



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj: 1062-901/12
Podgorica, 12.04.2019.godine

H.T.P. „MILOČER“ d.o.o.
„ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o.

BUDVA
Ul.27.marta br.56

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1062-901/12 od 12.04.2019.godine za izradu tehničke dokumentacije, za objekte hotelskog rizorta »Miločer« na lokacijama, urbanističkim parcelama UP1,UP2,UP3,UP4,UP5,UP6,UP8,UP14,UP15, UP17,UP22,UP23,UP24,UP25, UP26,UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, „Urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer,Opština Budva“, (Sl.list Crne Gore-56/18) Odluka o urbanističko-arhitektonskom rješenju hotelskog rizorta - Miločer opština Budva - ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30.12.2015, 074/16 od 01.12.2016);

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijски nadzor
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
TEL: (+382) 20 446-288; FAX: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj:1062-901/12

12.04.2019.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva H.T.P. „MILOČER“ d.o.o. iz Budve i „ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o. iz Budve, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije, za objekte hotelskog rizorta »Miločer« na lokacijama, urbanističkim parcelama UP1,UP2,UP3,UP4,UP5,UP6,UP8,UP14,UP15, UP17,UP22,UP23,UP24,UP25,UP26,UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, „Urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer,Opština Budva“, (Sl.list Crne Gore - 56/18) Odluka o urbanističko-arhitektonskom rješenju hotelskog rizorta - Miločer opština Budva - ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30.12.2015, 074/16 od 01.12.2016);

Zahvat LOKACIJE 1 – Dio katastarska parcela 970 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 2 – Katastarska parcela 965 i dio 967 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 3 – Djelovi katastarskih parcela 966 i 967 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 4 – Djelovi katastarskih parcela 986 i 987 KO Sv. Stefan i kat.parcela br.985 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 5 – Djelovi katastarskih parcela 988, 987 i 986 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 6 – Djelovi katastarskih parcela 989, 988, 991,1898/1,987 i kat.parcela br.990 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 8 – Dio katastarske parcele 969/1, deo KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 14 – Dio katastarske parcele br.1048 KO Sv. Stefan i katastarska parcela 1052, KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 15 – Dio kat. parcela 1057 i 1048 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 17 – Djelovi kat. parcela 1075, 1076, 1070 i 1073 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 22 – Djelovi kat. parcela 1067, 1069 i 1070 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 23 – Djelovi kat. parcela 1086 i 1087 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 24 – Djelovi kat. parcela 1074, 1073 i 1076 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 25 – Djelovi kat. parcela 1904, 1074, 1079 i 1932 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 26 – Dio kat. parcele 1074 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 28 – Djelovi kat. parcela 1074 i 1078 KO Sv. Stefan;

Zahvat LOKACIJE 29 – Djelovi kat. parcela 1078, 1883 i 1074 KO Sv. Stefan;

1)POSTOJEĆE STANJE

Geografski položaj

Rizort Miločer obuhvata dve zone intervencije, zonu 1 (lokacije 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 sever-jug, od naselja Pržno na severu, zaključno sa Svetim Stefanom na jugu. Zona 1 se graniči sa Miločerskim parkom i pozicionirana je oko najnižeg dela (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.

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 mjesec 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/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². 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/m².

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 sisanja 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 najnaglašeniji 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 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 europaea* 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 stene, 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 vriješka (*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 vetra), te je njihov životni vijek jako umanjen. Pored njih se nalaze mlade sadnice čempresa, koje su sađene kao zamena 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 primeraka žbunastih vrsta koje su velike starosti i izuzetnih dimenzija za svoju vrstu te zahtevaju odgovarajući tretman. Stabla čempresa, hrastova, maslina, platana i belog 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 morsk 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

Mediteranska 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.

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 cele 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 saobraćajnisu se uliva put koji, prema severu, povezuje LOKACIJE 26, 25, 24, 22, 17 i 15. Put je pešačkim 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 trafo stanica je kablom PHP 3x95 mm² 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 mm² 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.

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“.

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.

2) PLANIRANO STANJE

Planski model namjene površina

LOKACIJE UP1 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 UP2,UP3,UP4,UP5 i UP6 – osnovna namjena ovih lokacija je: površina za vile, površine pod zelenilom i slobodne površine.

LOKACIJA UP8 – osnovna namjena je trafostanica.

LOKACIJA UP14 – osnovna namjena je ugostiteljski objekat „Beach Bar“ sa smeštajnim jedinicama, za potrebe vila Miločer, sa površinama pod zelenilom i plažom.

LOKACIJA UP15 – osnovna namjena je površina za izgradnju paviljona heliodroma i platforme za sletanje, sa parkingom.

LOKACIJA UP17 – osnovna namjena je dečije igralište sa parkom, pod zelenilom.

LOKACIJA UP22 – osnovna namjena je površina za kompleks smeštajnih jedinica, površine pod zelenilom i slobodne površine.

LOKACIJA UP23 – osnovna namjena su dva teniska terena sa uslužnim paviljonom.

LOKACIJA UP24 – osnovna namjena površine je poslovni centar, smeštajne jedinice i komercijalno-uslužni lokali. Slobodna površina je u vidu platoa u blagom padu.

LOKACIJA UP25 – osnovna namjena je površina za objekat smeštajnih jedinica, površina pod zelenilom i slobodna površina.

LOKACIJA UP26 – osnovna namjena je površina za garažu sa vešerajem, i bogatom vegetacijom.

LOKACIJA UP28 – osnovna namjena je otvoreno parkiralište

LOKACIJA UP29 – osnovna namjena je ugostiteljski objekat, restoran „Pod murvom“.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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 raskrscima 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 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

Idejno rješenje objekata

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 m² (21 jedinica),
- tip 2 oko 100 m² (45 jedinica),
- tip 3 od 70 do 150 m² (35 jedinica),
- tip 4 od 36 do 68 m² (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 nedeljiv 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 na hotel "Kraljičina plaža" i 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 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 - istoriske celine,

+ usklađivanje planiranih namena i površina, sa potrebama Opštine Budva, korisnika i pojedinih investitora u skladu sa iskazanim zahtevima iz Programskog zadatka.

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 dograđenih 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 - Trafo stanica

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 - Trafo stanica 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 smeštene 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 poletanje/sletanje helikoptera i objekat paviljonskog tipa sa recepcijom za prijem putnika.

Paviljon je pozicioniran na trasi postojeće pešačke staze iz pravca objekta Vila "Miločer", a projektom je predviđen nastavak pešačke 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 – dečije igralište

Na ovoj urbanističkoj parceli projektovan je "Park - dečije 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 dečijeg igrališta. Pristup dečijem igralištu je omogućen postojećom pešačkom vezom sa šetališta i novoprojektovanom 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 mestu postojeće "Administrativne zgrade" (koja se seli u novi hotel na lokaciji 1) projektovane su tri smeštajne 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 novoprojektovane 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 Gradu 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 predvidjeno je 6 apartmana površine oko 200m². Pristup apartmanima je iz dvorišta u kome se nalazi rekonstruisani deo postojećeg objekta prema ulici, koji je u funkciji recepcije i za smeštajne 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 djelova 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" projektovana su smeštajne jedinice za potrebe Grada 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 komfora budućih korisnika, koristeći sve prednosti i ekskluzivitet same lokacije.

U okviru postojećih gabarita predložena su tri dvoetažna apartmana u nizu. Svaki apartman od oko 250m² ima poseban ulaz i dvorište čime se obezbeđuje bolja privatnost. Obzirom na postojeću konfiguraciju terena objekat je orijentisana 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 975m² 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 delom 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 posetioce, ostava sa kuhinjom, ulazni trem i toaleti. Sa trema je stepenicama omogućen odlazak na gornju etažu i na plažu. Prizemlje-Krovna terasa sa nadstrešnicom, kapaciteta 50 mjesta, je namijenjena posetiocima i može joj se pristupiti sa strane parkinga i preko stepenica sa donje etaže.

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 i 47/12). LOKACIJA 1, Kat. parc. 970 KO Sv. Stefan, je određena koordinatama u grafičkom prilog 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 prilogima SAOBRAČAJNA 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 ²
Max. građevinska bruto površina objekata _____	22.058 m ²
Površina pod objektima _____	7.353 m ²
Indeks zauzetosti _____	0,60
Indeks izgrađenosti _____	1,80
Max. spratnost objekata _____	P ₀ +2S _u +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 dečijim 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

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

Lokacija 28	975	/	/	/	/	/	/
Lokacija 29	255	120	Su+P	188	210	0.47	0.80

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: $S_j = 73,59$ kVA.

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 $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu iznosi: $S_j = 138,60$ 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 $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu iznosi: $S_j = 148,47$ 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 $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu iznosi: $S_j = 137,70$ 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 $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu iznosi: $S_j = 76,74$ 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 $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu iznosi: $S_j = 6,41$ 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 $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu iznosi:

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

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Snabijevanje 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 vrsteil 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 u koliko 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.

Uslovi za energetska efikasnost

Unapređenje energetske efikasnosti podrazumjeva niz delatnosti koji ima za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posledicu 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 primenu 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 pre svega odnosi na sisteme grejanja i hlađenja prostora, kao i zagrijavanje sanitarne vode. Osnovne mere za povećanje i obezbeđenje energetske efikasnosti se odnose na pravilan izbor omotača zgrade (krov, zidovi, prozori), grejanje objekata (kotlarnica, podstanica), regulaciju-položaj objekta i osvetljenje i slično.

Primena mera 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 primenom toplotne izolacije i zamenom prozora, vrata,
- + zamenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grejanje, odnosno hlađenje),
- + zamenu ili poboljšanje termotehničkih sistema (priprema tople vode za grejanje i upotrebu u domaćinstvu i poslovnim prostorima),
- + poboljšanje efikasnosti sistema električne energije (rasveta, kućni aparati),
- + upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.

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

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 najvrjednijih 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.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE 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.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu

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

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 apsorbovana 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 kanalizacionih 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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Akt broj 1062-901/5 od 13.03.2019.godine, kojim se ovo ministarstvo obratilo Upravi za zaštitu kulturnih dobara Cetinje.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
-

Akt broj 1062-901/4 od 13.03.2019.godine, kojim se ovo ministarstvo obratilo Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu Podgorica.

