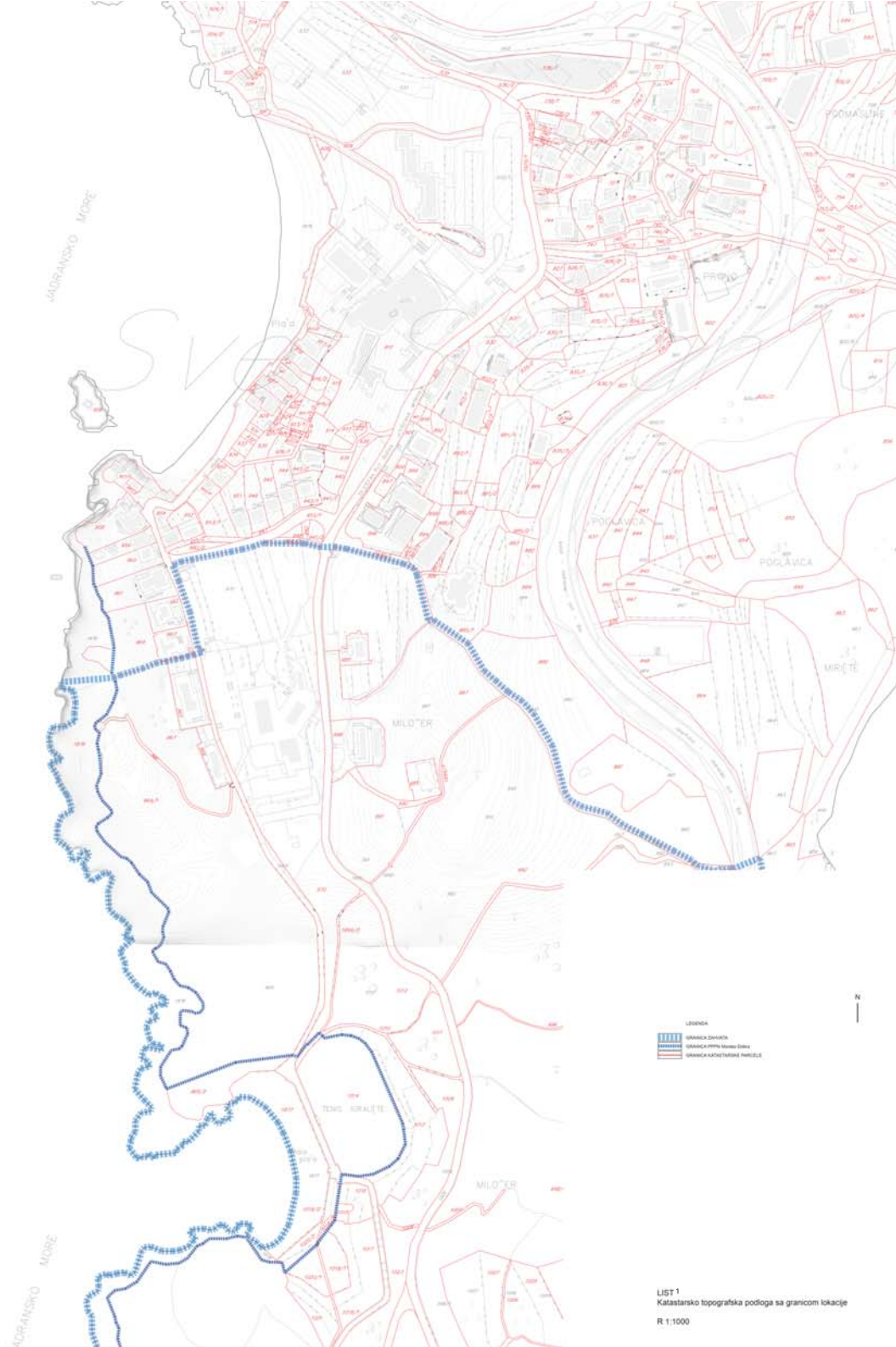
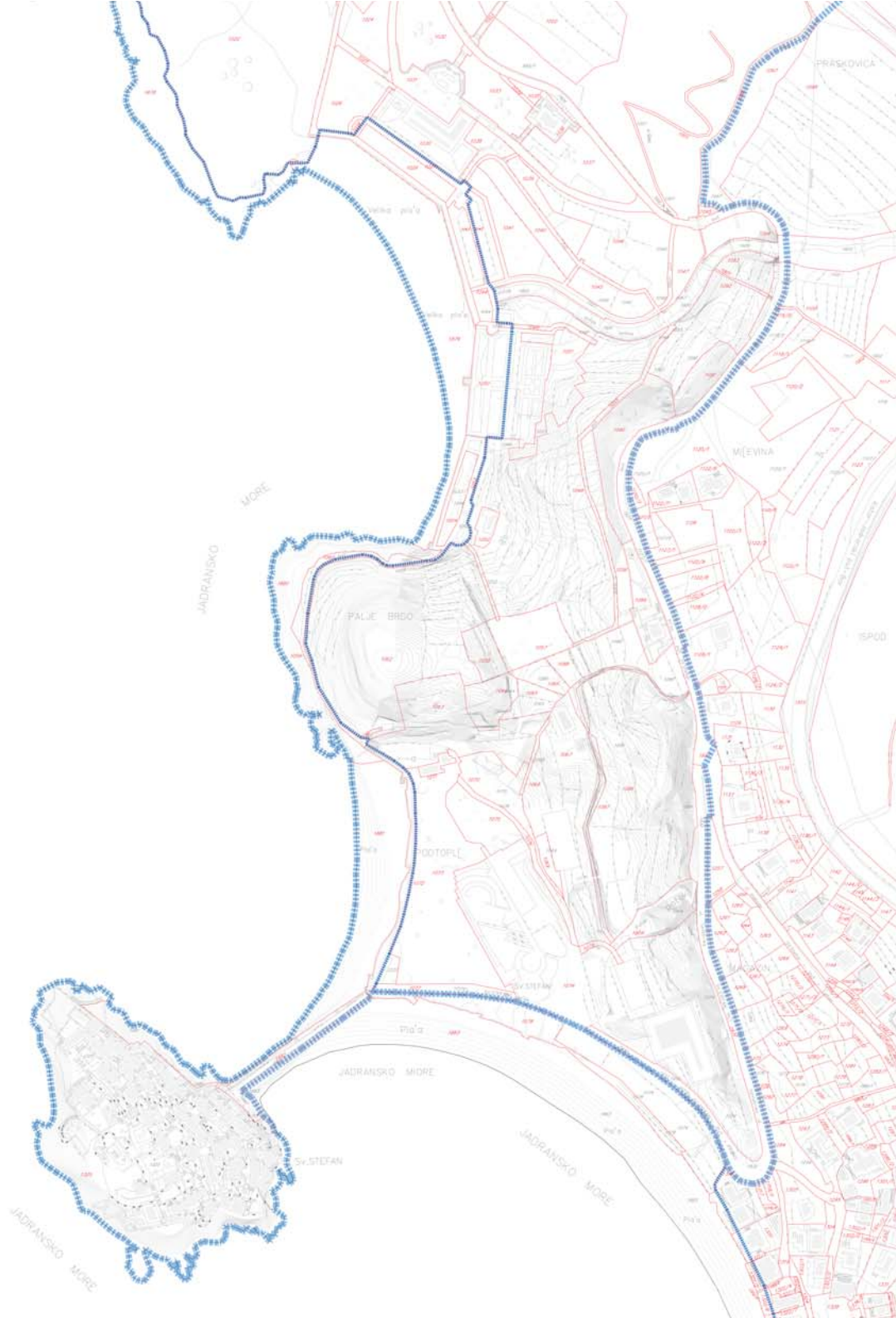
Realizacija predviđenih kapaciteta na LOKACIJI 1 će se vršiti u jednoj fazi.

**LOKACIJA 1**  
P=12.255 m<sup>2</sup>

T1

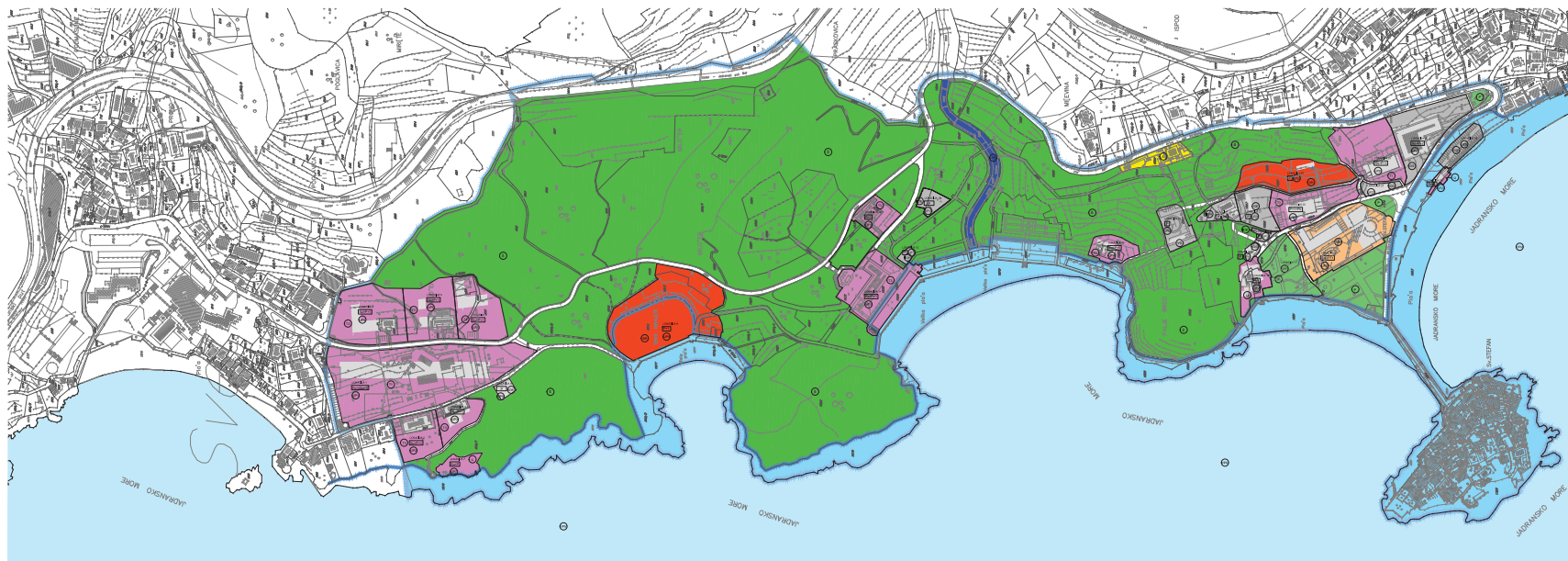
## **GRAFIČKI DIO**

(LOKACIJA 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29)



- LEGENDA
-  GRANIČNA LINIJA
  -  GRANIČNA PLOŠTA
  -  GRANIČNA PLOŠTA
  -  GRANIČNA KATASTRALNE PANELE

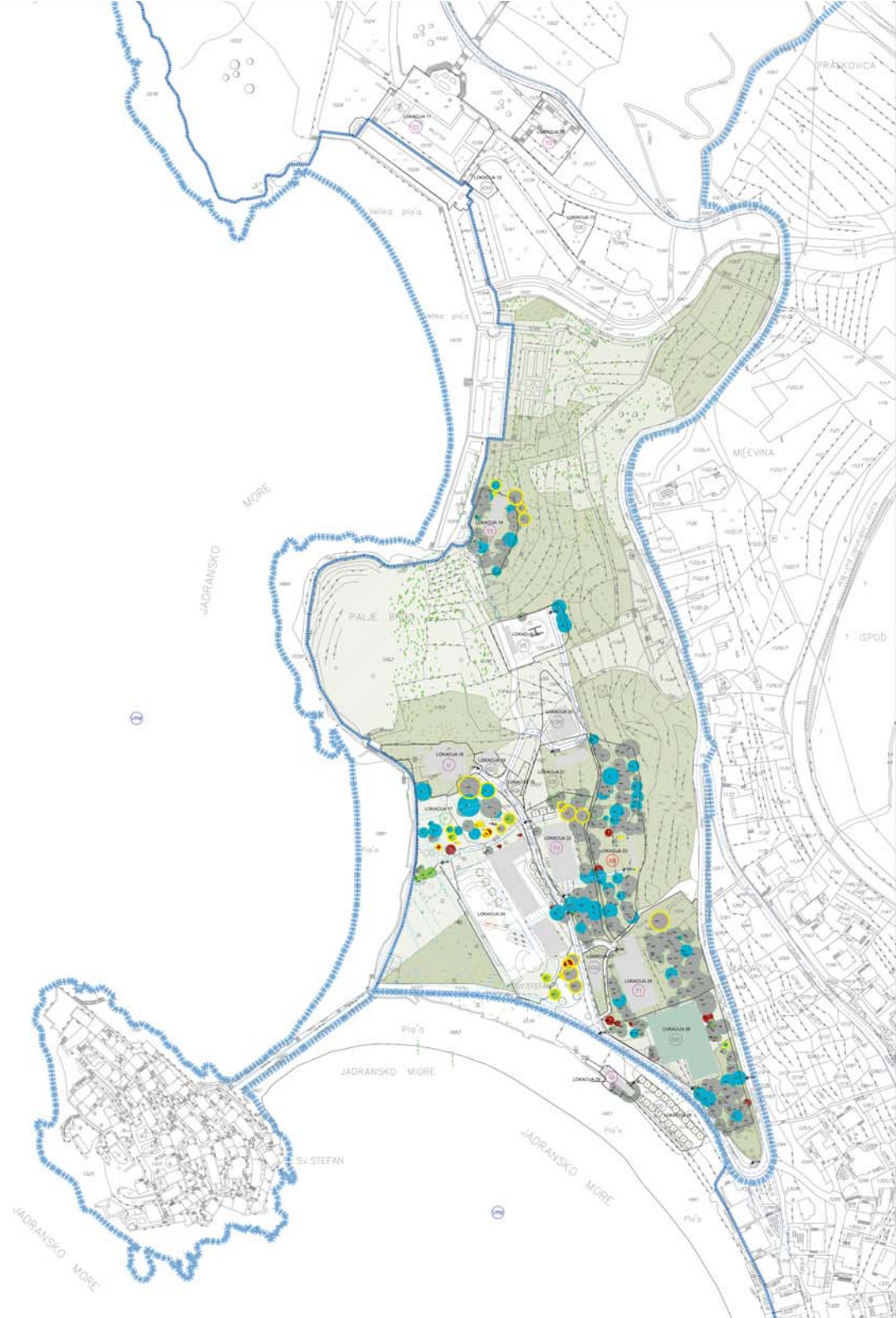




LEGENDA

[Blue line]	GRANICA ZAHARATA
[Blue line]	GRANICA PIVNE NALAZNE DANI
[Blue line]	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
[Blue line]	IZDANAK URBANISTIČKE PARCELE
[Blue line]	TUČNE URBANISTIČKE PARCELE
[Blue line]	PODIZALJE PIVNE NALAZNE DANI
[Pink circle]	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
[Pink circle]	POVRŠINE ZA TURIZAM - VILE
[Pink circle]	POVRŠINE ZA TURIZAM - PRILAZNE USTROJSTVO HRANE I PICA
[Orange circle]	MLESOVIŠTE NAMENE
[Orange circle]	SPORT I REKREACIJA
[Red circle]	POVRŠINE ZA PEVAJZNO UREĐENJE
[Green circle]	ŠUMI
[Yellow circle]	STANOVAJALE
[Circle with 'S']	POVRŠINE SAOB. INFRASTRUKTURE - GRADSKO SAOBRAZAJ
[Circle with 'S']	POVRŠINE SAOB. INFRASTRUKTURE - NAZDNE SAOBRAZAJ
[Circle with 'E']	POVRŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI ELEKTROH. INFRASTRUKTURE
[Circle with 'H']	POVRŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI HIDROTEH. INFRASTRUKTURE
[Circle with 'K']	POVRŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
[Circle with 'T']	POVRŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI ZA TRANSPORT NAFTI I GASA
[Circle with 'M']	POVRŠINE VODA - VODE PROBALNOG MORA
[Circle with 'R']	POVRŠINE VODA - REKA

LIST 2  
Plan namjene površina  
R 1:2000



Na vse je naša misel in želja, da bi se v vsaki situaciji naša država in ljudstvo vedno našli na pravi poti, da bi se v vsaki situaciji naša država in ljudstvo vedno našli na pravi poti.

**ENI KETI NA BIRANOSTI**  
 Učiteljica pravi, da je pravi način, da se v vsaki situaciji naša država in ljudstvo vedno našli na pravi poti, da bi se v vsaki situaciji naša država in ljudstvo vedno našli na pravi poti.