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Prema uslovima nadležnog organa.

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu Plan saobraćaja .

Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:

-Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.40/13)

-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14)

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Akt broj 1062-901/6 od 13.03.2019.godine, kojim se ovo ministarstvo obratilo Ministarstvu unutrašnjih poslova- Direktoratu za vanredne situacije.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Nataša Đukić 

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić



PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br. D-02-644/2 od 22.03.2019.godine
- Akt br.01-1780/2 od 22.03.2019.god. kojim se izdaju Tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu od strane DOO VODOVOD I KANALIZACIJA Budva
- Akt broj 02/1-616/2/2-19 od 29.03.2019.godine izdat od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore

Primijeno:	04.04.2019		
Org. jed	Broj	F	Vrijednost
106-901/	10		

Broj: 02/1-616/2-19
Podgorica, 29.03.2019. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za građevinarstvo
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Ovlašćeno službeno lice, g-đa Branka Nikić,

Predmet: Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelskog rizorta „Miločer“

Veza: Vaš dopis br. 1062-901/7 od 13.03.2019. godine

Poštovana gospodo Nikić,

Agencija za civilno vazduhoplovstvo (ACV) je 19.03.2019. godine primila Vaš dopis, broj 1062-901/7, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelskog rizorta „Miločer“ na lokacijama, urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), na zahtjev H.T.P. „MILOČER“ D.O.O. iz Budve i „ADRIADIC PROPERTIES“ D.O.O. iz Budve.

U vezi sa tim, obavještavamo Vas da, kao i za sve objekte čija se gradnja planira na teritoriji Crne Gore, u dijelu koji se tiče odvijanja vazdušnog saobraćaja postoji potreba zadovoljenja „opštih urbanističko-tehničkih uslova“:

- objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost vazdušnog saobraćaja;
- objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.

Dodatno, u svrhu procijene da li se radi o vazduhoplovnoj prepreci, potrebno je izvršiti dopunu dostavljene dokumentacije, na način da nam dostavite sljedeće geodetske podatke:

- nadmorska visina terena;
- relativna visina objekata;
- nadmorska visina vrha objekata;

- koordinate objekta u WGS 84 sistemu;

i sljedeće dokumente/priloge:

- Šira situacija sa ucrtanom lokacijom objekta (1:25000)
- Izgled objekta, osnova i njegov vertikalni presjek
- Specifični podaci (ako ih ima)

Napomena: Geodetski podaci moraju biti izdati od licencirane geodetske organizacije.

S obzirom da je na **Lokaciji 15 planiran „Helidrom sa paviljonom“** skrećemo pažnju da su uslovi za nesmetanu upotrebu operativnih površina, objekata, uređaja i opreme helidroma propisani „Pravilnikom o kriterijumima i standardima za nesmetanu upotrebu operativnih površina, objekata, uređaja i opreme na helidromima“ („Službeni list CG“, br. 9/15 i 58/18). U navedenom aktu propisane su odredbe koje je potrebno zadovoljiti tokom građenja helidroma, kako bi kasnije bila moguća njegova upotreba i to kako sa aspekta same površine, uređaja, opreme i objekata tako i sa aspekta položaja i visina objekata u njenoj neposrednoj blizini čime bi bilo omogućeno sigurno izvođenje operacija helikoptera sa i na predmetne površine.

Nakon dopune dokumentacije stručne službe Agencije će pristupiti daljem razmatranju predmeta i u zakonskom roku Vam dostaviti odgovor.

S poštovanjem,



Pomoćnik direktora
Renato Brkanović

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA TITA BB
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.caa.me

Tel: +382 20 625 507
Fax: +382 20 625 517
E-mail: acv@caa.me



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tenickaskluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1062-901/3 od 13.03.2019. godine, naš broj 01-1780/1 od 18.03.2019. godine, koji je podneo Direktorat za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **HTP Miločer doo i Adriatic properties doo Budva**, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
27.03.2019			
Dok. broj	Prilog	Vrednost	
1062-901/3	1		

Za područje koje je definisano urbanističko arhitektonsko rješenjem hotelskog rizorta Miločer u Opštini Budva predviđaju se uslovi projektovanja i priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama

- Postojeći objekti su priključeni na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Za planirane objekte predvidjeti priključenja zasebnim priključnim cjevovodima koji će se definisati zasebnim urbanističko tehničkim uslovima i projektima u skladu sa Zakonom.
- Trenutno mogućnosti za priključenje na javni vodovod su sa maksimalnim profilom od Ø2“.
- Kako se na predmetnim lokacijama nalaze instalacije javnog vodovoda i fekalne kanalizacije potrebno je predvidjeti pojaseve sanitarne zaštite oko postojećih cjevovoda (pojas bez gradnje) u širini od 3,00 metara u skladu sa važećom zakonskom regulativom ili izmjestiti cjevovode u skladu sa Zakonom

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrtu Urbanističko – tehničkih uslova broj 1062-901/3 od 13.03.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.grad.



IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc

Podnosioc zahtjeva: HTP Miločer doo Budva i Adriatic properties doo Budva

Urbanističke parcele: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29

Urbanističko arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

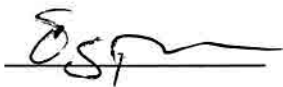
1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.

4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti $H = J \times L$, gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

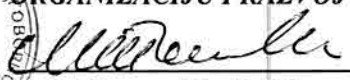
Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
 - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
 - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
 - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
 - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole;
 - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
 - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
 - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
 - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
 - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
 - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
 - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
 - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

OBRADA



SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ


Momir Tomović, dipl.ing. građ.



Crna Gora

Vlada Crne Gore

AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

Broj : D-02-644/ 2

Podgorica, 22.03.2019.godine

NR

Prethodno odobrenje	Urednik	Urednik	Urednik	Vrednost
RCG				

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1062-901/1 od 15.03.2019.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekata hotelskog rizorta „Miločer“ na lokacijama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitorima „H.T.P. Miločer“ d.o.o. iz Budve i „Adriatic Properties“ d.o.o. iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i „Službeni list CG“, broj 53/14 I 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati izrada Elaborata procjene uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „...turistička naselja“ - redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (b), može zahtijevati sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju predviđa se mogućnost izgradnje hotelskog objekta, trafostanice, ugostiteljskih objekata, paviljona heliodroma i platforme za slijetanje, dječijeg igrališta sa parkom, kompleksa sa smještajnim jedinicama, dva teniska terena, garaže i poslovnog centra na lokacijama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, to je neophodno usled kompleksnosti i obima projekta da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata hotelskog rizorta „Miločer“, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:

Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnoł.

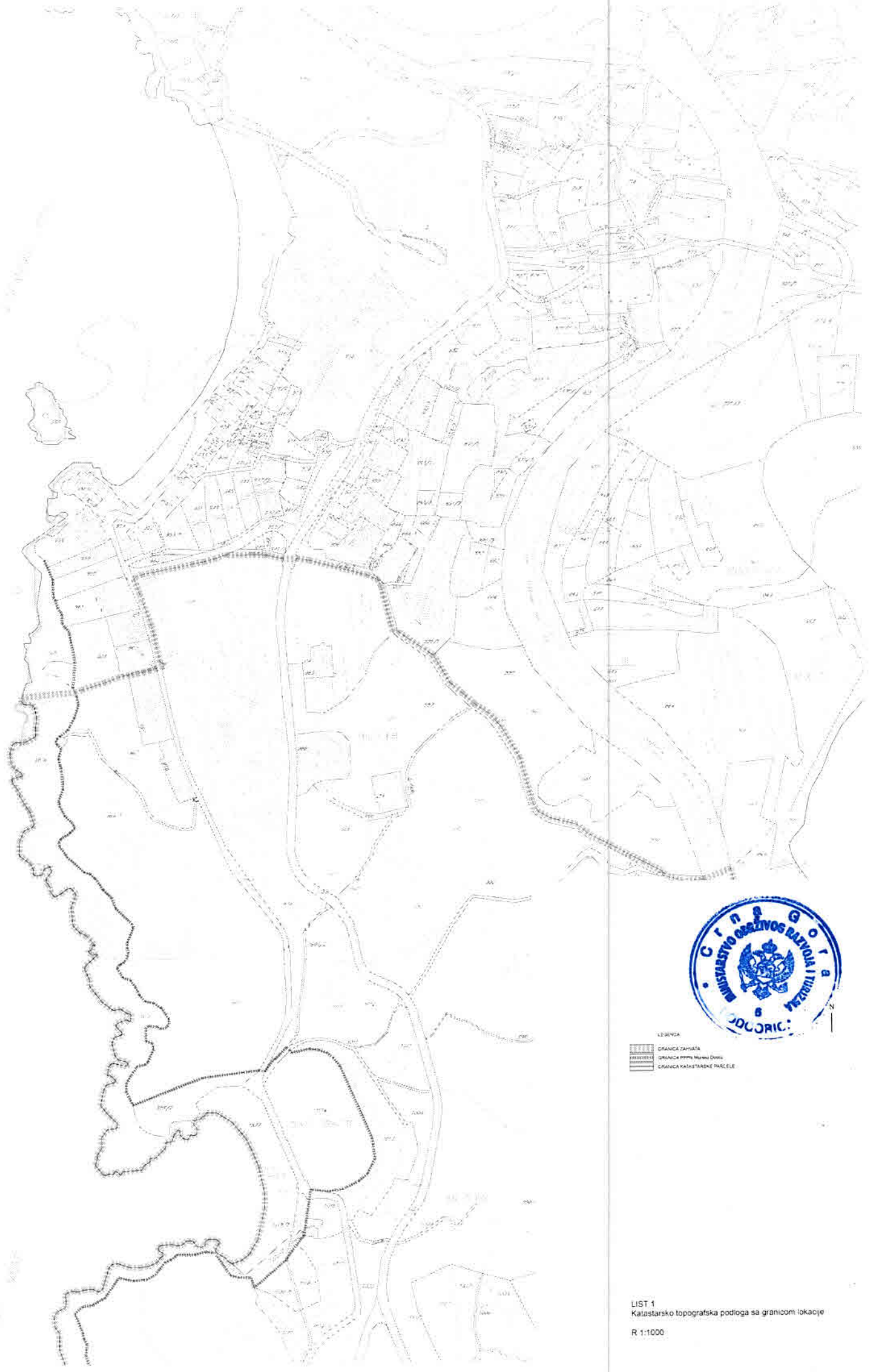
DIREKTOR

Nikola Medenica



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500
Fax: +382 20 618 250 • epainontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