Načrtovanje in izvedba projekta je bila zelo zanimiva in poučna, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

**ZELENILLO**  
 Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

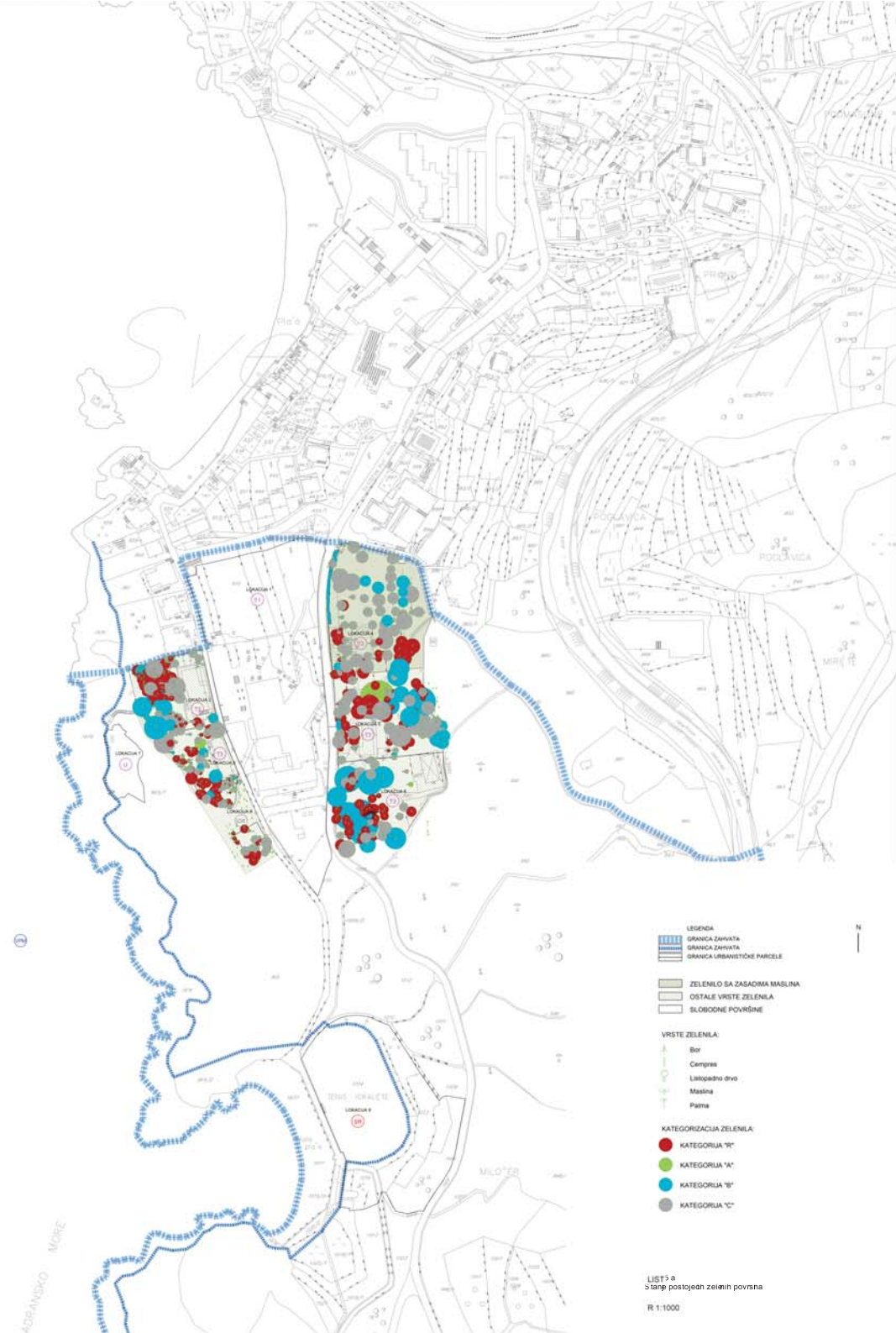
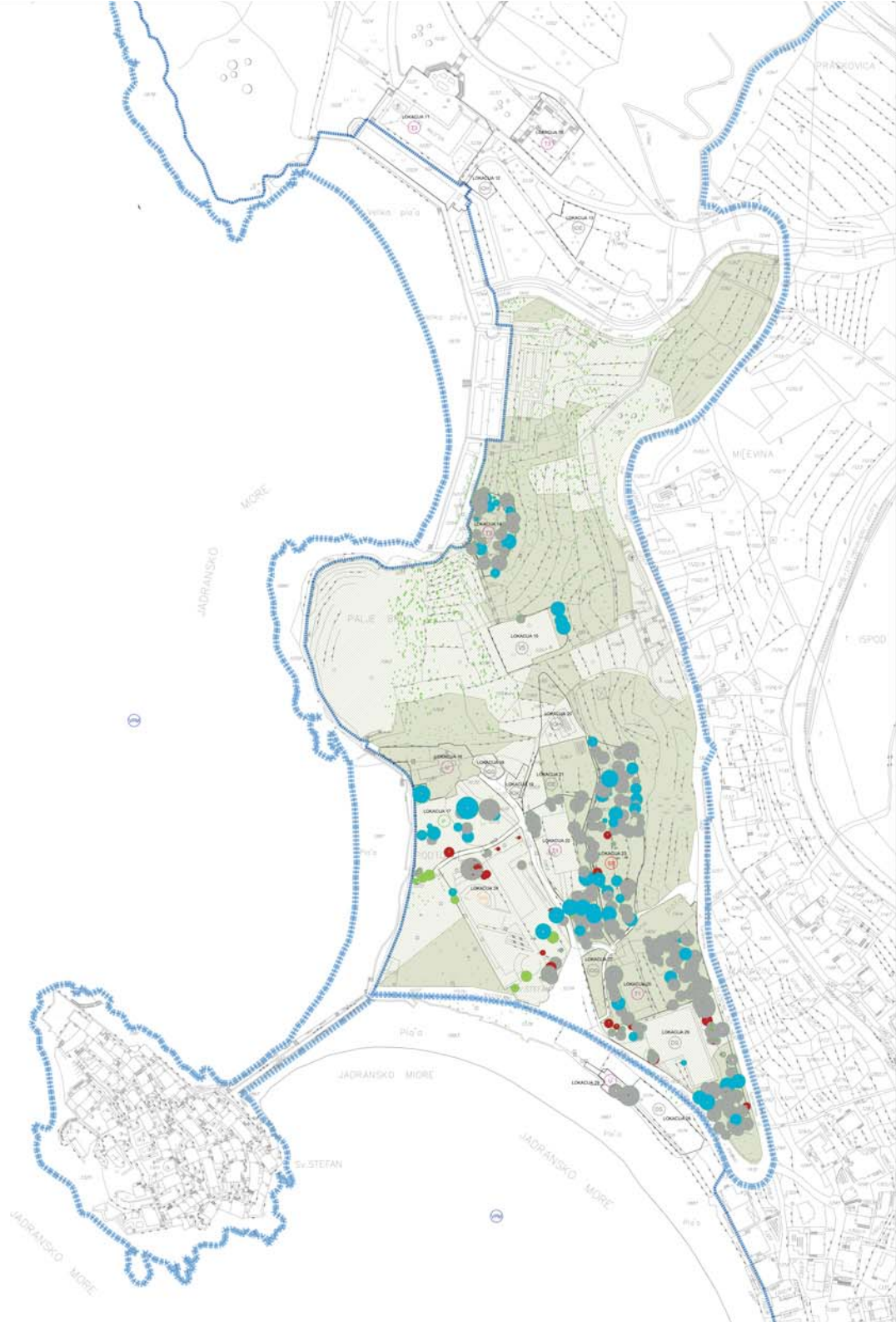
Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

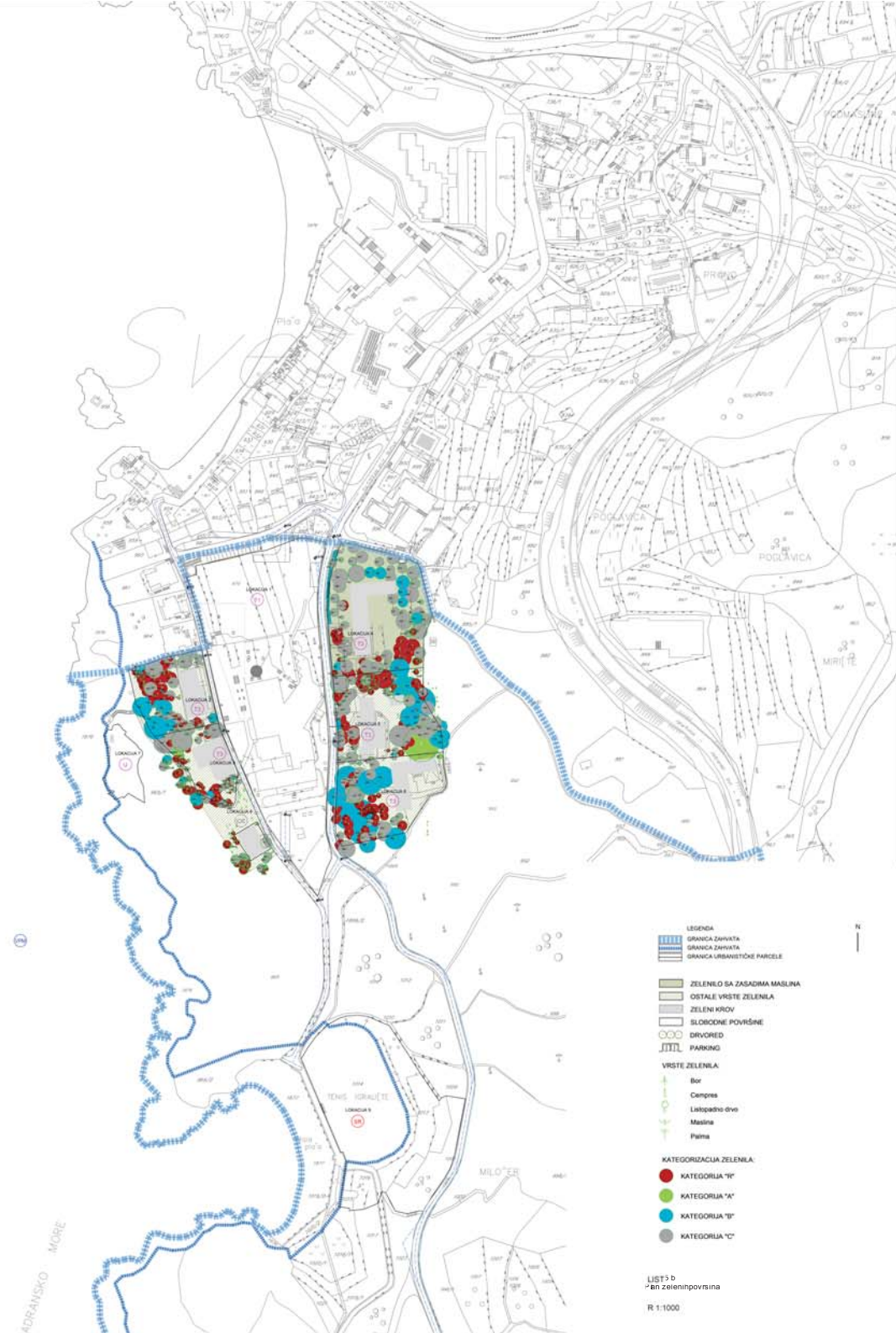
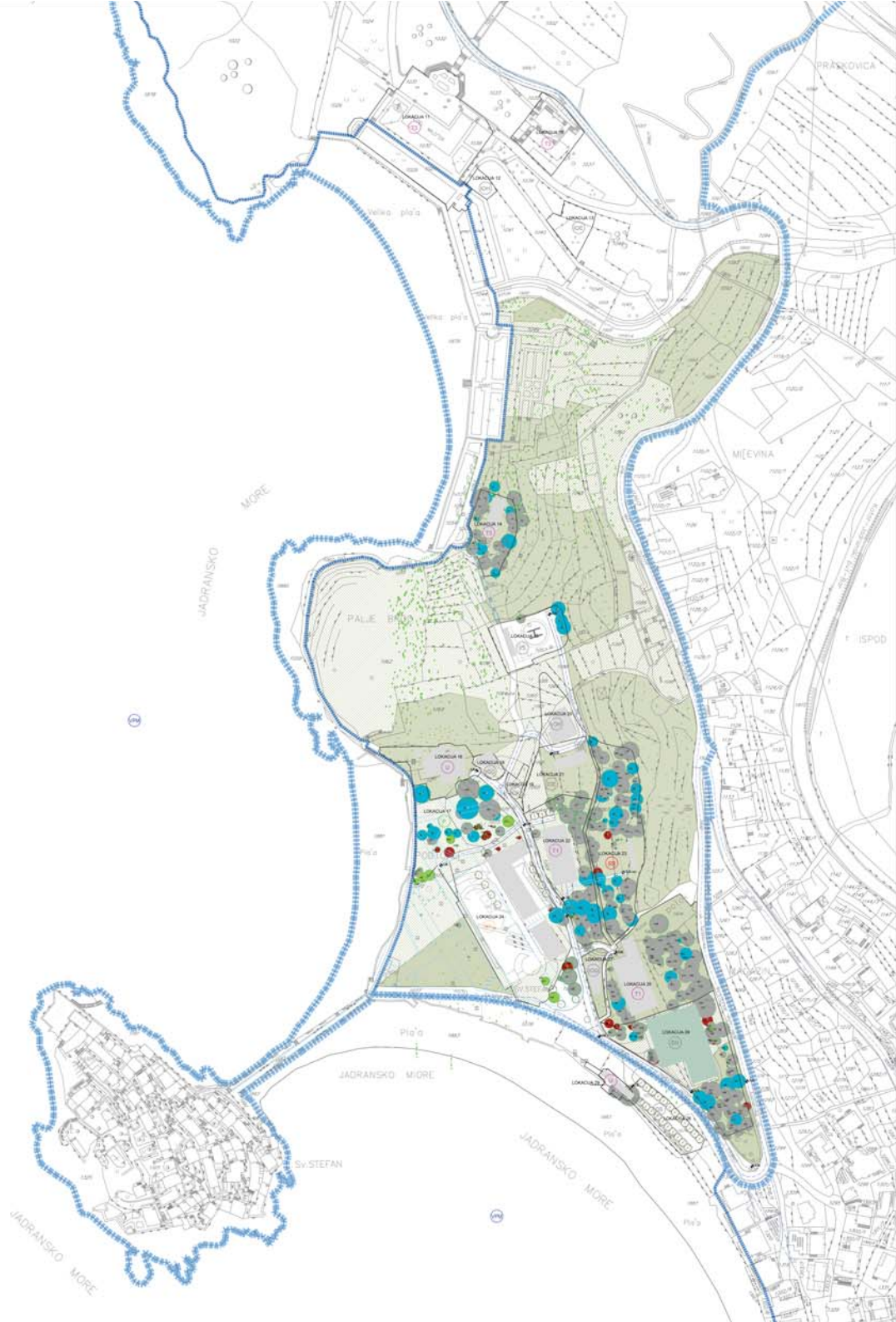
Načrtovanje zelenilne površine je bilo zelo zanimivo, saj smo se lahko naučili mnogo stvari, ki jih ne bomo mogli pozabiti.

- LEGENDA**
- IRANCIJA ZEMELJE
  - IRANCIJA ZEMELJE
  - IRANCIJA KATEGORIZIRANE ZEMELJE
- ZELENILO SA ZASADNIMA MASLINA**
- OSTALE VRSTE ZELENILO
  - ZELENI KROV
  - SLOBODNE POKRIVNINE
  - DRVORED
  - PARKING
- VRSTE ZELENILO**
- Bor
  - Cempres
  - Listopadno drevje
  - Mastna
  - Palma
- KATEGORIZACIJA ZELENILO**
- KATEGORIJA "A"
  - KATEGORIJA "B"
  - KATEGORIJA "C"
  - DRVECE KOJE SE IZJEMSTA

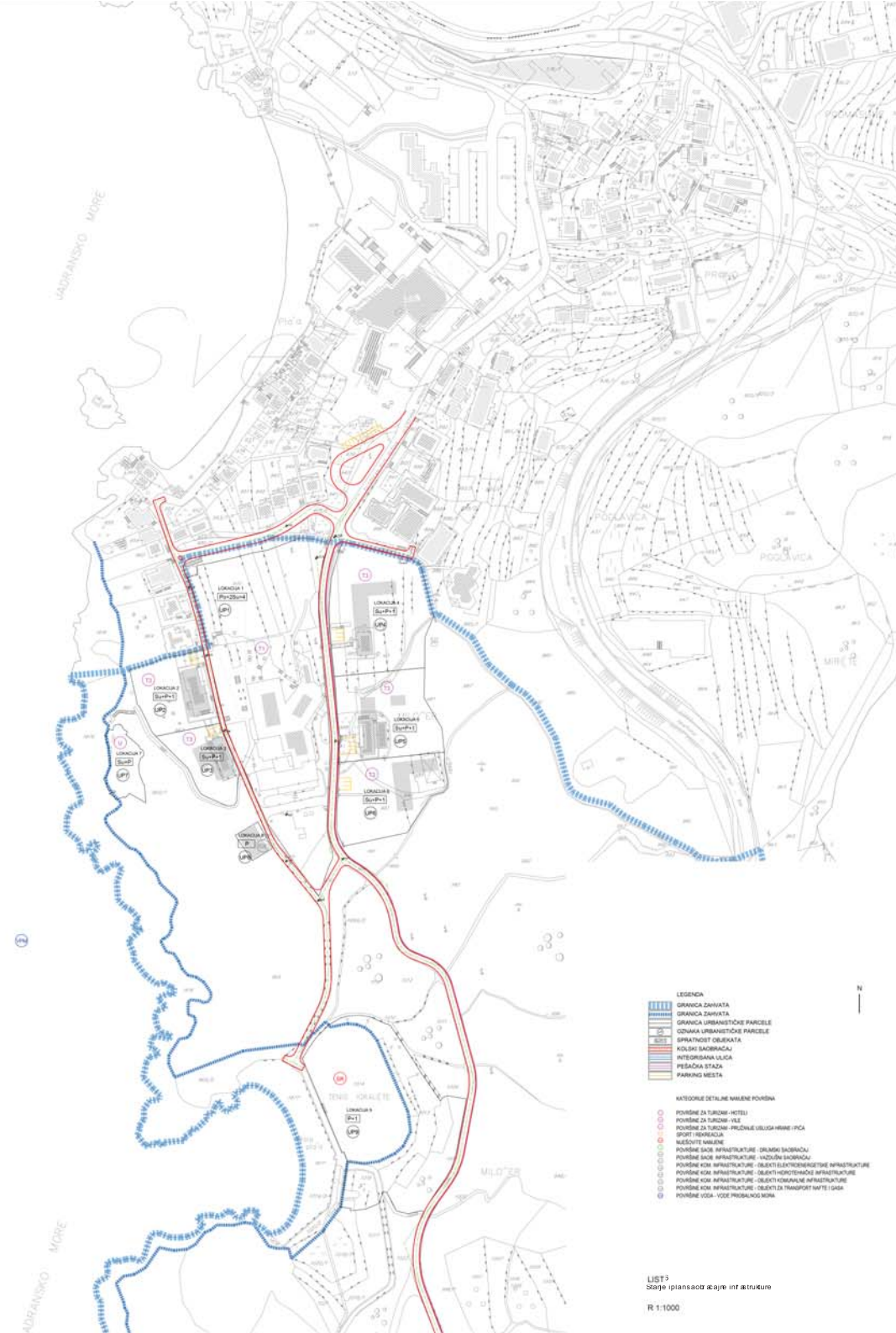
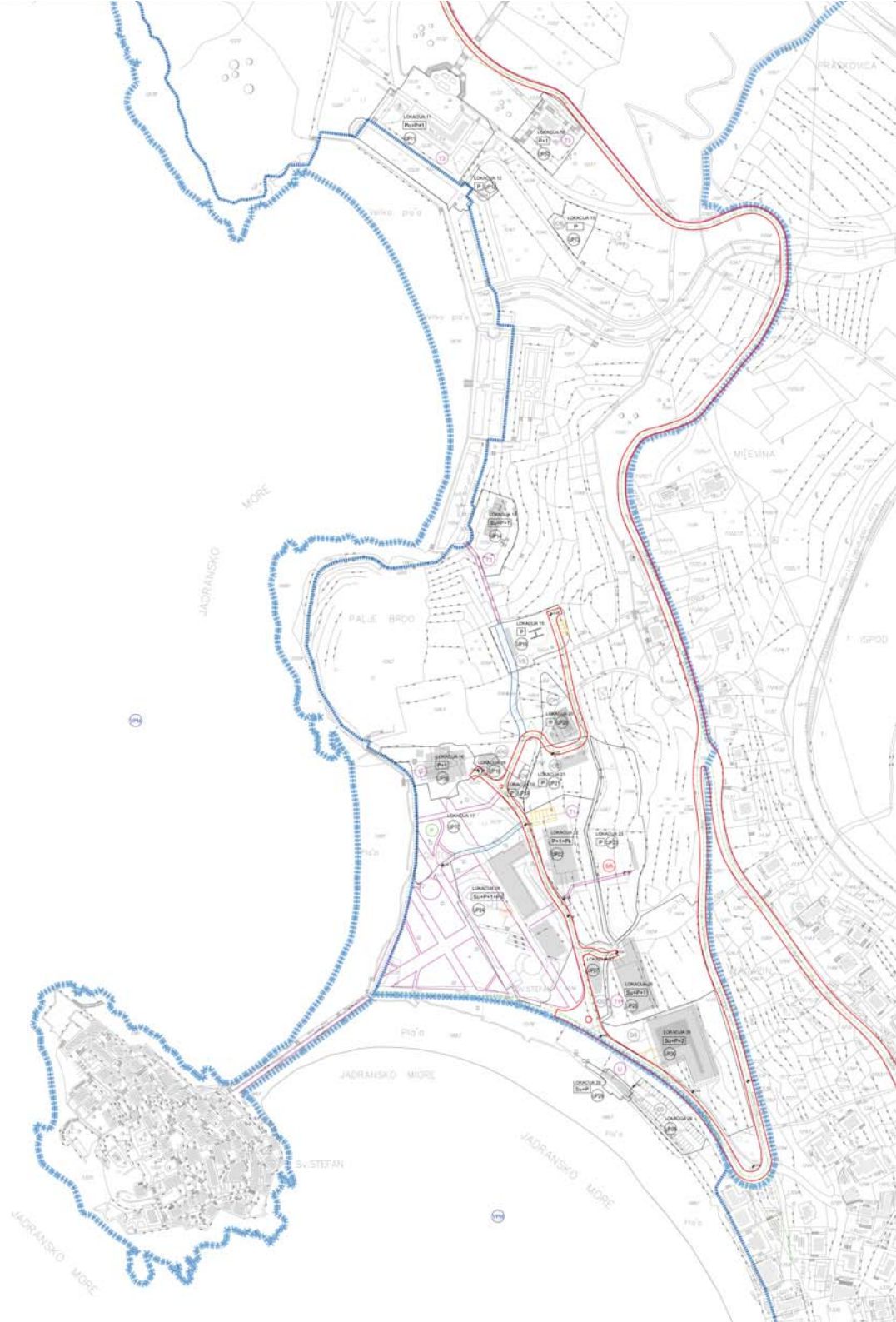




- LEGENDA
- GRANICA ZAVJATA
  - GRANICA ZAVJATA
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- ZELENILLO SA ZASADIMA MASLINA
  - OSTALE VRSTE ZELENILA
  - SLOBODNE PLOŠČINE
- VRSTE ZELENILA
- Bor
  - Campres
  - Listopadno drvo
  - Maslina
  - Palma
- KATEGORIZACIJA ZELENILA
- KATEGORIJA "B"
  - KATEGORIJA "A"
  - KATEGORIJA "B"
  - KATEGORIJA "C"

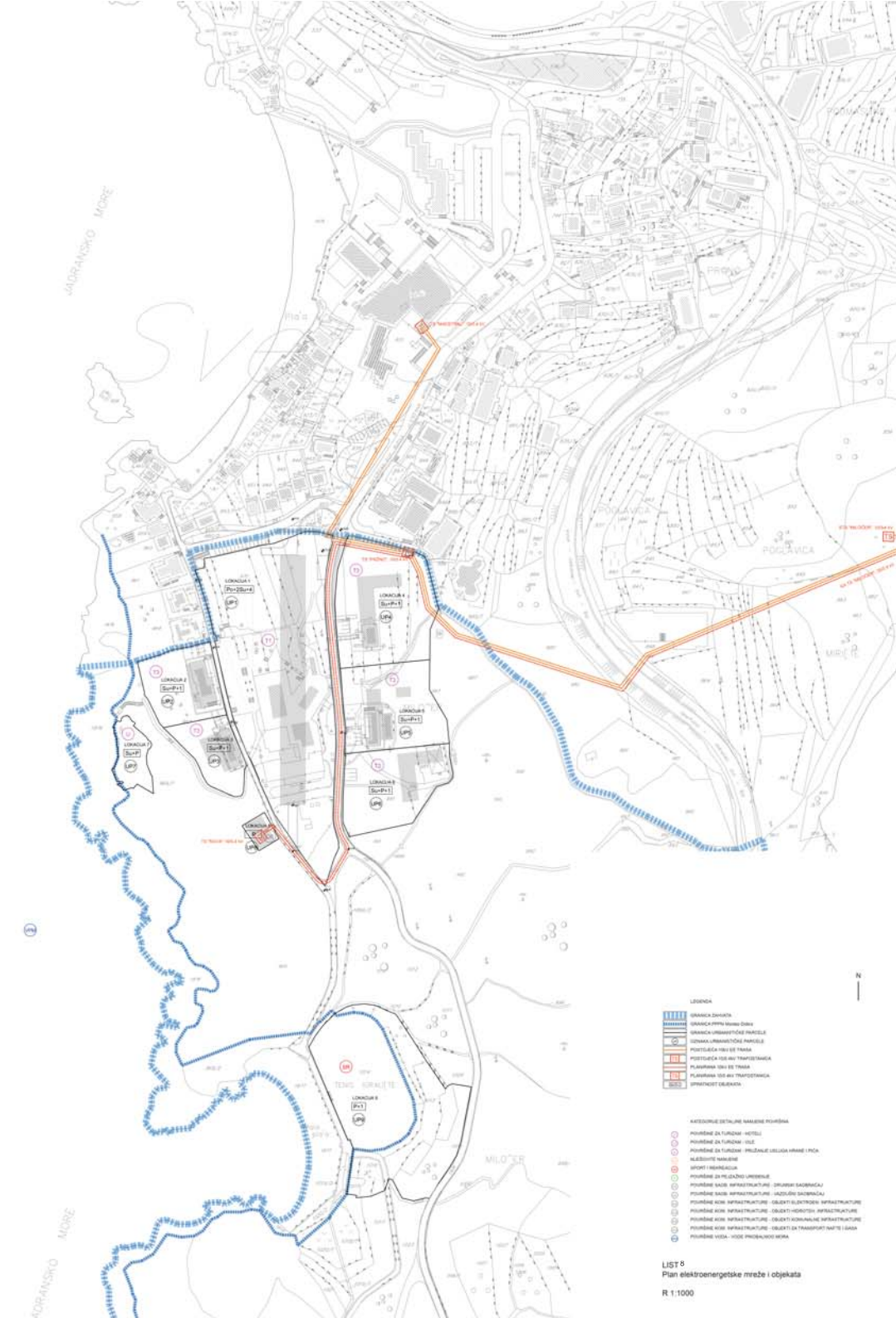


- LEGENDA
- GRANICA ZAVRATA
  - GRANICA ZAVRATA
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- ZELENO SA ZASADIMA MASLINA
  - OSTALE VISTE ZELENILA
  - ZELENI KROV
  - SLOBODNE POVRŠINE
  - DRVOGRED
  - PARKING
- VISTE ZELENILA
- Bor
  - Cempres
  - Listopadno drvo
  - Maslina
  - Palma
- KATEGORIZACIJA ZELENILA
- KATEGORIJA "1"
  - KATEGORIJA "A"
  - KATEGORIJA "B"
  - KATEGORIJA "C"



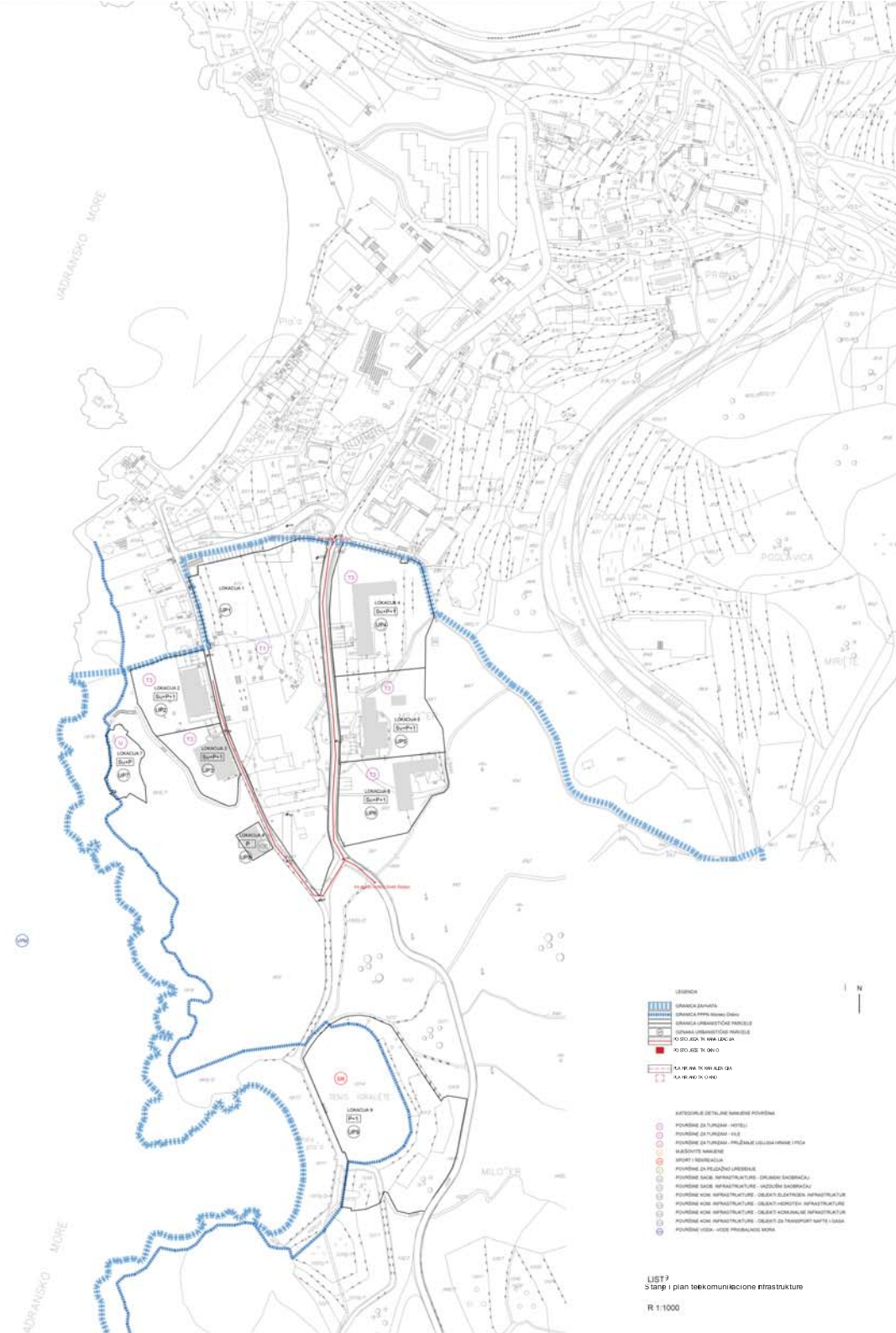
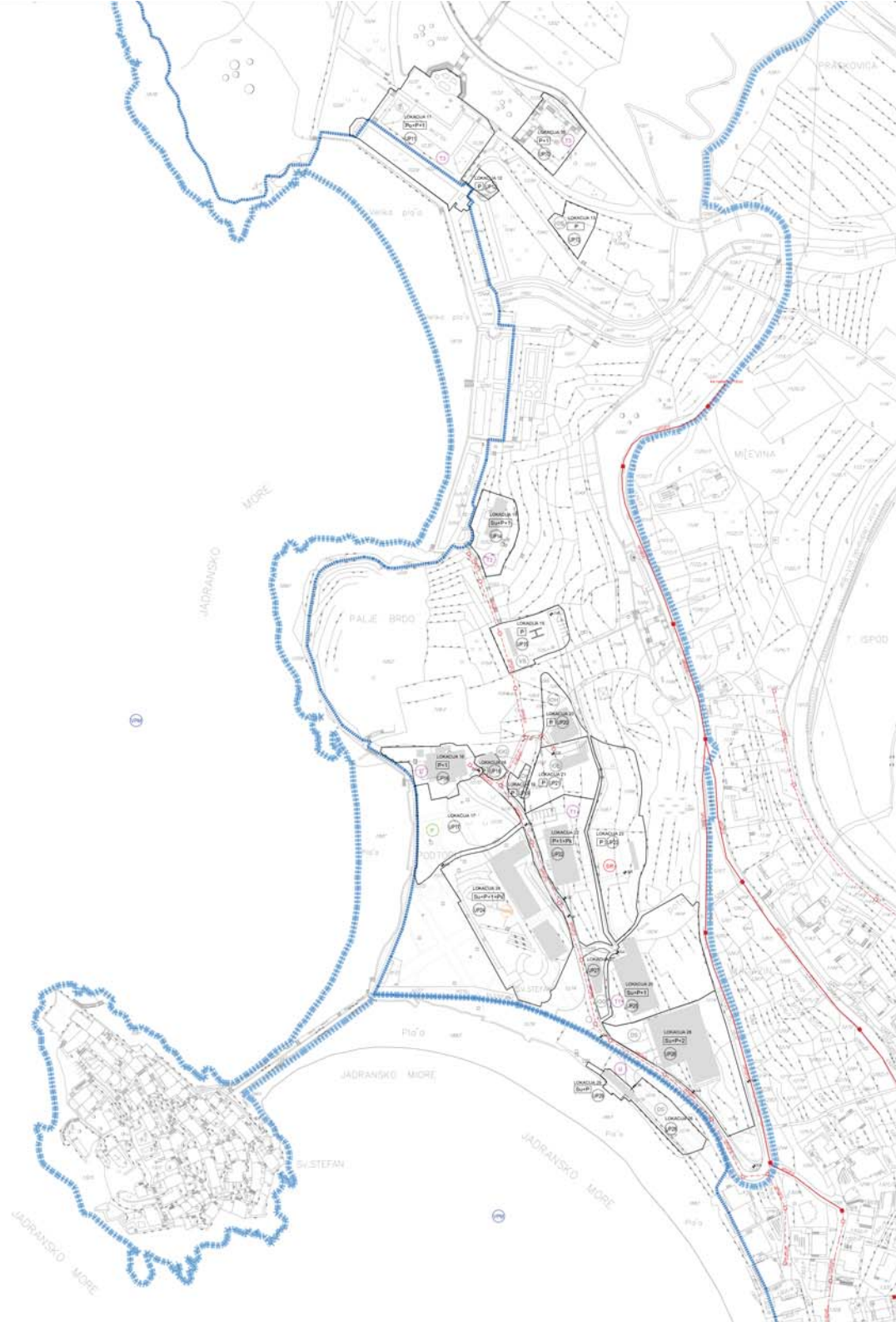
- LEGENDA**
- GRANICA ZAVRATA
  - GRANICA ZAVRATA
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
  - OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
  - SPRAVNOST OZNAČENJA
  - KOLSKI SAOBRAĆAJ
  - INTEGRISANA ULICA
  - PRAVA ZA STAZA
  - PARKING MESTA
- KATEGORIJE DETALJNE MALENE POVRŠNE**
- POVRŠNE ZA TURIZAM - HOTELI
  - POVRŠNE ZA TURIZAM - VELE
  - POVRŠNE ZA TURIZAM - PRILUŽNE USLUGAMANE / PČA
  - SPORT REKREACIJA
  - NEŠKOLNE MALENE
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - NAČINJENI SAOBRAĆAJ
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI ZA TRANSPORT NA PNEUMATSKIM
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI ZA TRANSPORT NA PNEUMATSKIM
  - POVRŠNE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI ZA TRANSPORT NA PNEUMATSKIM