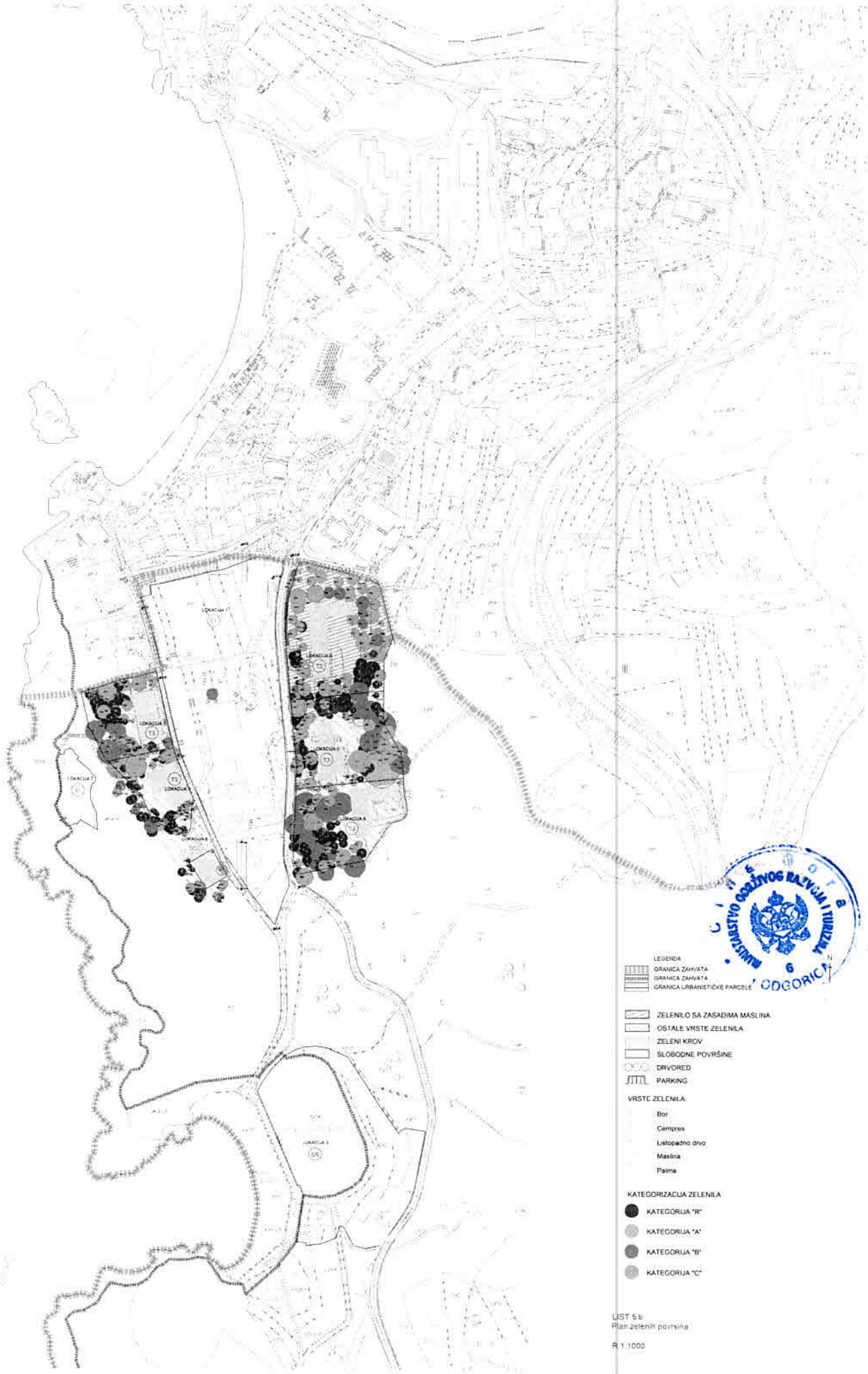


LEGENDA

	GRANICA ZAPISNA
	GRANICA PARCELA ZAPISNA
	GRANICA KATASTRARNE PARCELE

LIST 1
Katastarsko topografska podloga sa granicom lokacije
R 1:1000

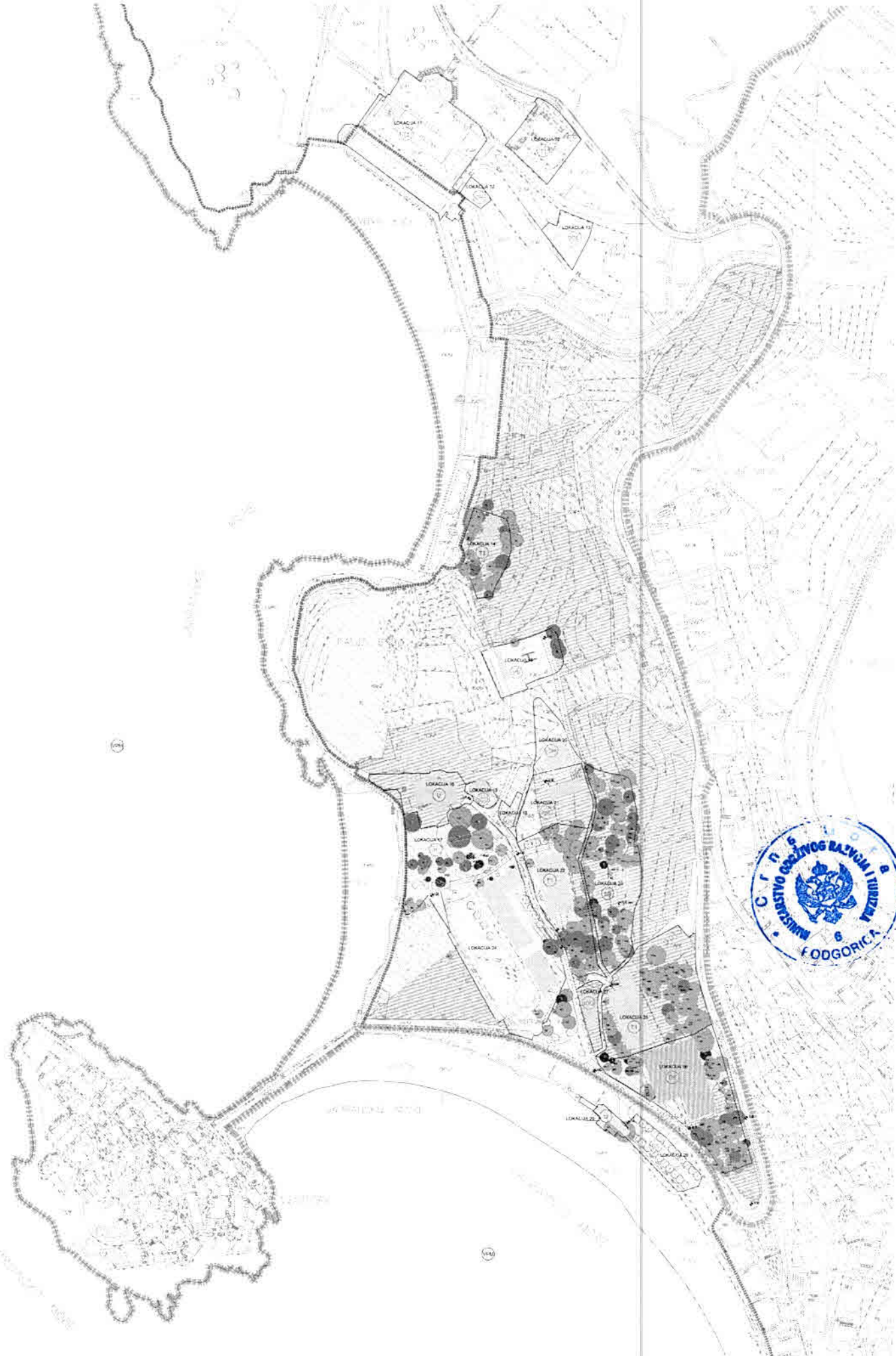


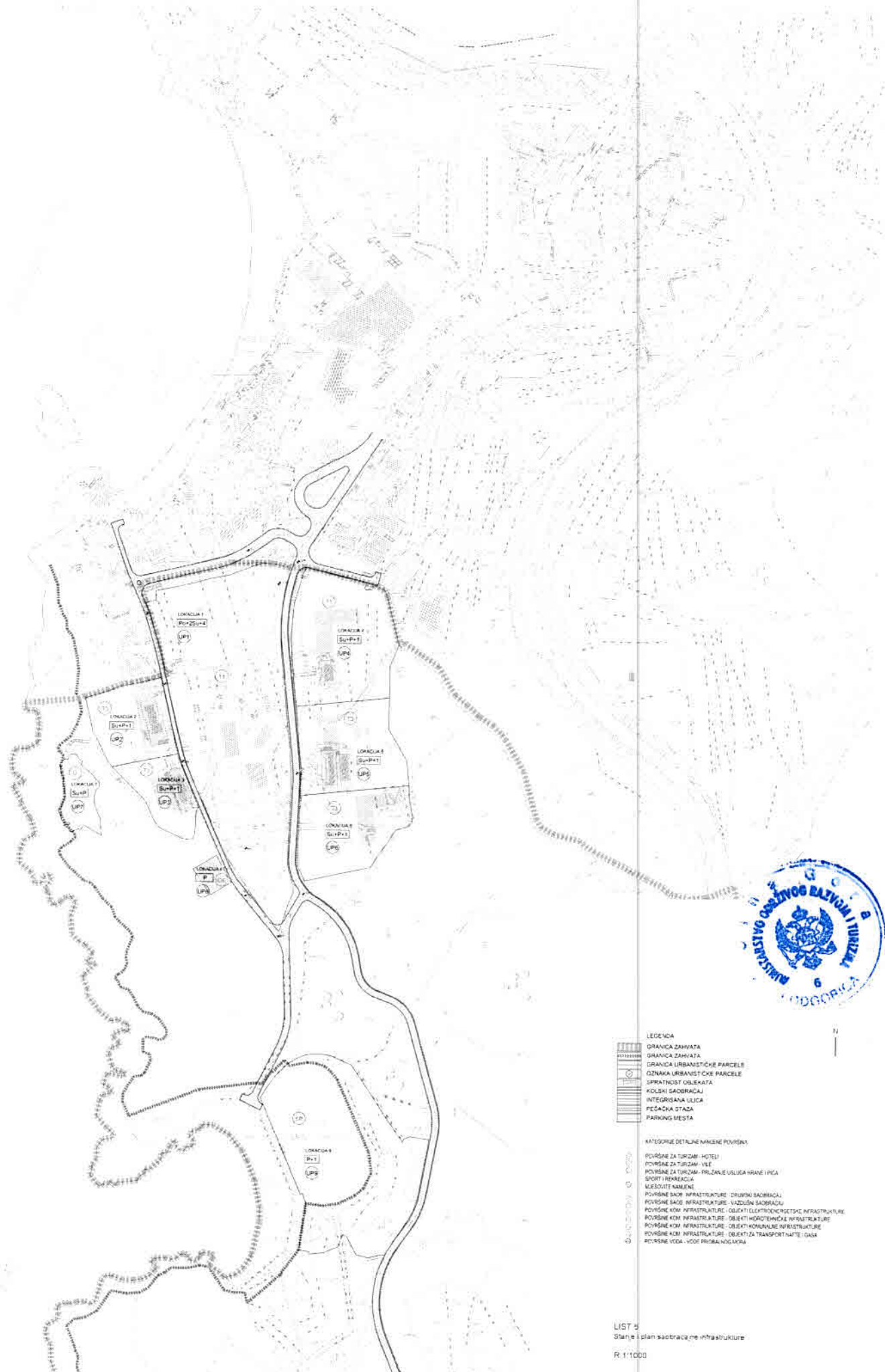


- LEGENDA
- GRANIČA ZAHVATA
 - GRANIČA ZAHVATA
 - GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- ZELENILLO SA ZASADIMA MASLINA
 - OSTALE VRSTE ZELENILA
 - ZELENI KROV
 - SLOBODNE POVRŠINE
 - DRVORED
 - PARKING
- VRSTE ZELENILA
- Bor
 - Cempres
 - Listopadno drvo
 - Maslina
 - Palma
- KATEGORIZACIJA ZELENILA
- KATEGORIJA "R"
 - KATEGORIJA "A"
 - KATEGORIJA "B"
 - KATEGORIJA "C"

LIST 5 b
 Plan zelenih površin
 R 1:1000

1:10000





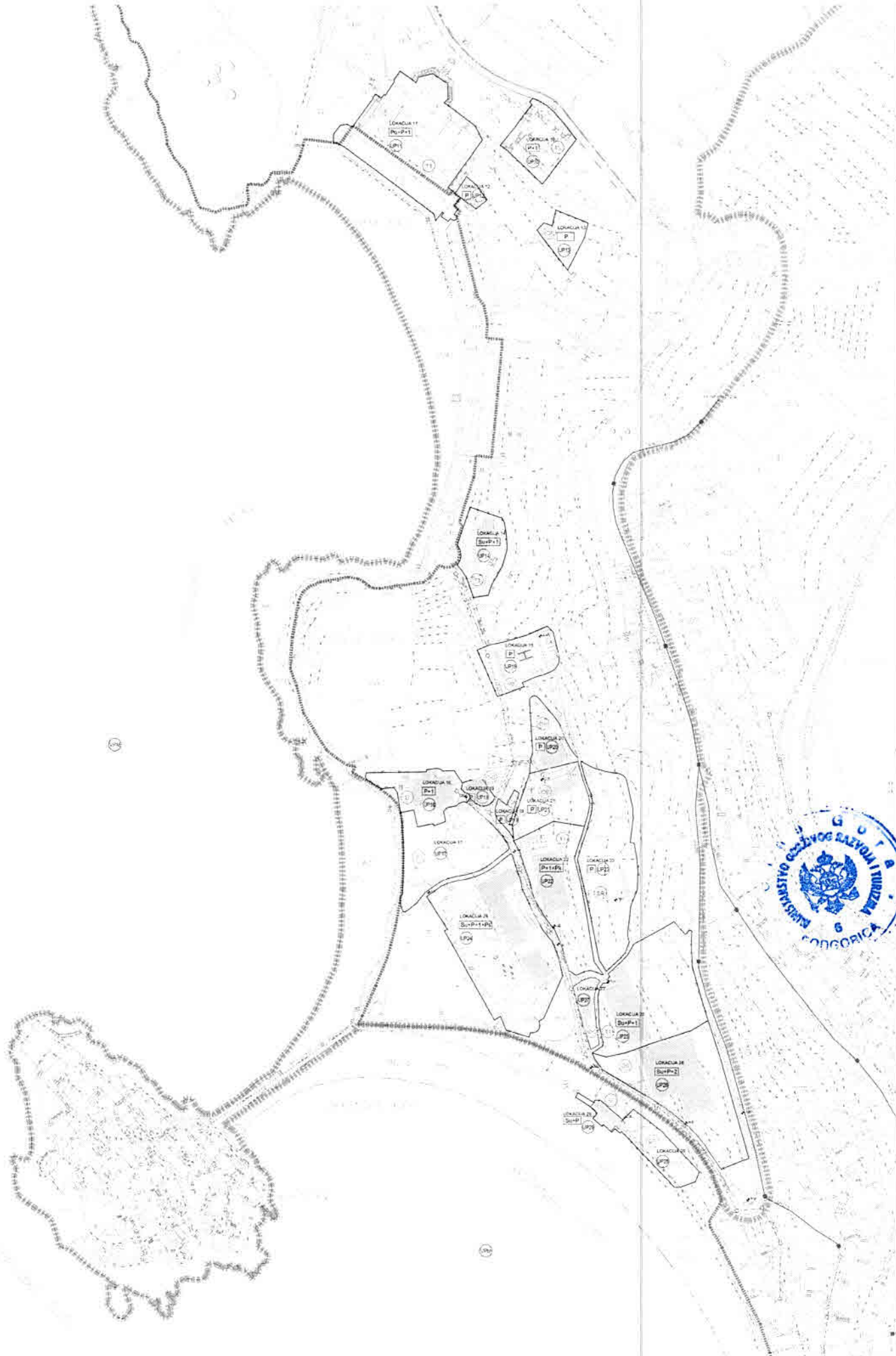
- LEGENDA**
- GRANIČA ZAHVATA
 - GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
 - OČIŠĆENA URBANISTIČKE PARCELE
 - DOPRILASNIŠTVO ULEKATA
 - KOLSKA SAOBRAĆAJ
 - INTEGRISANA ULICA
 - PEČAČKA STAZA
 - PARKING MESTA
- KATEGORIJE DETALJNE NAMENE POVIŠINA**
- POVIŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
 - POVIŠINE ZA TURIZAM - VILE
 - POVIŠINE ZA TURIZAM - PRILAZNE USLUGE HRANE I PICA
 - SPORT I REKREACIJA
 - MEŠOVITE NAMENE
 - POVIŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUŠTVENI SAOBRAĆAJ
 - POVIŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - VAZDUŠNA SAOBRAĆAJ
 - POVIŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI ELEKTROENERGETIČKE INFRASTRUKTURE
 - POVIŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI HODOTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
 - POVIŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - POVIŠINE KOM. INFRASTRUKTURE - OBJEKTI ZA TRANSPORT NAFTI, GASA
 - POVIŠINE VODA - VODE PROJEKTOVANJA

LIST 5
 Stanje i plan saobraćajne infrastrukture
 R: 1:1000

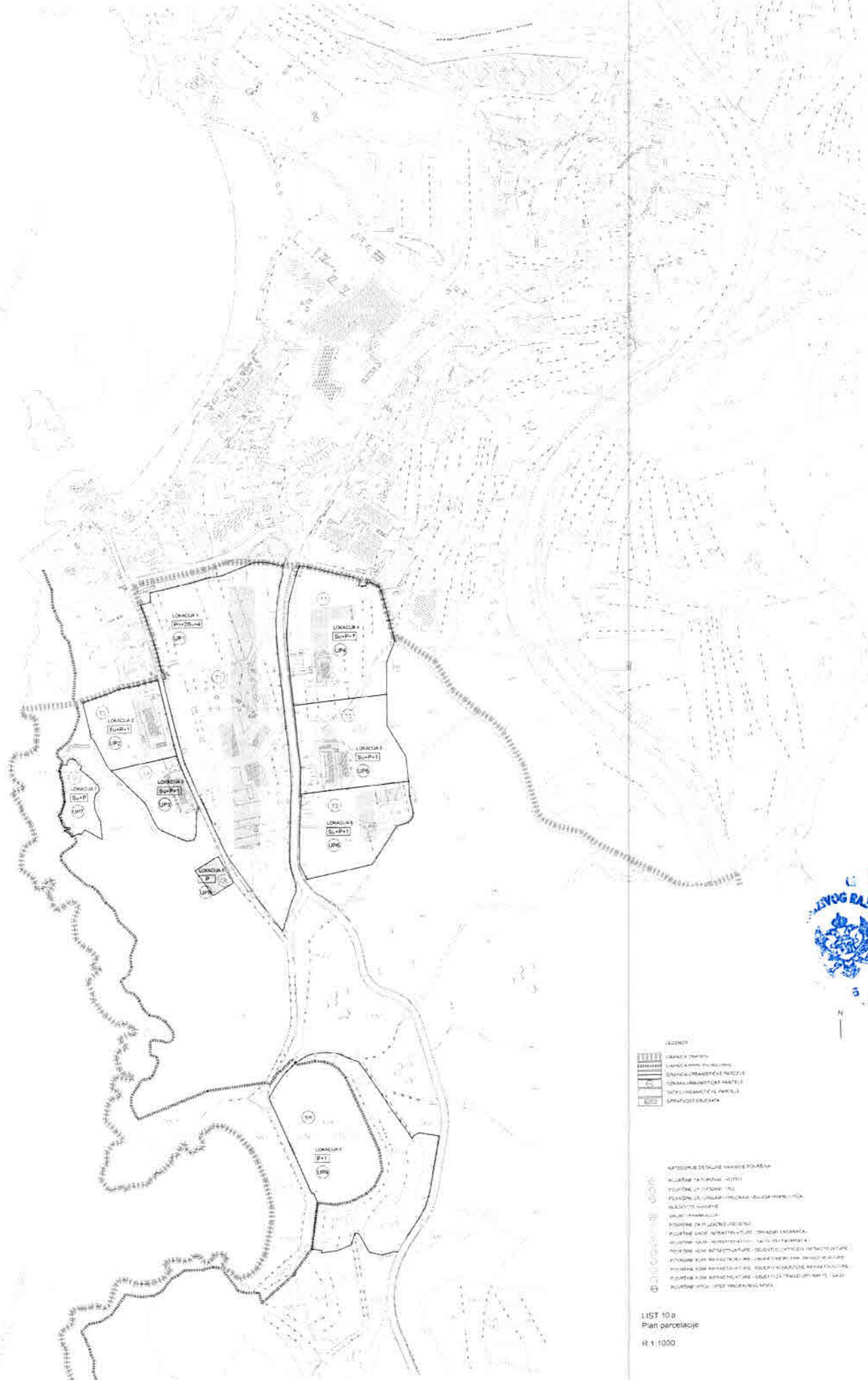












- LEGENDA
- IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZAMA
 - KULturno-umetnički centar
 - PARK
 - VODENI tok
 - ULICA
 - TRG
 - KULturno-umetnički centar
 - PARK
 - VODENI tok
 - ULICA
 - TRG
 - KULturno-umetnički centar
 - PARK
 - VODENI tok
 - ULICA
 - TRG
- KATEGORIJE DETALJNE NAJVIŠE POKRYVA
- IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZAMA
 - KULturno-umetnički centar
 - PARK
 - VODENI tok
 - ULICA
 - TRG
 - KULturno-umetnički centar
 - PARK
 - VODENI tok
 - ULICA
 - TRG
 - KULturno-umetnički centar
 - PARK
 - VODENI tok
 - ULICA
 - TRG

LIST 10 e
Plan parcelacije
R: 1:1000



KARAKTERISTIČNE KOORDINATNE TAČKE

LOKACIJA 2 - UP 2 - Obejak - Vija 1

Tačka/ koordinata	x	y
72	657396.2100	468020.5500
73	657396.9200	468020.5200
74	657398.2900	468018.6800
75	657395.0400	468067.4100
76	657398.8100	468018.5100
77	657391.9600	468035.1400
78	657393.4700	468032.2400
79	657390.0700	468007.7900
80	657392.2100	468028.6500
81	657394.3477	468058.2074
82	657392.4701	468028.2732
83	657392.5877	468027.3152
84	657392.4033	468056.8717
85	657392.4740	468056.2330
86	657392.6990	468058.0210
87	657390.9040	468055.5290
88	657393.0320	468058.8970
89	657393.5880	468055.8940
90	657395.8400	468075.8900
91	657396.8000	468074.0724
92	657395.8446	468078.0239
93	657395.4200	468079.7800
94	657390.9948	468059.4721

LOKACIJA 3 - UP 3 - Obejak - Vija 2

Tačka/ koordinata	x	y
95	657397.0400	468071.0820
96	657397.8800	468070.5580
97	657397.9413	468070.5137
98	657397.8786	468068.9986
99	657397.9300	468068.5300
100	657398.2098	468063.5206
101	657398.8410	468064.6703
102	657398.9790	468064.9110
103	657398.8730	468063.9790
104	657398.7420	468062.6050
105	657398.0720	468065.1670
106	657398.9400	468061.0270
107	657398.4700	468064.2000
108	657398.3800	468062.9000
109	657398.5400	468062.9500
110	657398.2807	468062.2350
111	657397.1290	468064.0530
112	657398.5700	468062.6050
113	657398.6887	468063.0700
114	657398.7400	468063.0320
115	657398.6800	468062.1620
116	657398.7300	468062.1980
117	657397.0450	468065.4180
118	657396.8190	468064.0080
119	657395.1873	468064.8871
120	657395.0600	468062.9500
121	657395.5480	468062.9430
122	657394.5720	468065.1260
123	657394.0210	468065.6020
124	657394.8321	468065.7392
125	657394.9840	468065.0790
126	657393.0700	468065.4130

LOKACIJA 4 - UP 4 - Obejak - Vija 3

Tačka/ koordinata	x	y
127	657405.4526	468067.9157
128	657406.4600	468067.9300
129	657401.2395	468067.0232
130	657406.2670	468067.3478
131	657408.7329	468067.7499
132	657409.8774	468067.3039
133	657409.7448	468067.8599
134	657409.5109	468067.7553
135	657409.6002	468067.8591
136	657409.0200	468067.7900
137	657409.7253	468067.2105
138	657408.6869	468067.5183
139	657408.7507	468067.8207
140	657410.4088	468067.2588
141	657410.0637	468067.4750
142	657410.6400	468067.4000
143	657410.0300	468067.4000
144	657410.1858	468067.0719
145	657410.3597	468067.0801
146	657410.1911	468067.2760
147	657410.3139	468066.8005
148	657410.4844	468066.9218
149	657410.2602	468066.8147
150	657410.4350	468066.1392
151	657410.6095	468067.0400
152	657410.7838	468067.3458
153	657410.5560	468065.6179
154	657410.7264	468065.9992
155	657410.8023	468065.8921
156	657410.6771	468065.3186
157	657410.8477	468065.5379
158	657410.6230	468064.4318
159	657410.7982	468064.7553
160	657410.9687	468064.0766
161	657411.7445	468064.9695
162	657411.9193	468064.2940
163	657411.9818	468064.6154
164	657411.3420	468064.7400
165	657411.5700	468064.5700
166	657411.9500	468064.9900
167	657410.1812	468062.2790
168	657410.9555	468060.1346
169	657408.9957	468062.5081
170	657407.1299	468062.1299
171	657407.0599	468062.8059
172	657406.1599	468063.7959
173	657405.6807	468064.1298
174	657405.5499	468064.4059
175	657405.5146	468064.1427
176	657405.1579	468064.7114
177	657407.2326	468066.7821
178	657405.2510	468068.9850

LOKACIJA 5 - UP 5 - Obejak - Vija 4

Tačka/ koordinata	x	y
168	657410.9555	468069.1346
169	657408.9957	468063.5081
170	657407.1299	468062.1299
171	657407.0599	468062.8059
172	657406.1599	468063.7959
173	657405.6807	468064.1298
174	657405.5499	468064.4059
175	657405.5146	468064.1427
176	657405.1579	468064.7114
177	657407.2326	468066.7821
178	657405.2510	468068.9850

LOKACIJA 6 - UP 6 - Obejak - Vija 5

Tačka/ koordinata	x	y
184	657405.0074	468065.1797
185	657418.1889	468055.9456
186	657418.7199	468057.8059
187	657410.7899	468056.7359
188	657410.3199	468053.3059
189	657417.7099	468059.8159
190	657410.1498	468058.6459
191	657410.5499	468052.9703
192	657410.8156	468051.5176
193	657409.6201	468050.2371
194	657410.7300	468049.6720
195	657409.6295	468050.0021
196	657410.7699	468050.3650
197	657410.9299	468052.1217
198	657405.8199	468054.1215
199	657407.0099	468052.3254
200	657405.4399	468054.4599
201	657405.6299	468054.2854
202	657405.9699	468054.1859

LOKACIJA 8 - UP 8 - "Tratoznača TS - DAN 100 4 LV"

Tačka/ koordinata	x	y
214	657400.8964	468071.0611
215	657398.6138	468063.5620
216	657397.3641	468048.7570
217	657410.0890	468049.3976

LOKACIJA 14 - UP 14 - "Štetašnica jedrca Vija Mlača i Hoča cehov - rošarn"

Tačka/ koordinata	x	y
387	657412.4628	467987.3799
388	657410.2173	467987.1078
389	657416.4070	467986.4676
390	657412.3707	467986.3170
391	657412.8027	467985.1570
392	657413.2830	467985.4540
393	657410.1645	467984.4010
394	657410.8200	467983.6100
395	657415.1310	467983.7120
396	657412.0720	467982.5040
397	657417.8570	467983.4340
398	657413.5712	467983.5700
399	657415.7090	467983.1700
400	657415.6200	467983.2470
401	657413.4200	467983.9100
402	657411.3548	467982.7046
403	657413.4470	467982.4630
404	657414.2930	467985.7140
405	657414.3430	467984.1040
406	657414.1870	467985.1260
407	657413.3270	467984.3260
408	657415.9675	467985.6334
409	657412.7650	467984.6950
410	657418.7842	467986.0964

LOKACIJA 15 - UP 15 - "Hvalodion ka paviljonom"

Tačka/ koordinata	x	y
411	657414.6617	467978.7288
412	657410.8100	467972.1650
413	657415.5850	467970.9930
414	657412.0720	467974.7210
415	657414.9550	467978.8980
416	657419.5767	467980.0110
417	657418.0610	467980.4920
418	657415.4895	467980.9737
419	657414.3693	467979.0254
420	657410.3860	467978.7019
421	657416.9114	467978.1768
422	657415.2919	467978.6396
423	657415.3001	467978.3020
424	657414.1246	467977.7081
425	657419.3970	467978.7542
426	657419.2796	467977.4499
427	657419.8142	467978.2217
428	657418.0614	467977.8448
429	657418.4811	467977.5195
430	657417.4821	467976.7174
431	657417.5287	467976.1769
432	657415.1124	467976.0239