- LEGENDA
- OVAJNA DOKAZITA
  - OVAJNA PPTV NEMO DOKAZ
  - OVAJNA UPOVJESNA PRAVILA
  - OVAJNA UPOVJESNA PRAVILA
  - POSTROJENJE IZ VEŠTAČENJA
  - POSTROJENJE IZ VEŠTAČENJA
  - PLANIRANA IZ VEŠTAČENJA
  - OBRISNI OČEKIVANI

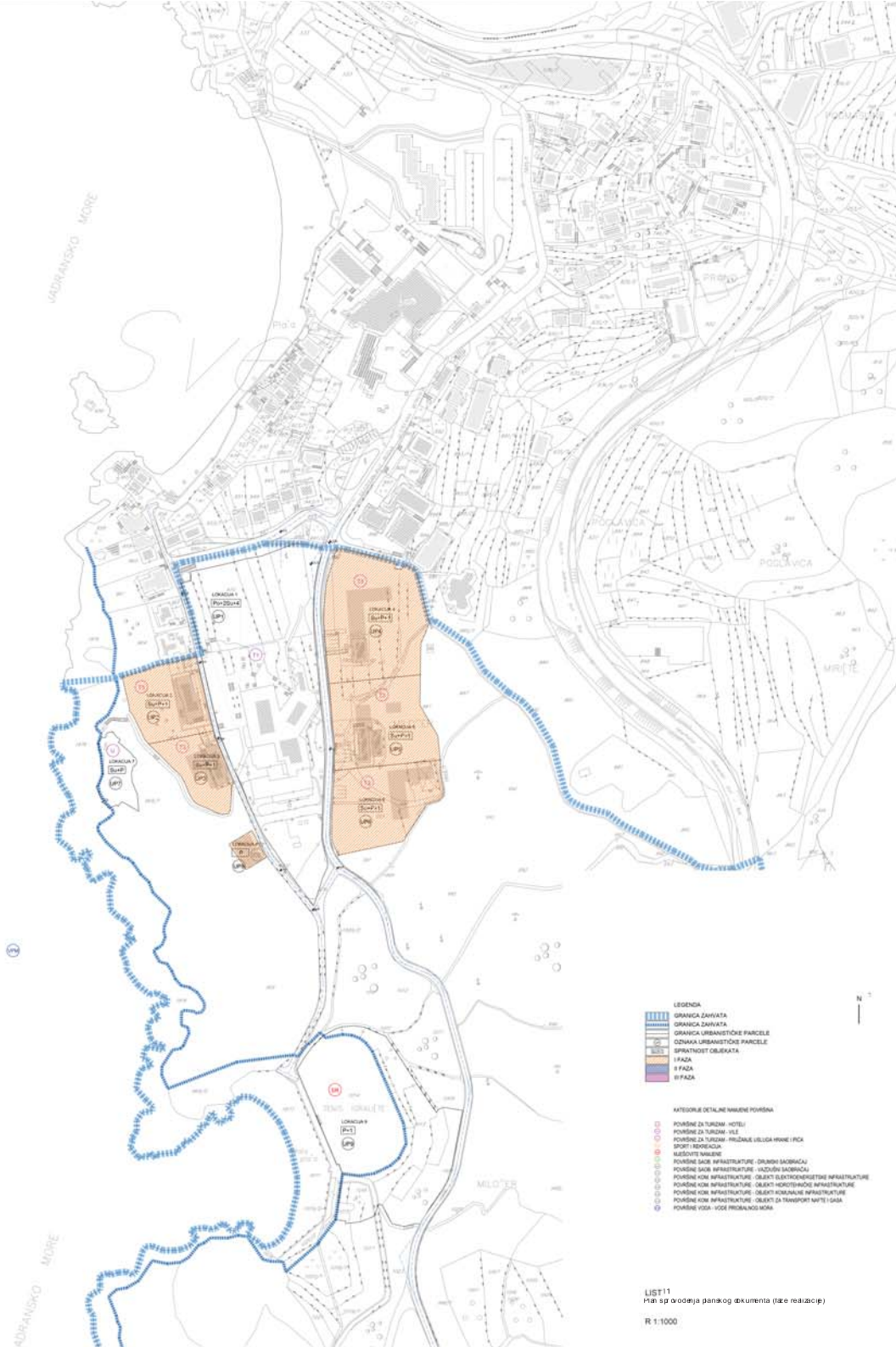
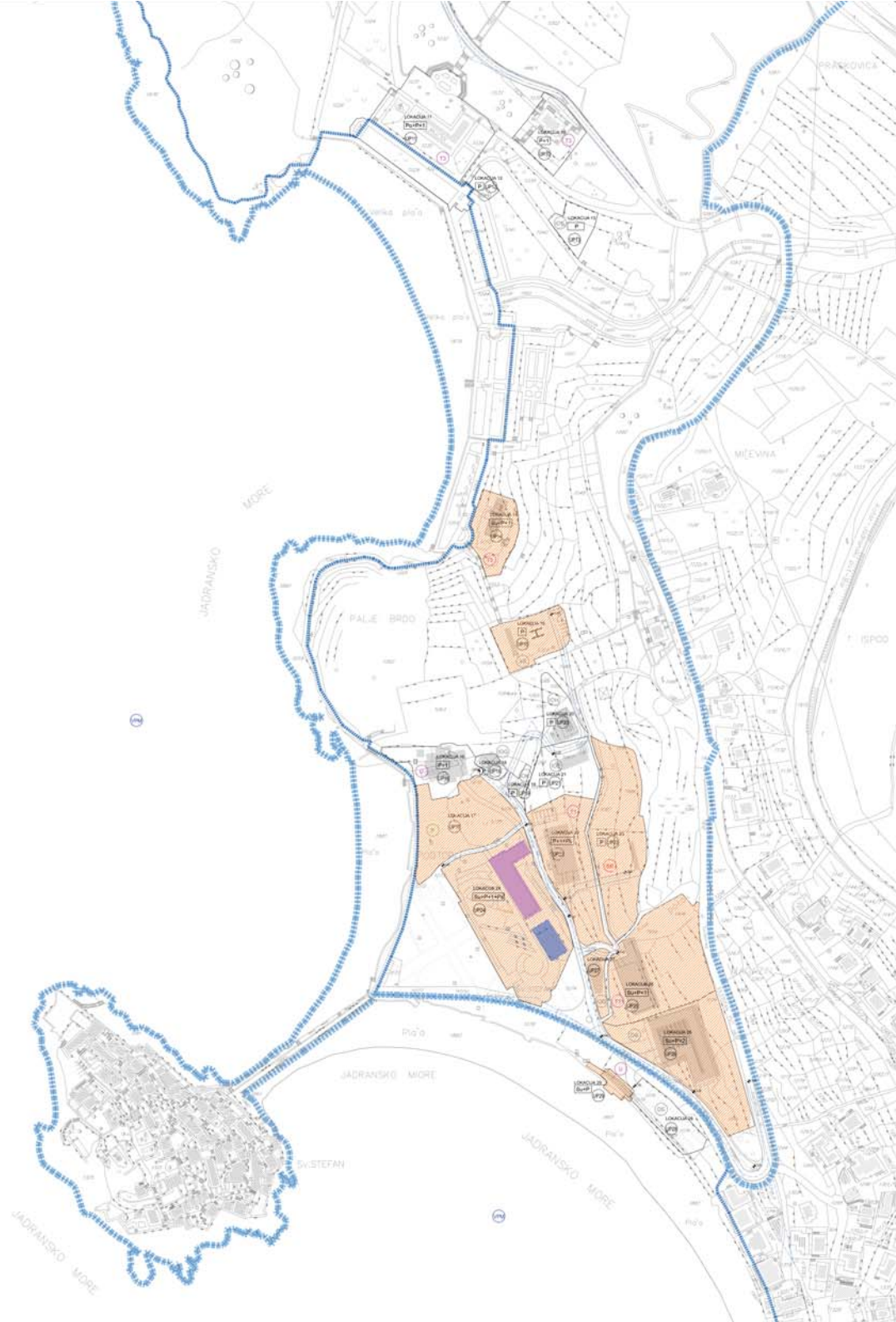
- KATEGORIJE OBJEKATA IZ OVAJNE POJAVNE
- PROMJENE ZA TURIZAM - VEŠTAČENJE
  - PROMJENE ZA TURIZAM - OČEKIVANI
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA
  - PROMJENE ZA TURIZAM - IZ OVAJNE PRAVILA



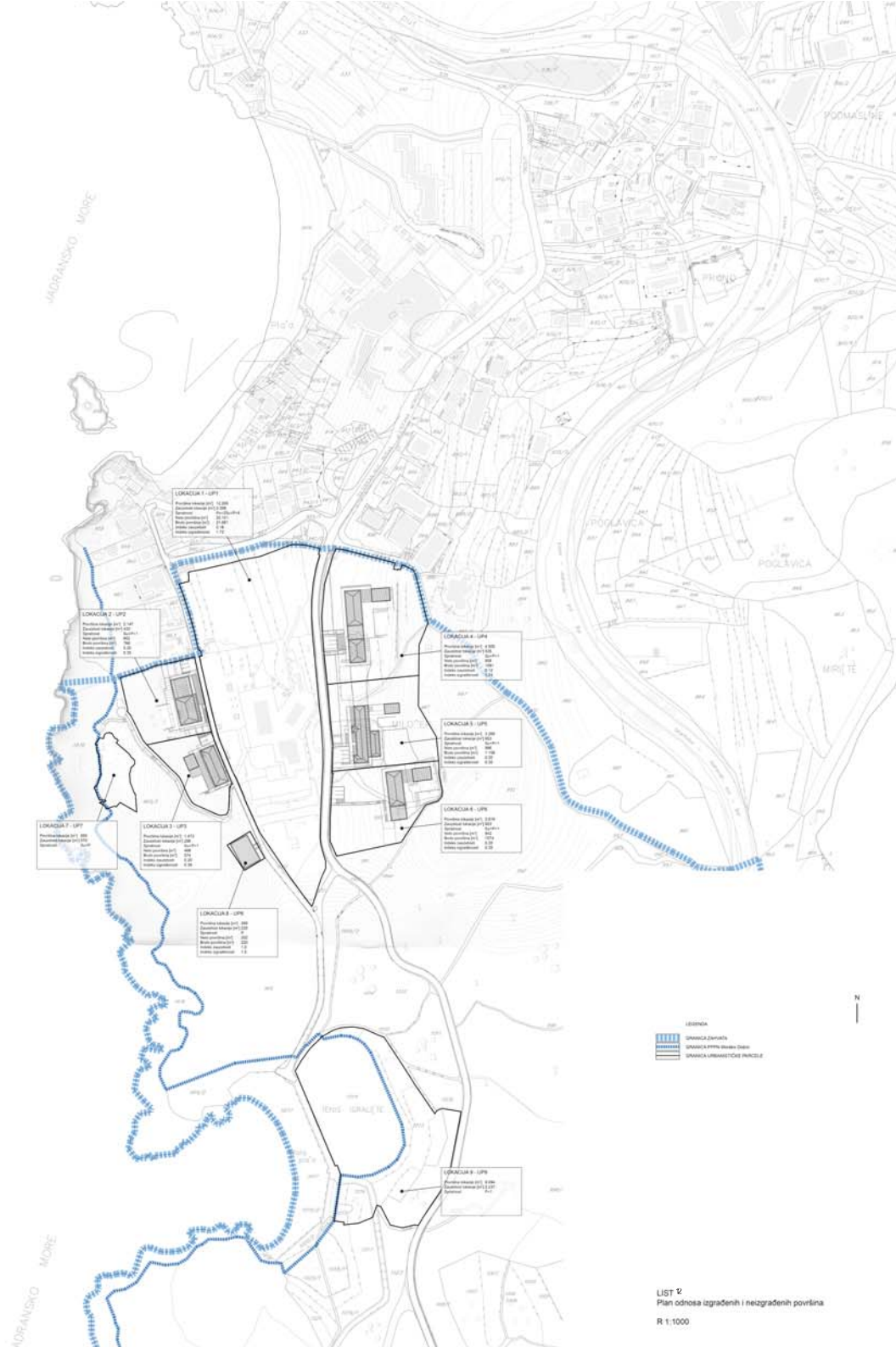
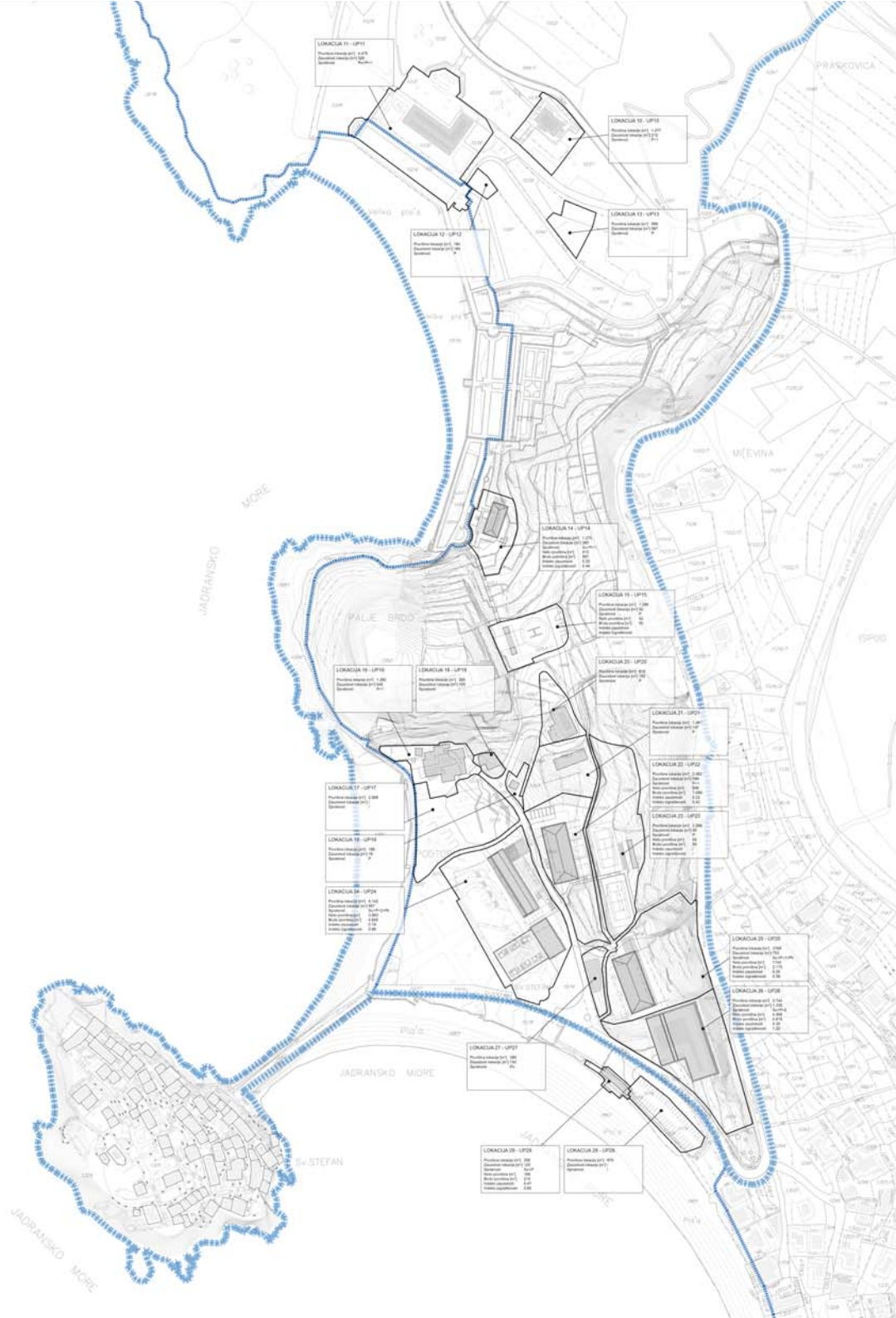
- LEGENDA**
- GRANIČNA ŽUPANIJA
  - GRANIČNA ŽUPANIJA NEKADUŠI
  - GRANIČNA ŽUPANIJSKE PARцеле
  - OSTALA ŽUPANIJSKE PARцеле
  - ŽUPANIJSKE PARцеле
  - ŽUPANIJSKE PARцеле
- KATEGORIJE DETALJNE IZRAŽAVANE POVRŠINE**
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
  - POVRŠINE ZA TURIZAM - VILLE
  - POVRŠINE ZA TURIZAM - PULJANSKE COLLEGIUMSKE KUĆE
  - KULturne NAMENE
  - BRVOVI I ODNOŠAJCI
  - POVRŠINE ZA REKREACIJU I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE
  - POVRŠINE ZA IZLETNIŠTVO I ODRŽAVANJE