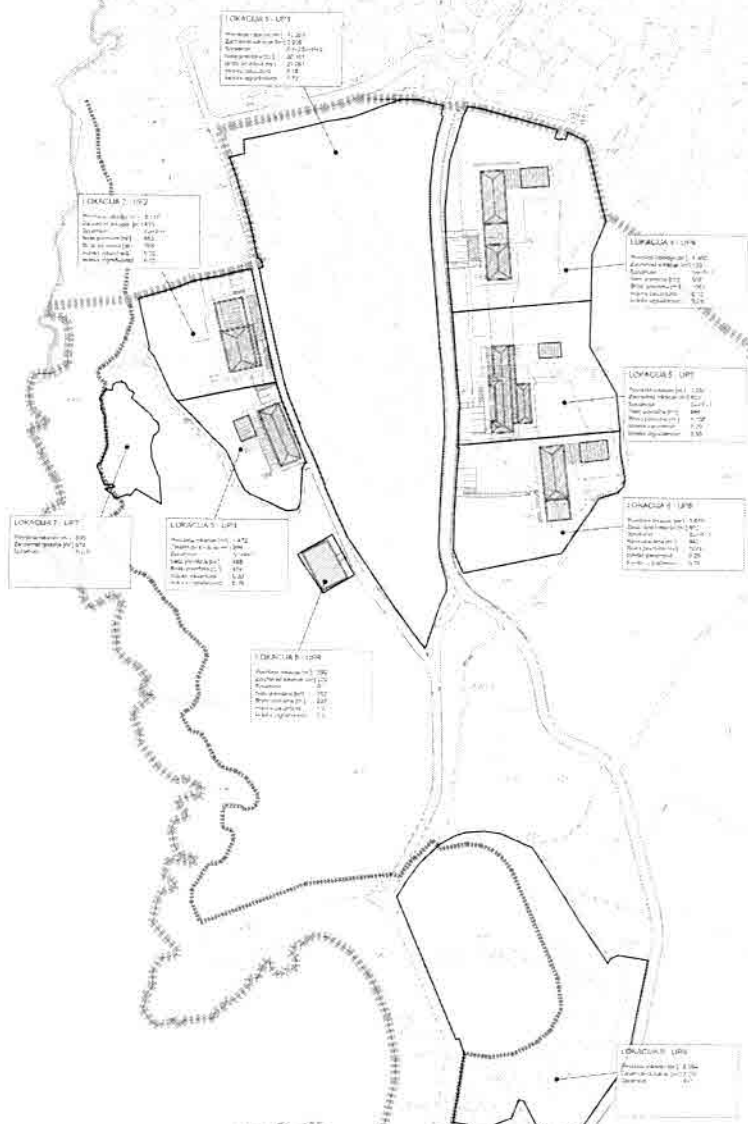
LOKACIJA 17 - UP 17 - "Park - dobae igrališta"

Tačka/ koordinata	x	y
447	657418.3980	467966.8110
448	657416.3240	467966.1110
449	657413.5890	467965.3640
450	657413.7020	467965.6090
451	657416.1620	467965.5010
452	657412.8970	467965.5120
453	657416.1810	467965.6440
454	657418.1440	467968.1300
455	657411.1320	467968.5810
456	657410.7100	467968.6790
457	657410.3807	467968.2346
458	657409.1240	467968.5710
459	657408.0400	467968.8600
460	657409.8000	467968.1520
461	657408.8000	467967.6490
462	657408.7460	467967.3700
463	657408.5300	467967.2010
464	657408.7540	467967.0380
465	657409.1800	467967.6340
466	657409.6189	467967.6372
467	657409.4000	467967.2037
468	657410.9447	467967.5405
469	657410.7652	467967.3262
470	657410.7020	467967.1020
471	657411.0879	467967.1829
472	657411.8440	467968.1300
473	657411.1320	467968.5810
474	657410.7100	467968.6790
475	657410.3807	467968.2346
476	657409.1240	467968.5710
477	657408.0400	467968.8600
478	657409.8000	467968.1520
479	657408.8000	467967.6490
480	657408.7460	467967.3700
481	657408.5300	467967.2010
482	657408.7540	467967.0380
483	657412.0899	467966.4474
484	657412.7551	467967.3183
485	657413.0821	467967.0550
486	657413.7796	467967.3751
487	657410.8667	467967.0295
488	657415.7098	467965.8127
489	657410.4019	467965.2903
490	657415.7575	467965.9038
491	657410.2015	467965.0770
492	657418.8198	467965.9131
493	657416.1541	467966.2636
494	657414.5115	467964.3119
495	657414.8438	467964.6164
496	657414.0254	467964.8905
497	657410.5287	467965.2244
498	657416.0900	467967.9910
499	657415.8499	467967.8152
500	657412.1388	467967.5613

LOKACIJA 22 - UP 22 - "Abartman"