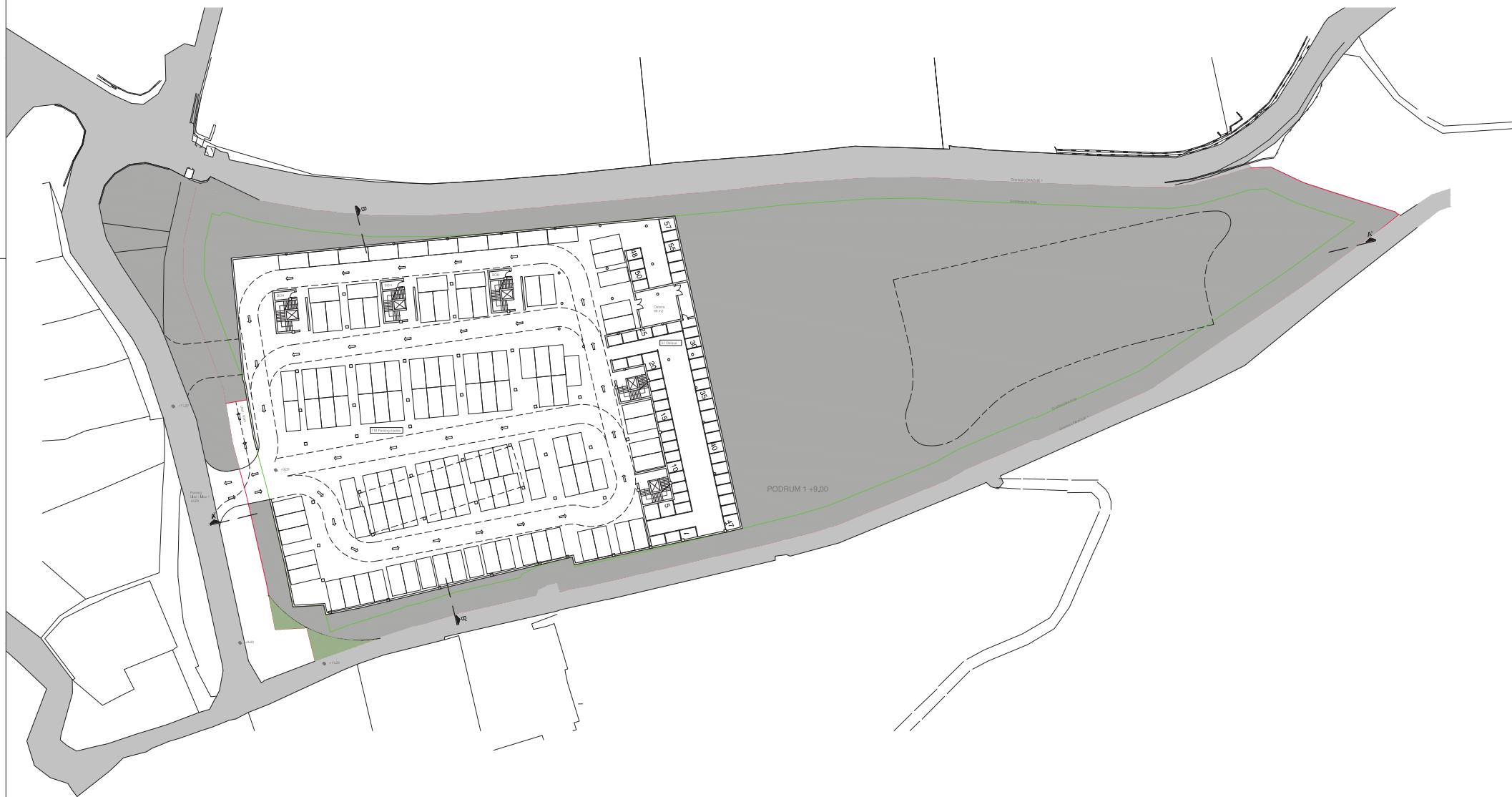


- LEGENDA**
- GRANIČA ZAVRATA
  - GRANIČA ZAVRATA
  - GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
  - OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
  - OBRATNOŠT OBLIKATA
  - I FAZA
  - II FAZA
  - III FAZA
- KATEGORIJE DETALJNE NAMENE POVRŠINA**
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
  - POVRŠINE ZA TURIZAM - HLE
  - POVRŠINE ZA TURIZAM - PRIDANJE USLUGA PUNE I PICA
  - SPORT REKREACIJA
  - REKREACIJSKE NAMENE
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - GRADNI SAOBRAĆAJ
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - NAČRTOVANJE SAOBRAĆAJA
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI HIDROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI KANALIZACIJSKE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI KANALIZACIJSKE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU - OBJEKTI ZA TRAZENJE NAPETI I GAMA
  - POVRŠINE VOZA - VOZE PROBAJANJE BOKA

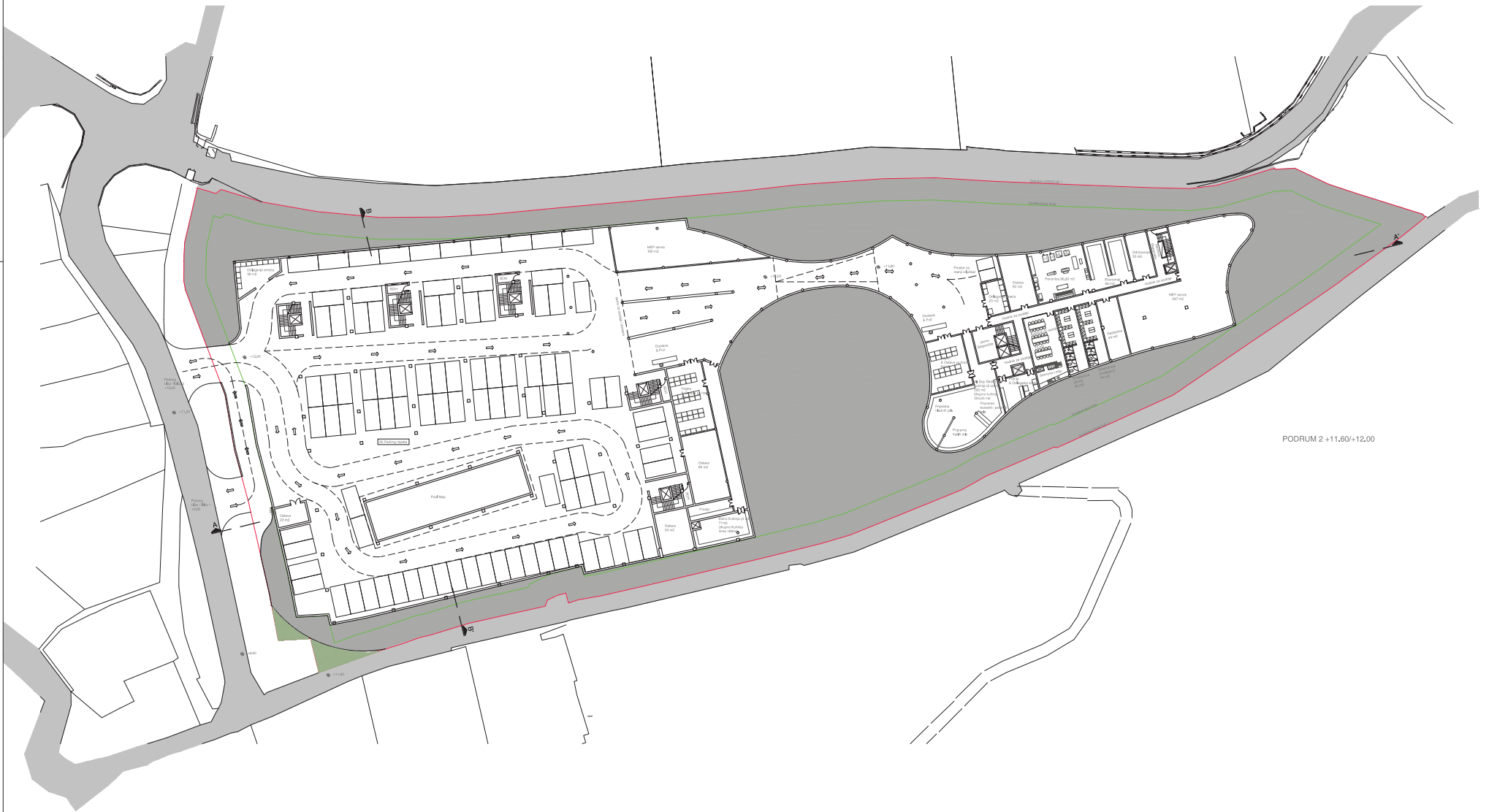


# GRAFIČKI DIO IDEJNOG RJEŠENJA

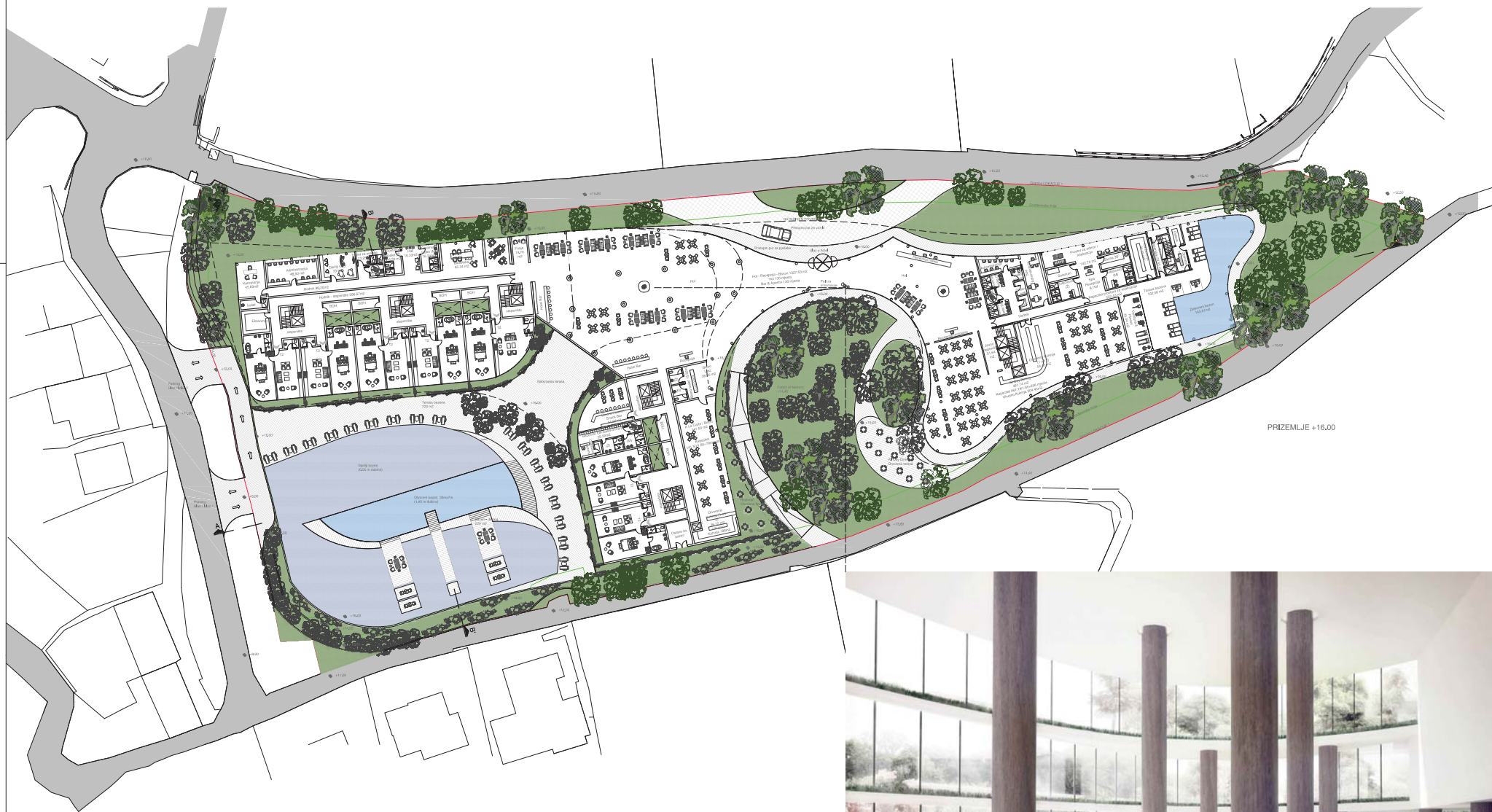
(LOKACIJA 1)



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE	2015
01. OSNOVA PODRUMA 1	1:500



PODRUM 2 +11,60+12,00



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

2015

03. OSNOVA PRIZEMLJA

1:500

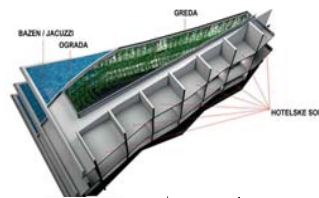


IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

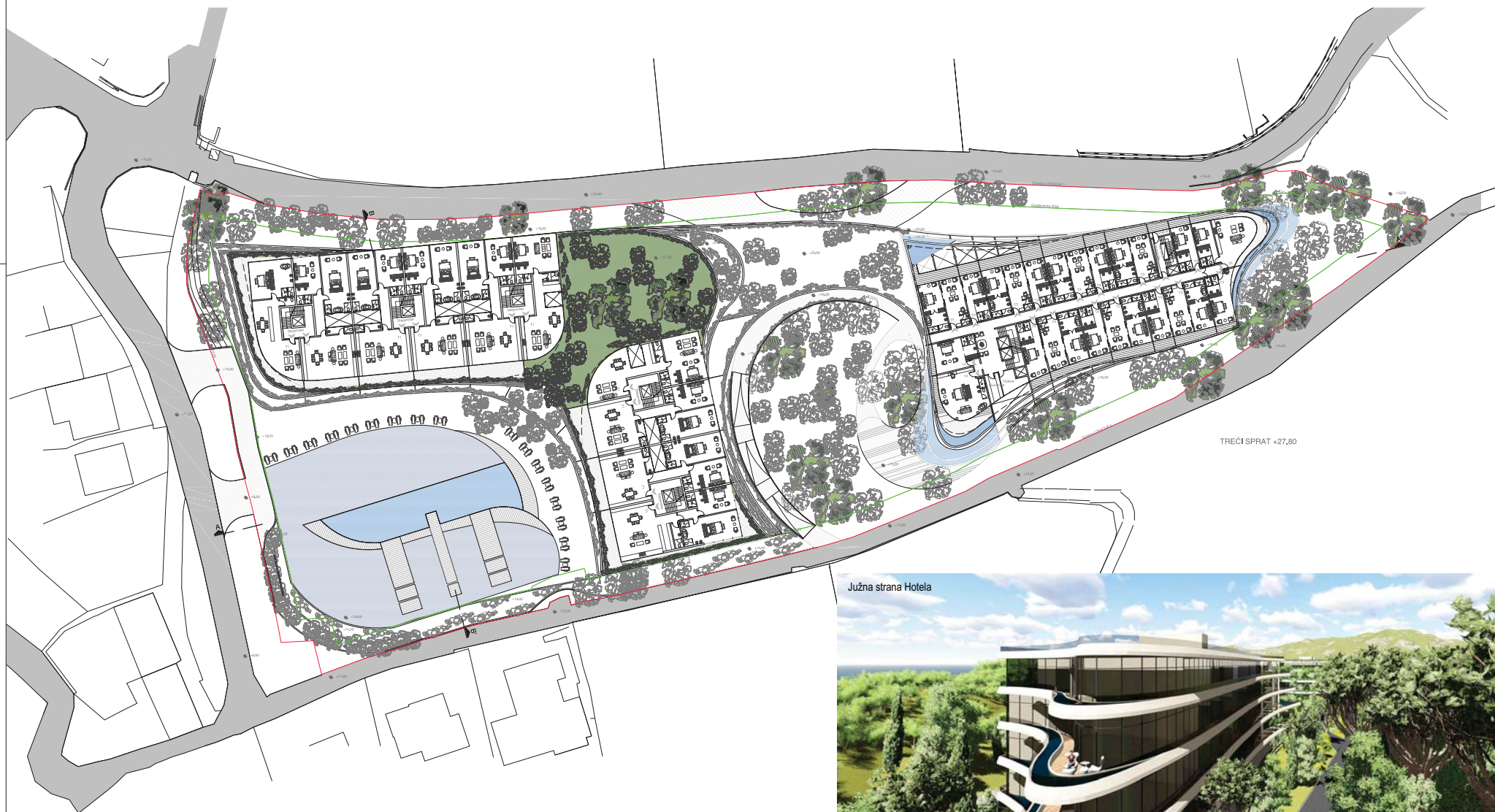
2015

04. OSNOVA PRVOG SPRATA

1:500



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE	2015
05. OSNOVA DRUGOG SPRATA	1:500

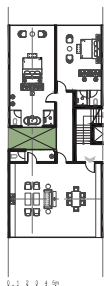


IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE	2015
06. OSNOVA TREĆEG SPRATA	1:500

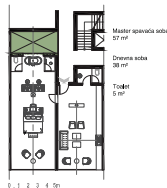


ČETVRTI SPRAT +31,40

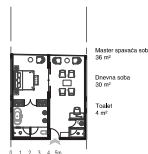
**TIP 1 - SUITE** - 200 m<sup>2</sup> - 2 spavaće sobe  
UKUPNO JEDINICA: 21



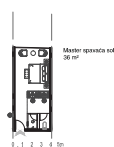
**TIP 2 - SUITE** - 100 m<sup>2</sup> - 1 spavaća soba  
UKUPNO JEDINICA: 45



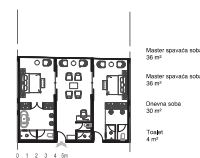
**TIP 3 - SOBA** - 70/150 m<sup>2</sup> - 1 spavaća soba  
UKUPNO JEDINICA: 35



**TIP 4 - SOBA** - 36/68 m<sup>2</sup> - 1 spavaća soba  
UKUPNO JEDINICA: 25



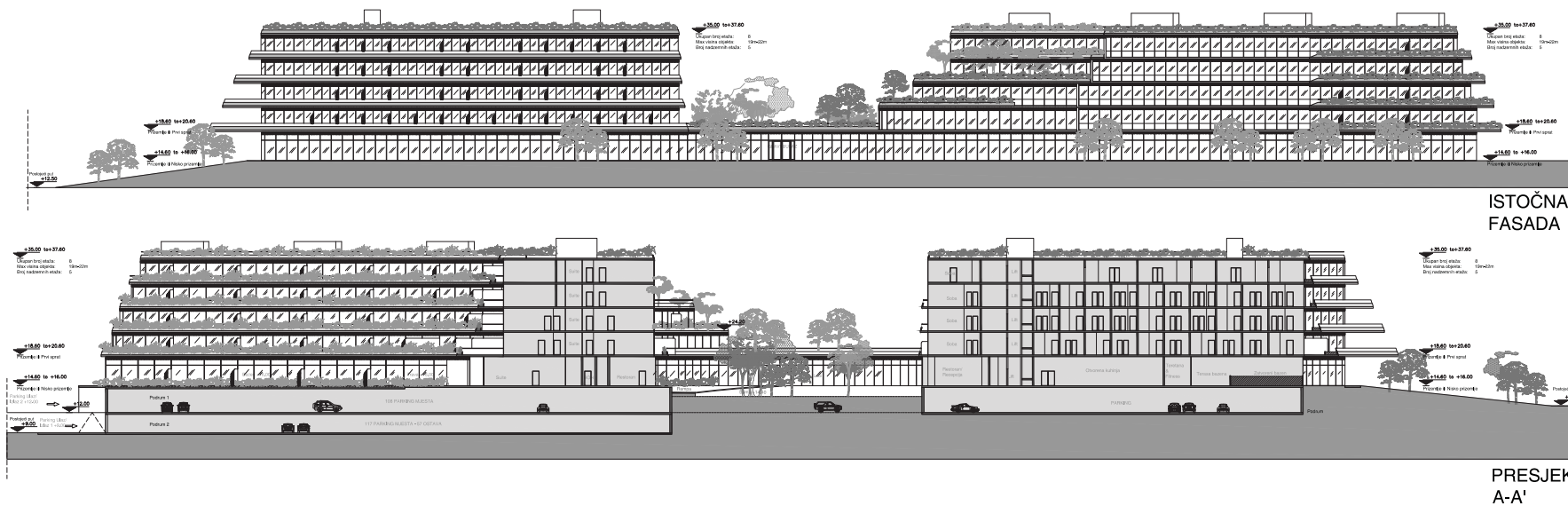
**ALTERNATIVNI TIP - PORODIČNA SOBA** - 106 m<sup>2</sup>  
Kombinacija 15 jedinica TIP 3 i TIP 4  
2 spavaće sobe  
UKUPNO JEDINICA: 15





3D Prikaz Hotela





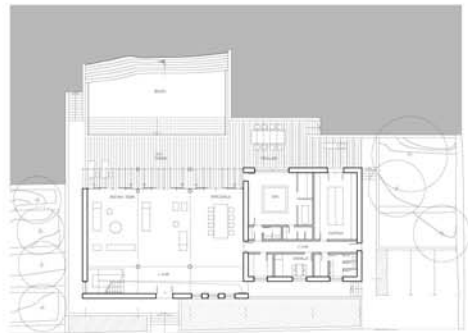
IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE	2015
09. PRESJEK, FASADA	1:500

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

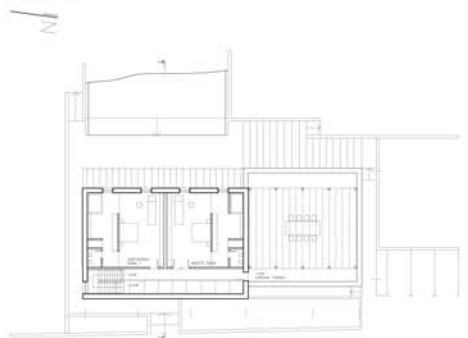
## **GRAFIČKI DIO IDEJNOG RJEŠENJA** (LOKACIJA 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29)