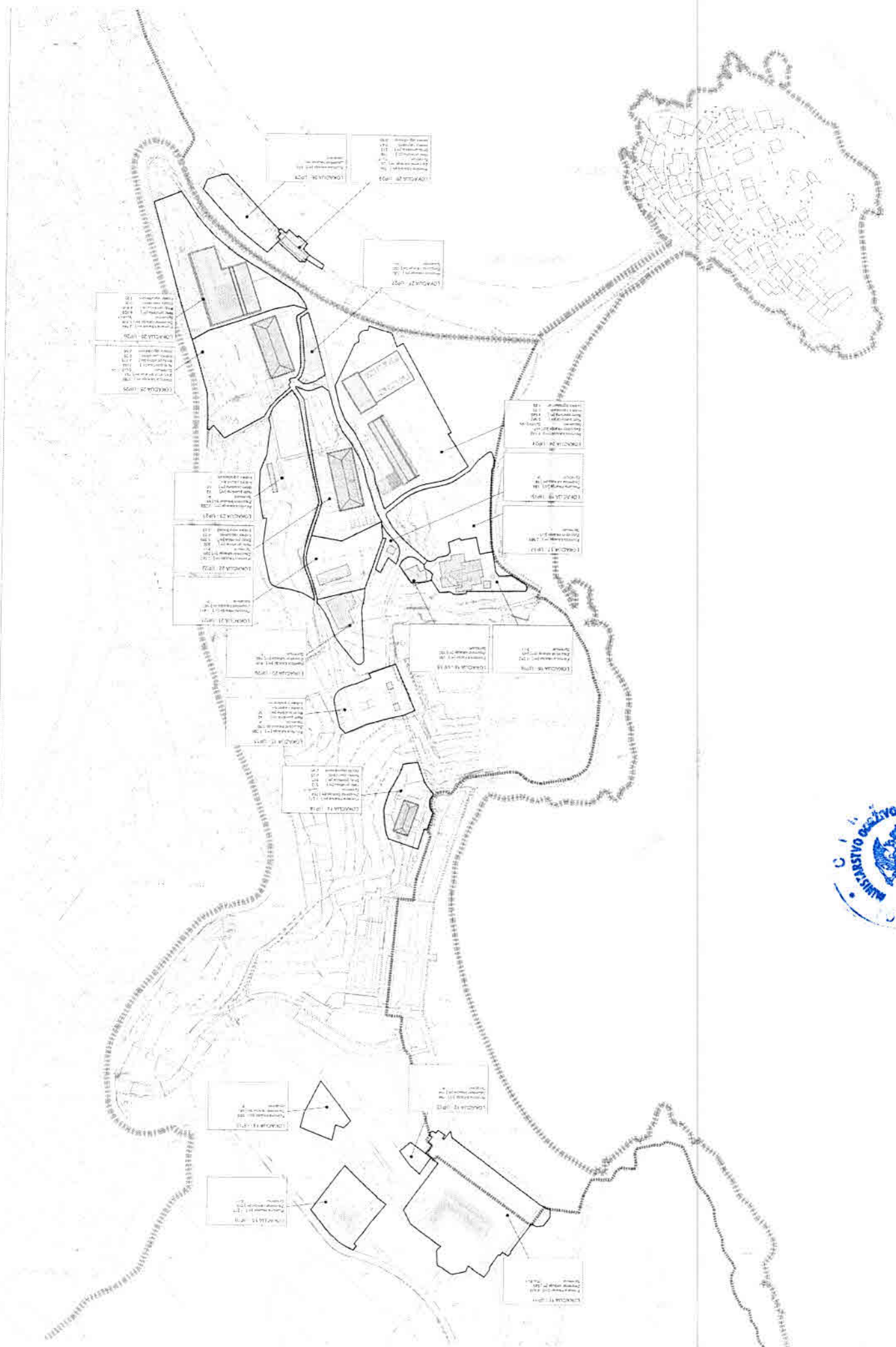
Tačka/ koordinata	x	y
543	657417.2000	





LEGENDA

- ROADS
- PLOTS
- BOUNDARIES





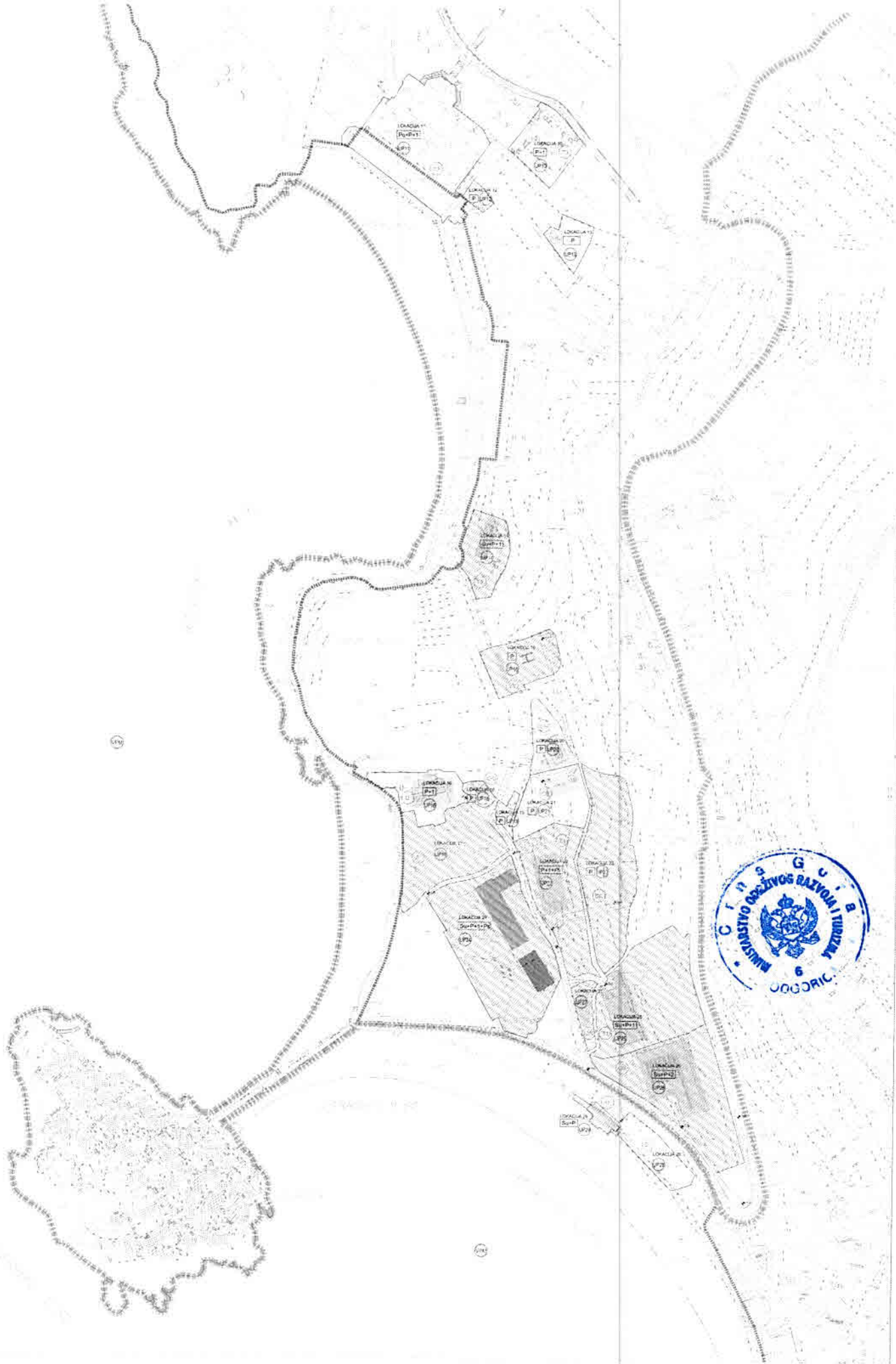
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	ODMENA URBANISTIČKE PARCELE
	OPRATNOST ODJEKATA
	I FAZA
	II FAZA
	III FAZA

KATEGORIJE DETALJNE NAMENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - VILE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - PRILAZNE UDELEGA HRANE I PIĆA
	SPORT - REKREACIJA
	UČIŠNITE NAMENE
	POVRŠINE SADE AFRASTRUKTURE - DRUŠKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE SADE AFRASTRUKTURE - FAKULTETI I ŠKOLARNA
	POVRŠINE KOM AFRASTRUKTURE - OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE KOM AFRASTRUKTURE - OBJEKTI HIDROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE KOM AFRASTRUKTURE - OBJEKTI KONTAKTNA I NEKONTAKTNA AFRASTRUKTURE
	POVRŠINE KOM AFRASTRUKTURE - OBJEKTI ZA TRANSPORT NARTE I GAŠA
	POVRŠINE VOVA - VODE PROJEKTOVANJA

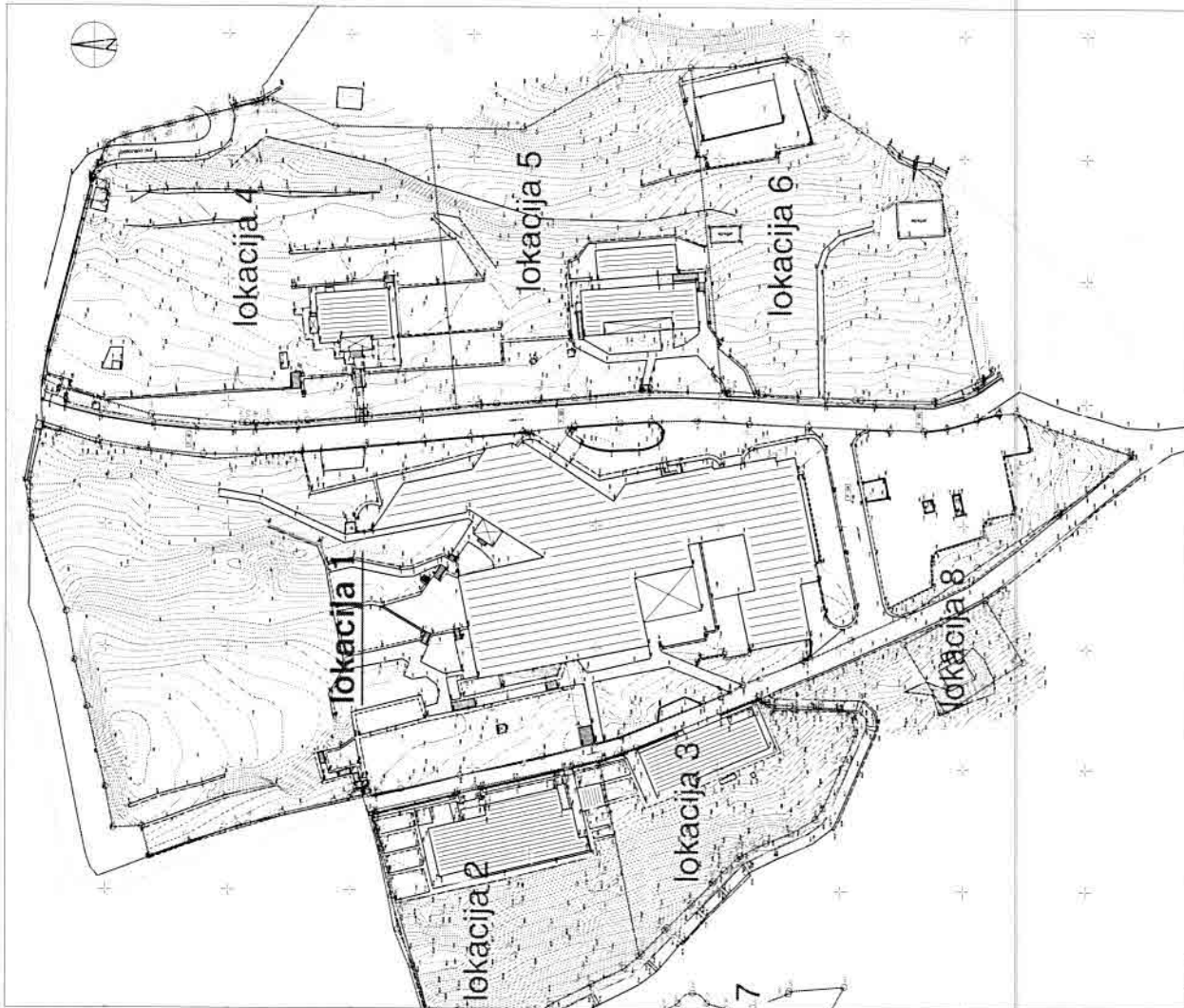
LIST 11
Plan sprovođenja planskog dokumenta (faze realizacije)
R 1:1000



Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta „Miločer“

GRAFIČKI DIO
(LOKACIJA 1)





LEGENDA

- Betonska ograda - zid
- Metalna ograda
- Biv
- Čempres
- Zimsko drvo
- Listopadno drvo
- Maslina
- Parna
- Sani
- PTT sati
- Hekari
- Otvorak za staju
- Svetiljka
- Granična lokacija 1
- Granična lin. parcelne
- Granična zahvala
- Otvorak nat. parcela

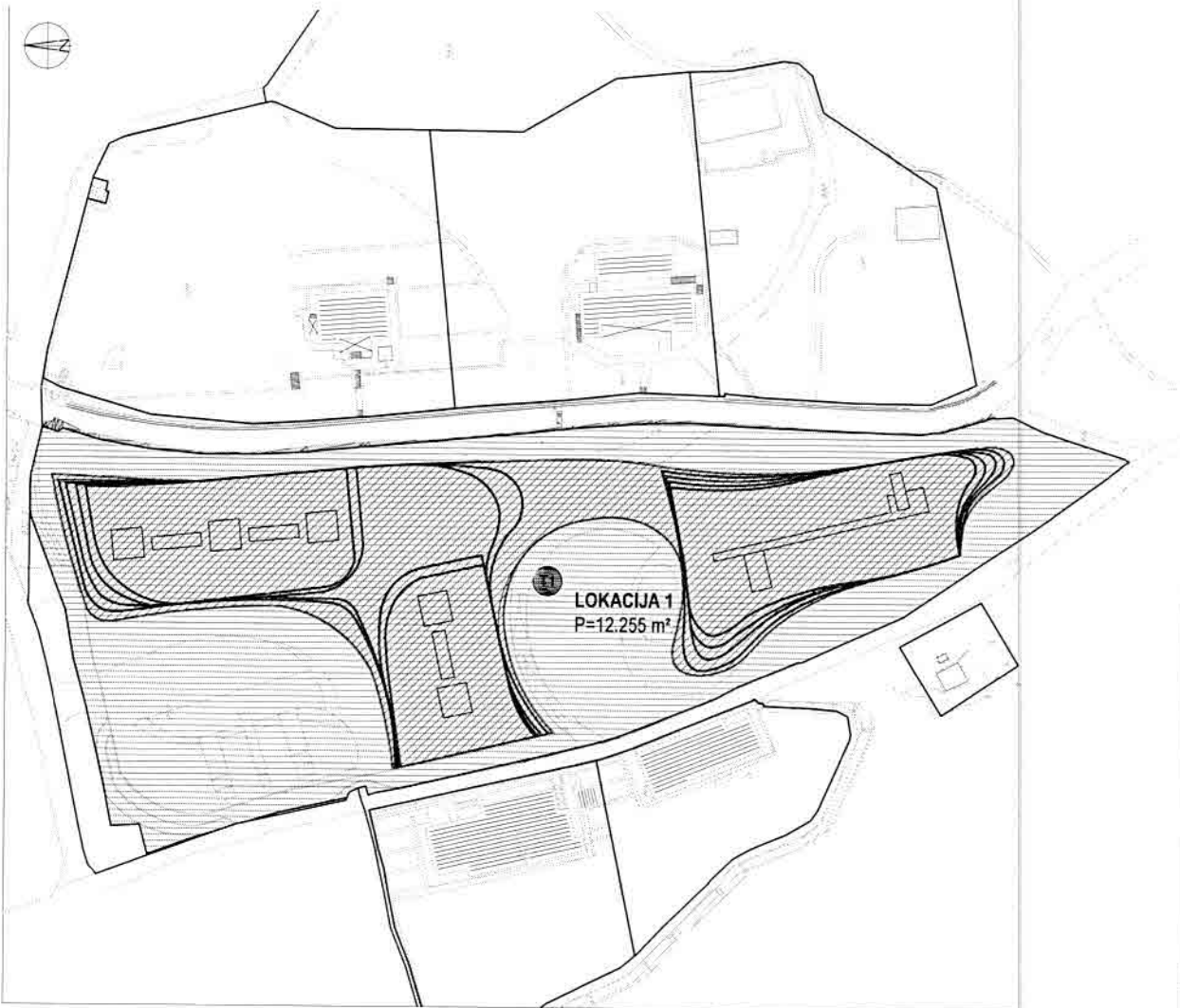
Operativni plan

Br. tačke	Y	X	H
P 01	8574003.120	4860657.100	15,875
P 02	8574008.030	4860383.150	15,360
P 03	8574008.840	4860510.140	15,010
P 04	8574003.080	4860522.600	14,800