LOKACIJA 2  
VILA  
LOKACIJA 3  
VILA  
LOKACIJA 4  
VILA

LOKACIJA 2  
VILA



PROJEKAT PRIZEMLJA 1:100



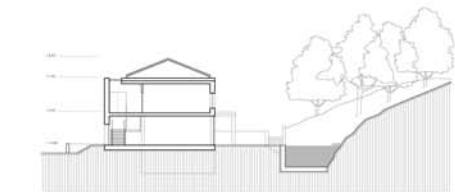
PROJEKAT PRIZEMLJA 1:100



IZOBRANJE GLEDANJE 1:100

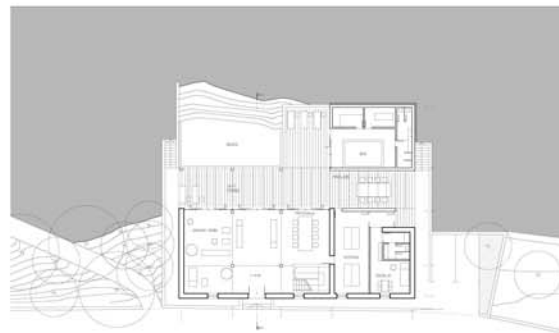


IZOBRANJE GLEDANJE 1:100



PROJEKAT 1:100

LOKACIJA 3  
VILA



PROJEKAT PRIZEMLJA 1:100



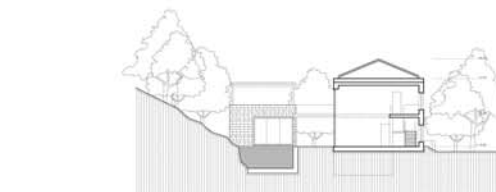
PROJEKAT PRIZEMLJA 1:100



IZOBRANJE GLEDANJE 1:100



IZOBRANJE GLEDANJE 1:100

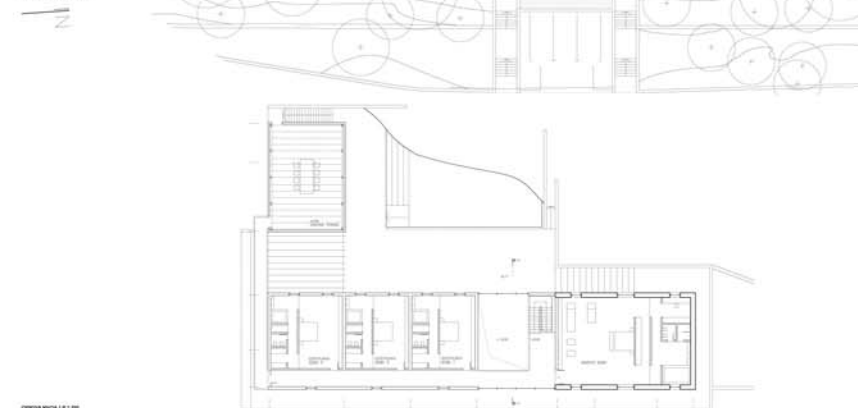


PROJEKAT 1:100

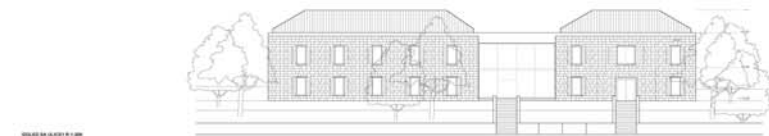
LOKACIJA 4  
VILA



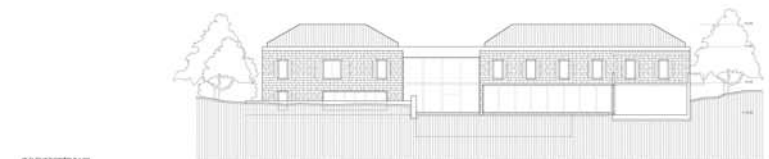
PROJEKAT PRIZEMLJA 1:100



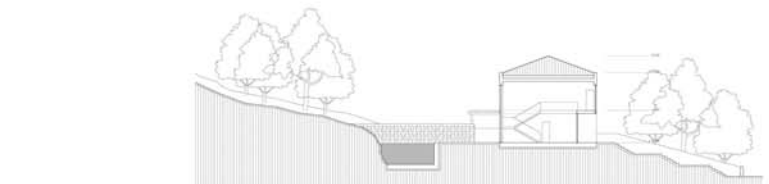
PROJEKAT PRIZEMLJA 1:100



IZOBRANJE GLEDANJE 1:100



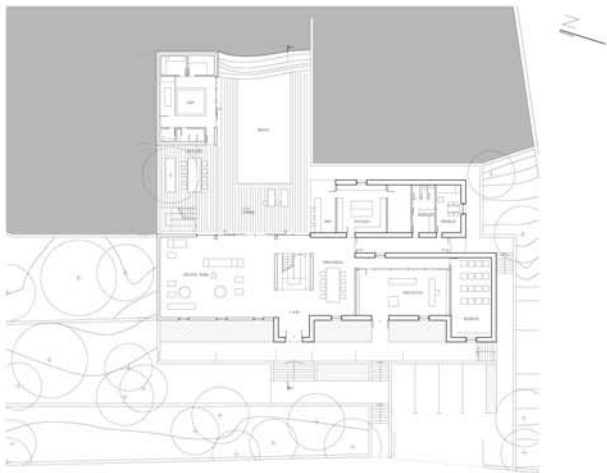
IZOBRANJE GLEDANJE 1:100



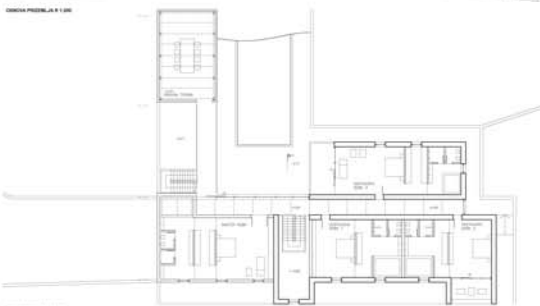
PROJEKAT 1:100

LOKACIJA 5  
VILA  
LOKACIJA 6  
VILA  
LOKACIJA 8  
TRAFOSTANICA - TS - 5MW 100.4KW

LOKACIJA 5  
VILA



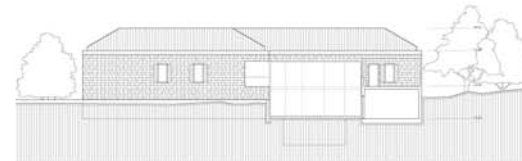
OSNOVNI PROJEKAT 1:100



OSNOVNI REZ 1:100



OSNOVNI NALIK 1:100



OSNOVNI DUBINEVA 1:100



OSNOVNI REZ 1:100

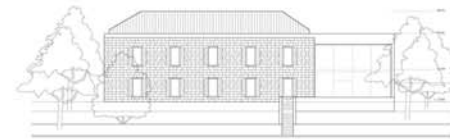
LOKACIJA 6  
VILA



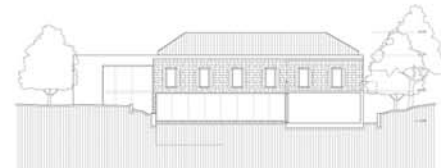
OSNOVNI PROJEKAT 1:100



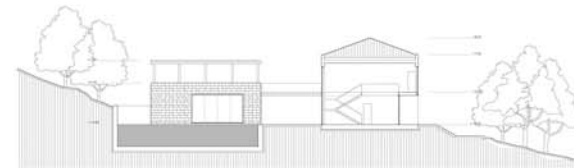
OSNOVNI REZ 1:100



OSNOVNI NALIK 1:100

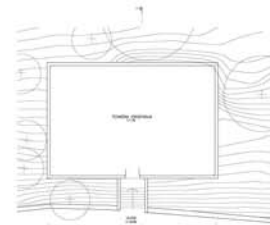


OSNOVNI DUBINEVA 1:100



OSNOVNI PROJEKAT 1:100

LOKACIJA 8  
TRAFOSTANICA - TS - 5MW 100.4KW



OSNOVNI PROJEKAT 1:100



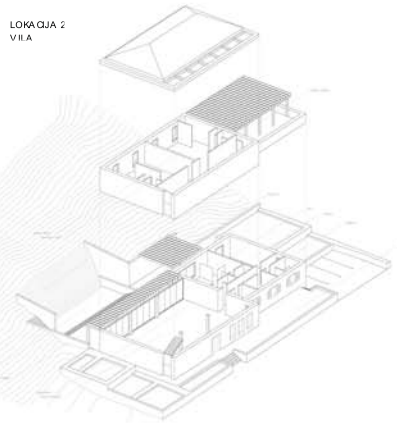
OSNOVNI REZ 1:100



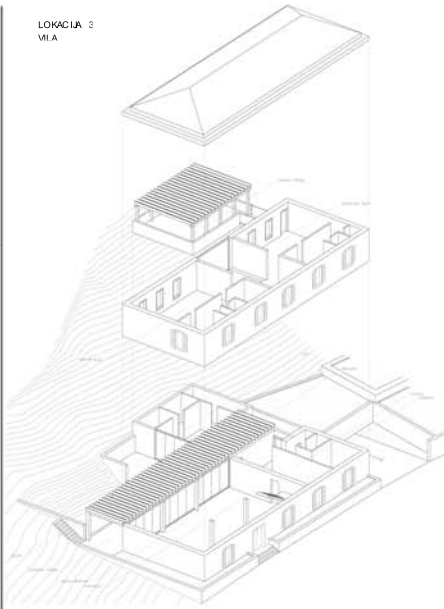
OSNOVNI NALIK 1:100

LOKACIJA 2  
VILA  
LOKACIJA 3  
VILA  
LOKACIJA 4  
VILA  
LOKACIJA 5  
VILA  
LOKACIJA 6  
VILA

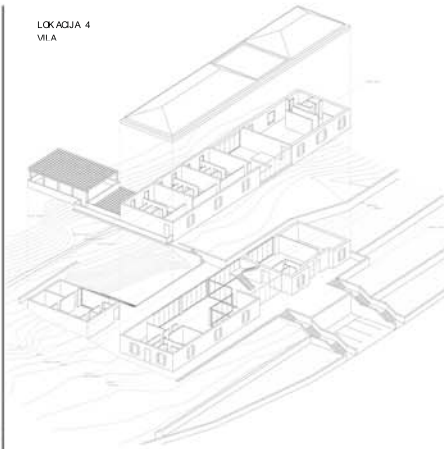
LOKACIJA 2  
VILA



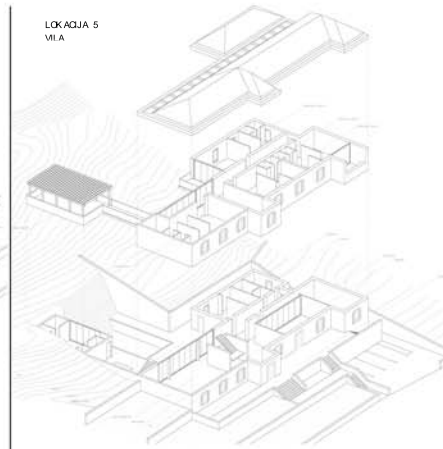
LOKACIJA 3  
VILA



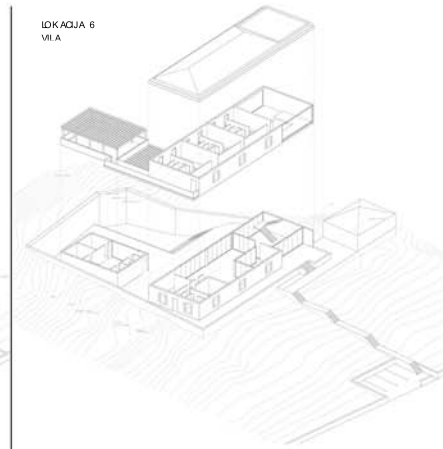
LOKACIJA 4  
VILA



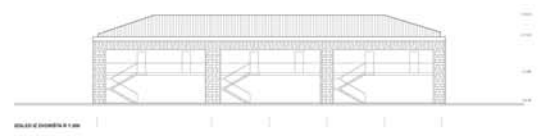
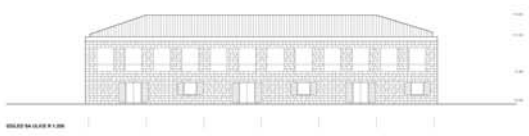
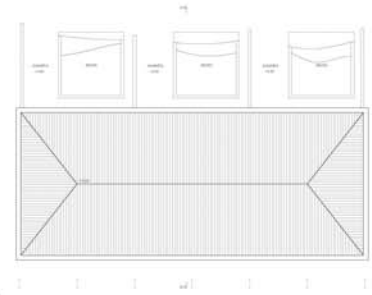
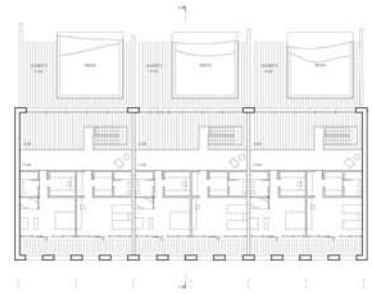
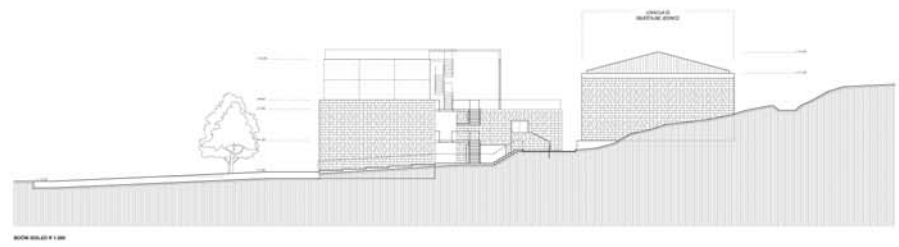
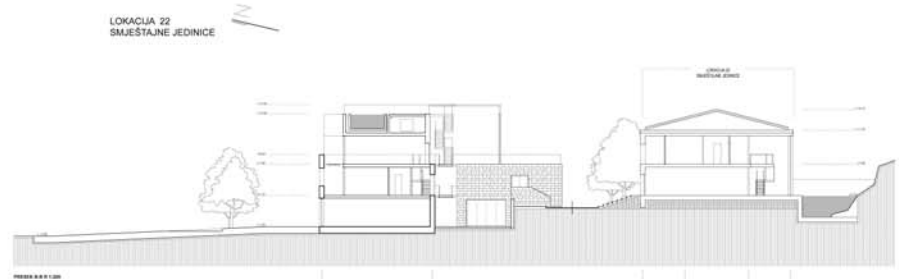
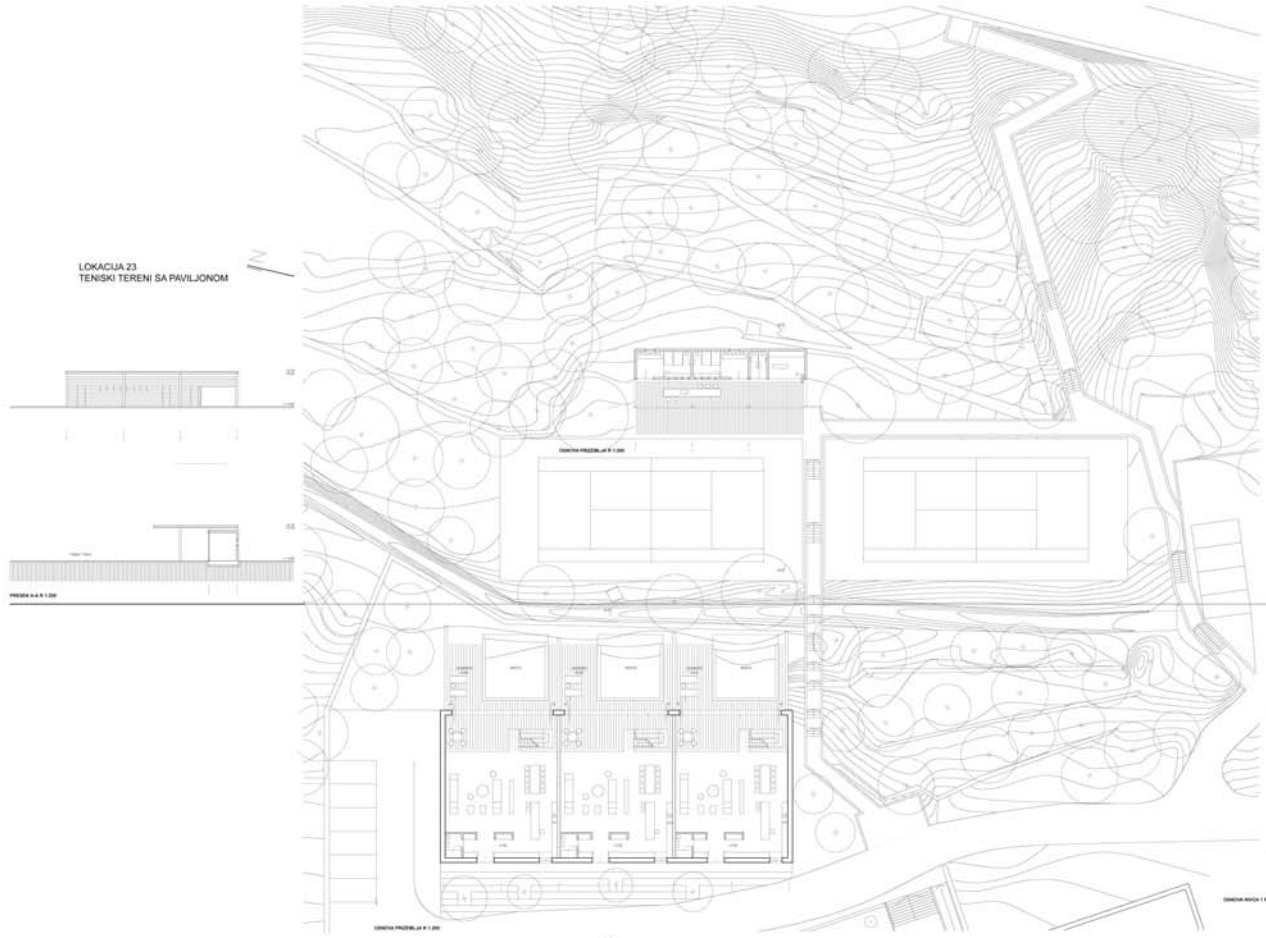
LOKACIJA 5  
VILA



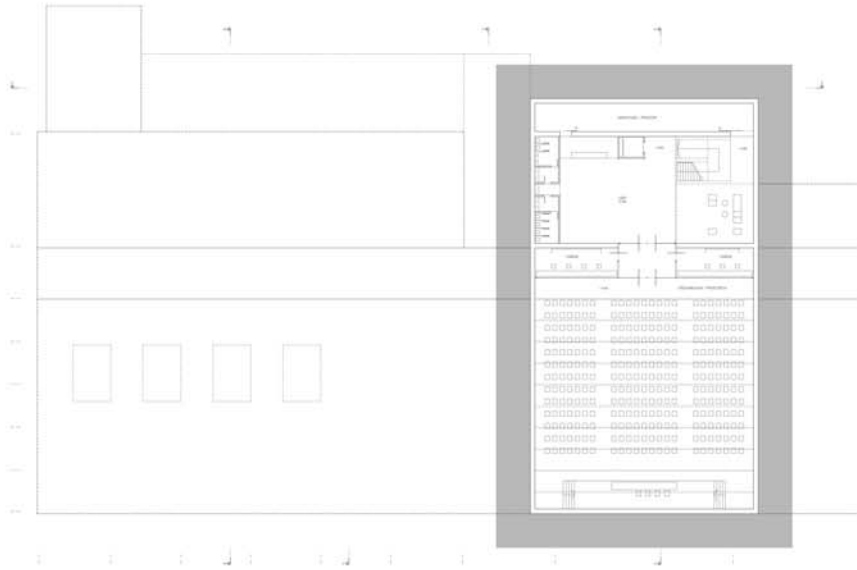
LOKACIJA 6  
VILA



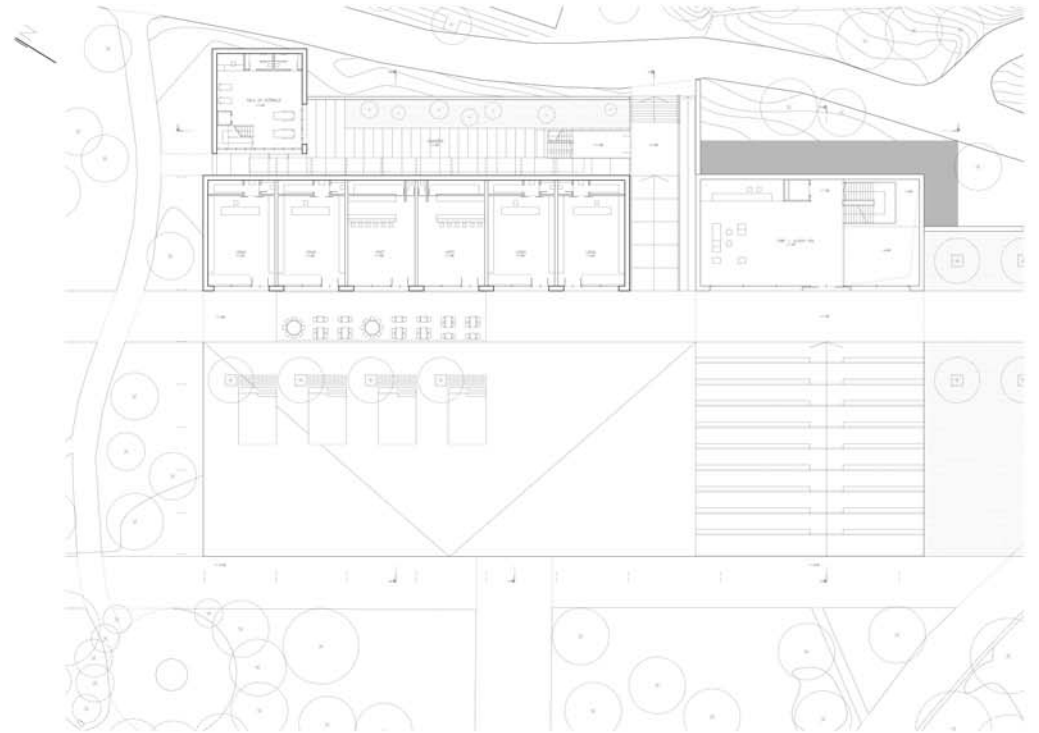
LOKACIJA 22  
SMJEŠTAJNE JEDINICE  
LOKACIJA 23  
TENISKI TERENI SA PAVILJONOM



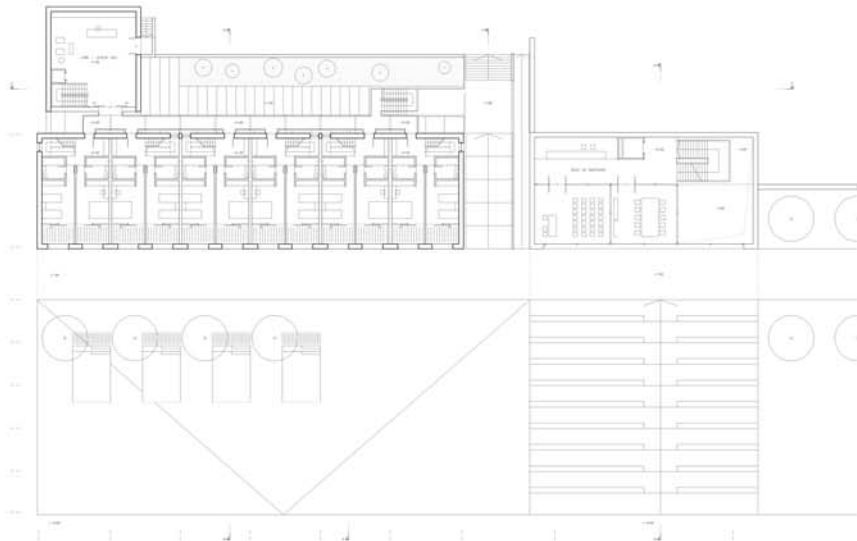
LOKACIJA 24  
POSLOVNI CENTAR I SMJEŠTAJNE JEDINICE



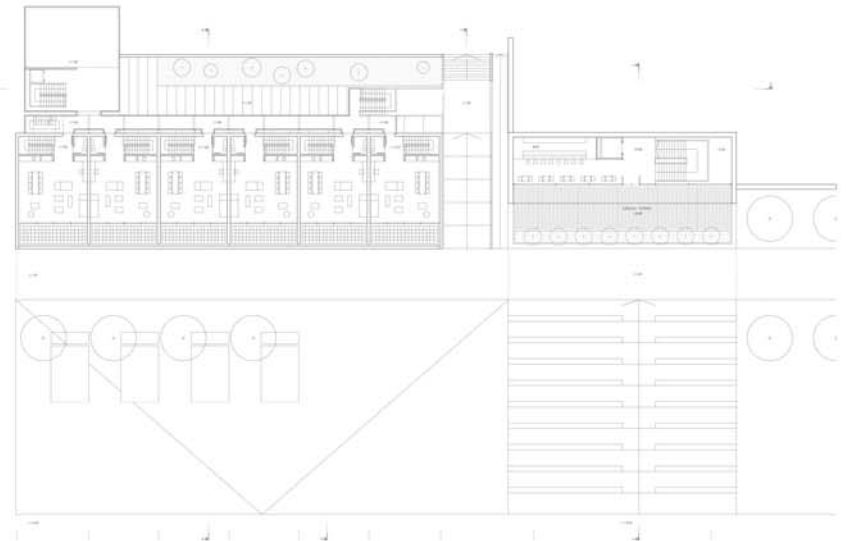
0100 VISO ORO M - 4 1/200



0200A PR ŽELJEZNA PRA TROŠK 1/200

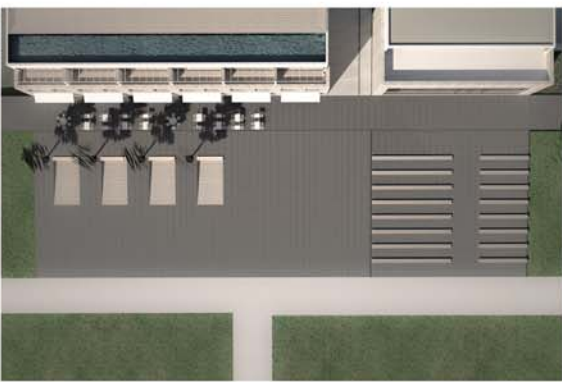
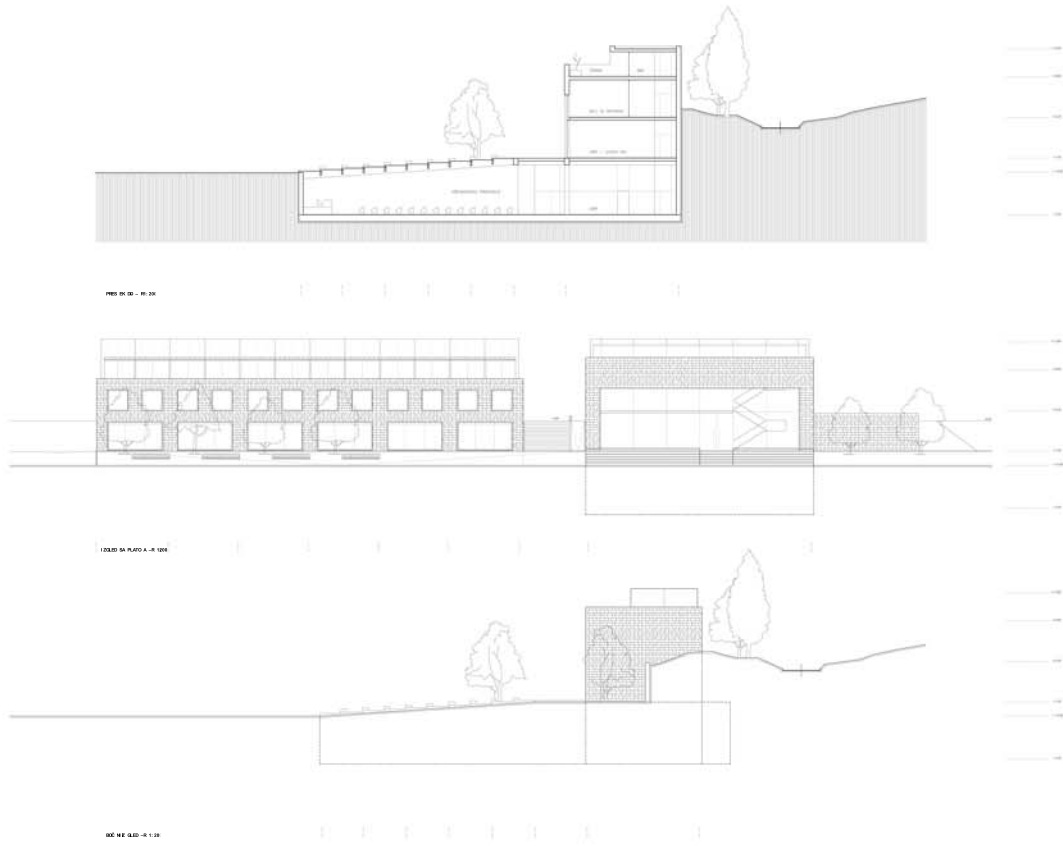


0100 VISO ORO M - 4 1/200



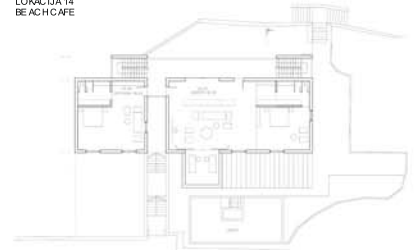
0100 VISO ORO M - 4 1/200

LOKACIJA 24  
POSLOVNI CENTAR I SMJEŠTALNE JEDINICE

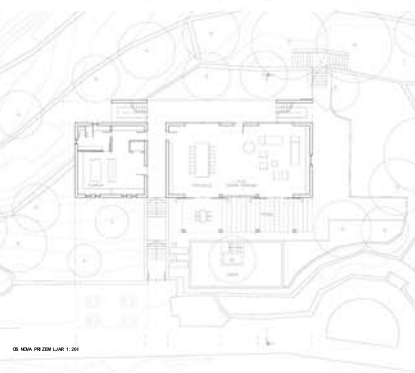


LOKACIJA 14  
BEACH CAFE  
LOKACIJA 15  
HELIODROM SA PAVILJONOM  
LOKACIJA 23  
TENISKI TERENI SA PAVILJONOM  
LOKACIJA 25  
SMJEŠTAJNE JEDNICE  
LOKACIJA 26  
GARAZA  
LOKACIJA 29  
RESTORAN "PODMURVOM"

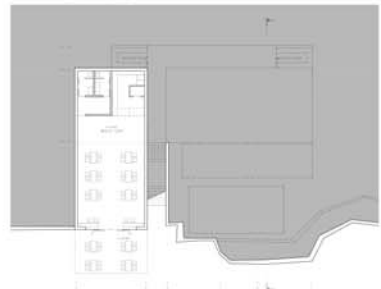
LOKACIJA 14  
BEACH CAFE



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



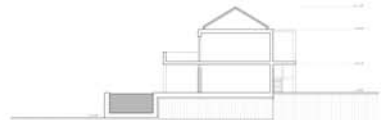
© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:50



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



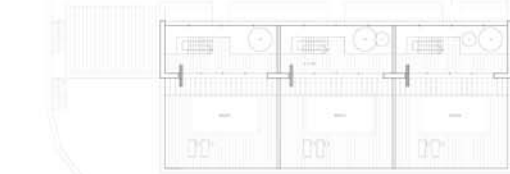
LOKACIJA 15  
HELIODROM SA PAVILJONOM



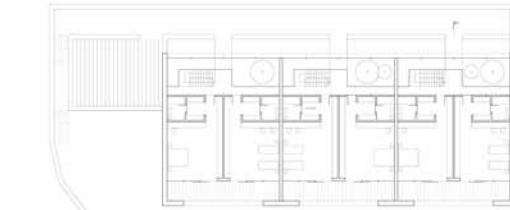
LOKACIJA 23  
TENISKI TERENI SA PAVILJONOM



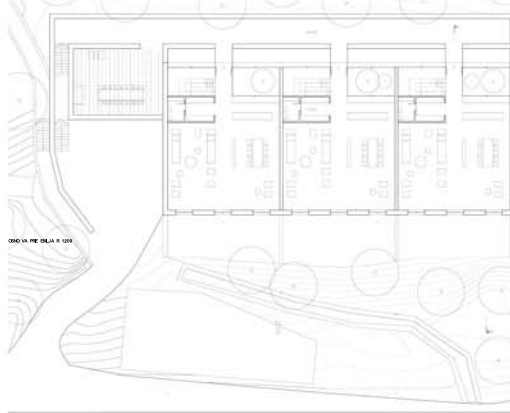
LOKACIJA 25  
SMJEŠTAJNE JEDNICE



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



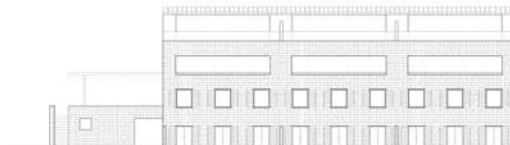
© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



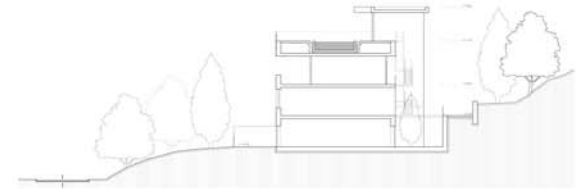
© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



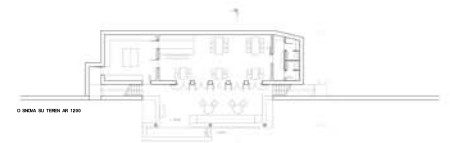
© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



LOKACIJA 26  
GARAZA



LOKACIJA 29  
RESTORAN "PODMURVOM"



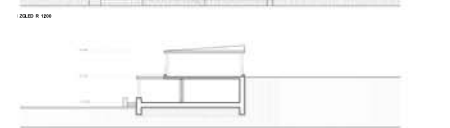
© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



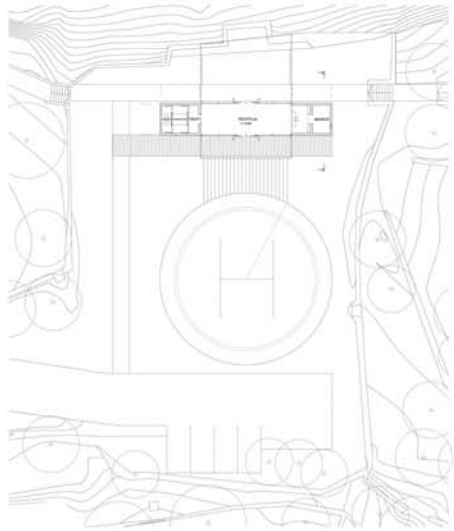
© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200



© ŠKVA ŠKVA ARH 1:200

LOKACIJA 15  
HELIODROM SA PAVILJONOM  
LOKACIJA 17  
PARK-DECIJE IGRALISTE  
LOKACIJA 25  
GARŽA I VEŠERAJ  
LOKACIJA 26  
OTVOREN PARKING  
LOKACIJA 28  
RESTORAN "PODMURNO"

LOKACIJA 15  
HELIODROM SA PAVILJONOM



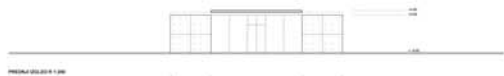
OSNOVNA PREGLEDNA K 1:200



PREGLEDNA K 1:200

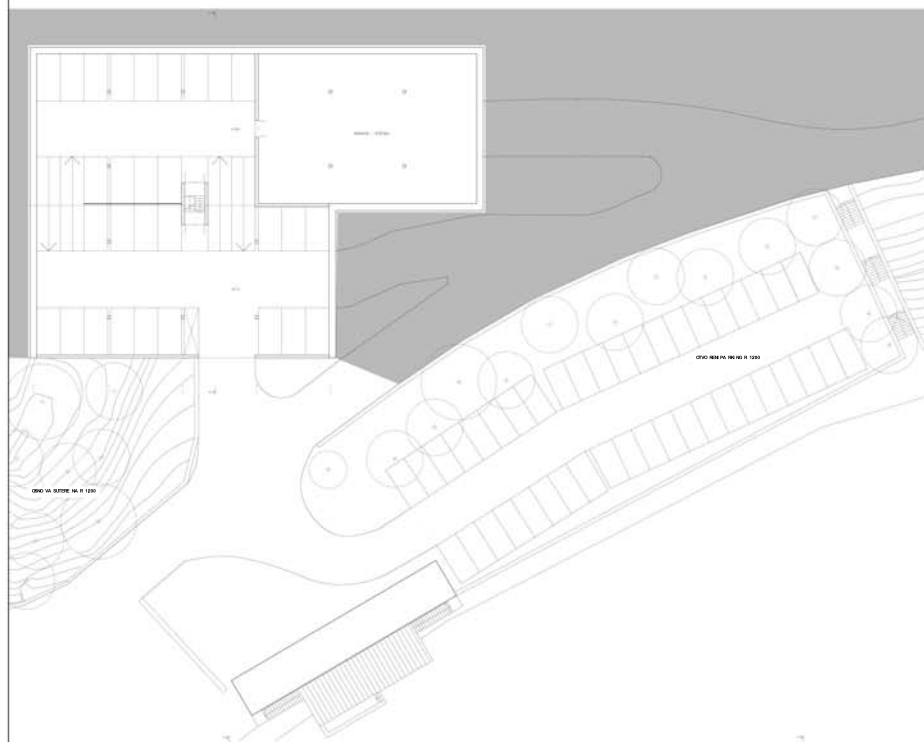


BOČNA OSNOVA K 1:200



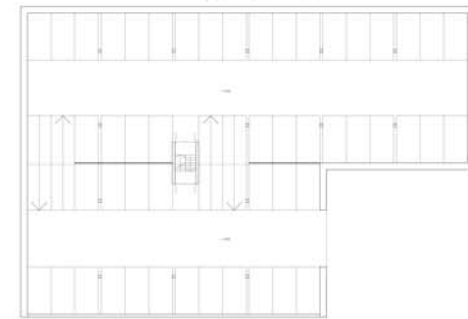
PREGLEDNA OSNOVA K 1:200

LOKACIJA 26  
GARŽA I VEŠERAJ

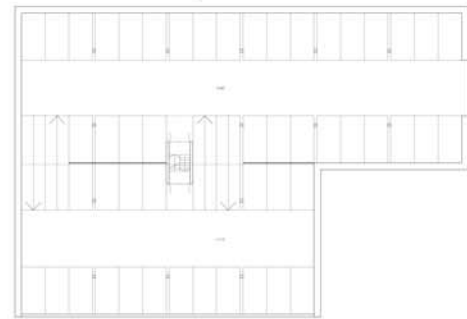


OSNOVNA PREGLEDNA K 1:200

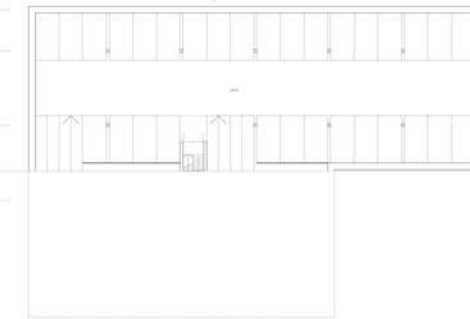
OSNOVNA PREGLEDNA K 1:200



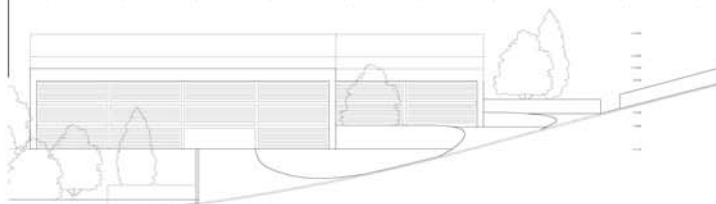
OSNOVNA PREGLEDNA K 1:200



OSNOVNA PREGLEDNA K 1:200



OSNOVNA PREGLEDNA K 1:200

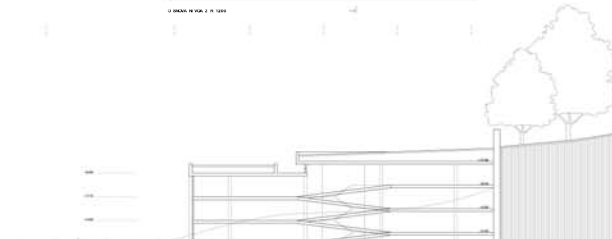


PREGLEDNA OSNOVA K 1:200

LOKACIJA 17  
PARK-DECIJE IGRALISTE



OSNOVNA K 1:200



PREGLEDNA K 1:200