ekvidistancija s=0,25m



Snimio i kartirao: GEO-TM d.o.o.
 Br. licence: 02-6774/2
 Decembar, 2012.



LEGENDA

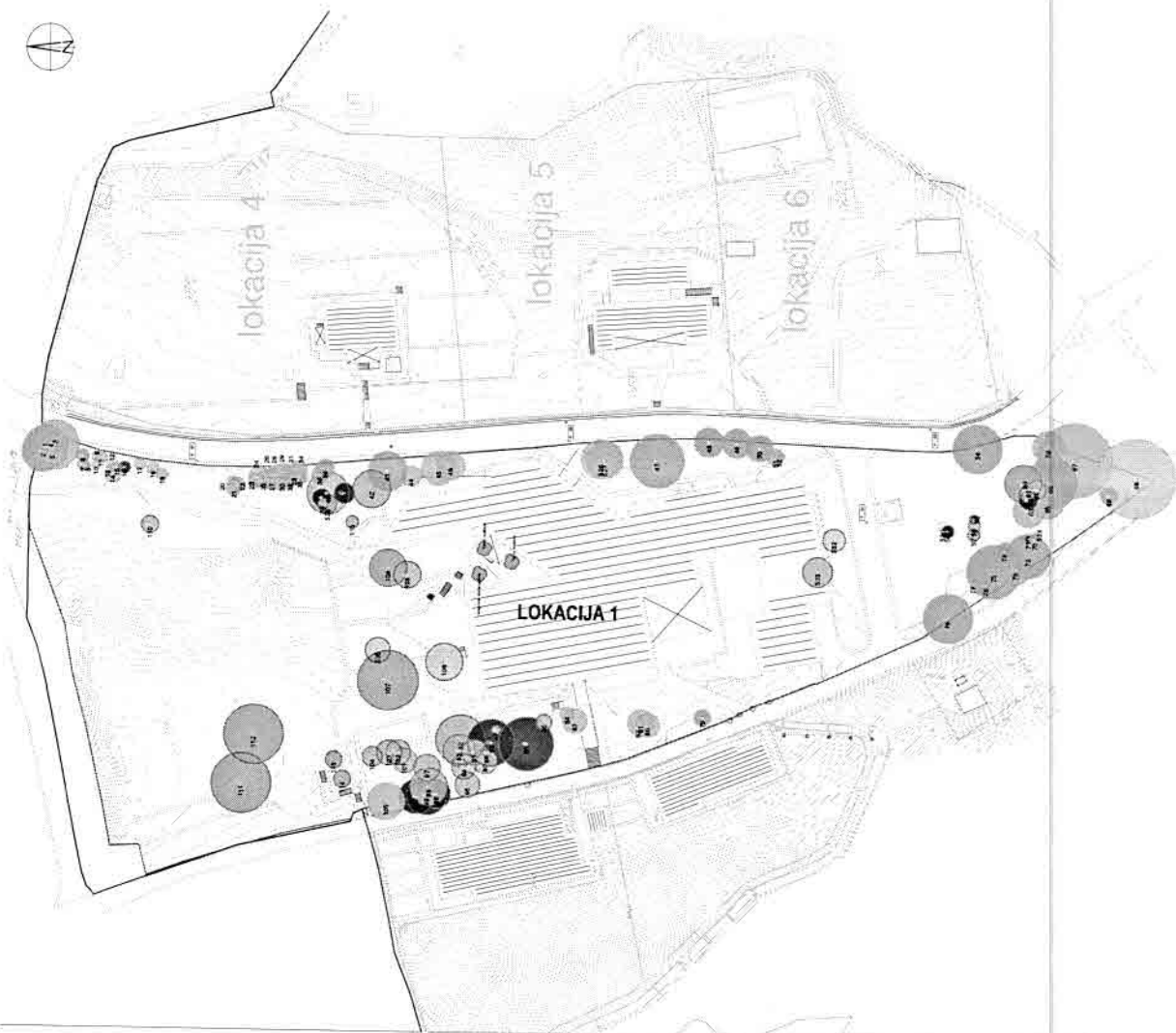
-  GRANICA BIVOLUKATARSKE PARCELE
-  GRANICA ZAHVATA
-  GRANICA LOKACIJE
- NAMJENA POVRŠINA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM+HOTELI



OPŠTINA BUDVA, KO Sveti Stefan

02. Plan namjene površina - Lokacija 1

1:500



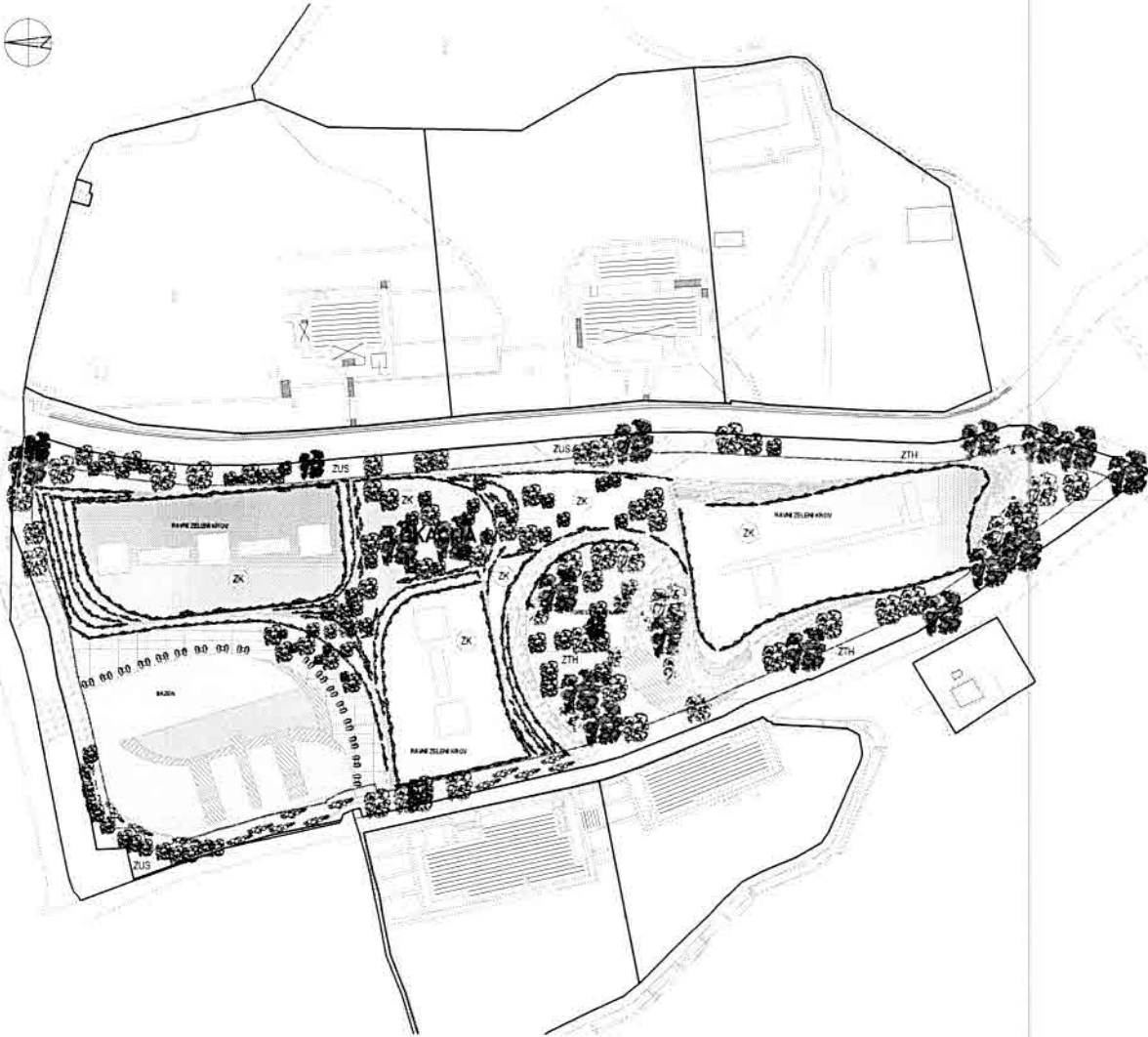
LEGENDA

- GRANIČNA BEOJ KATASTARSKIH PARCELI
- GRANIČNA ZAHVATA
- GRANIČNA LOKACIJE
- DRVEĆE KOJE SE BITI PRESEKLO U FINESTU IZ MENIPI

DISPOZICIJA ZELENILA SA KATEGORIZACIJOM

- Kategorija "R"
- ▒ Kategorija "A"
- ▓ Kategorija "B"
- ▒ Kategorija "C"

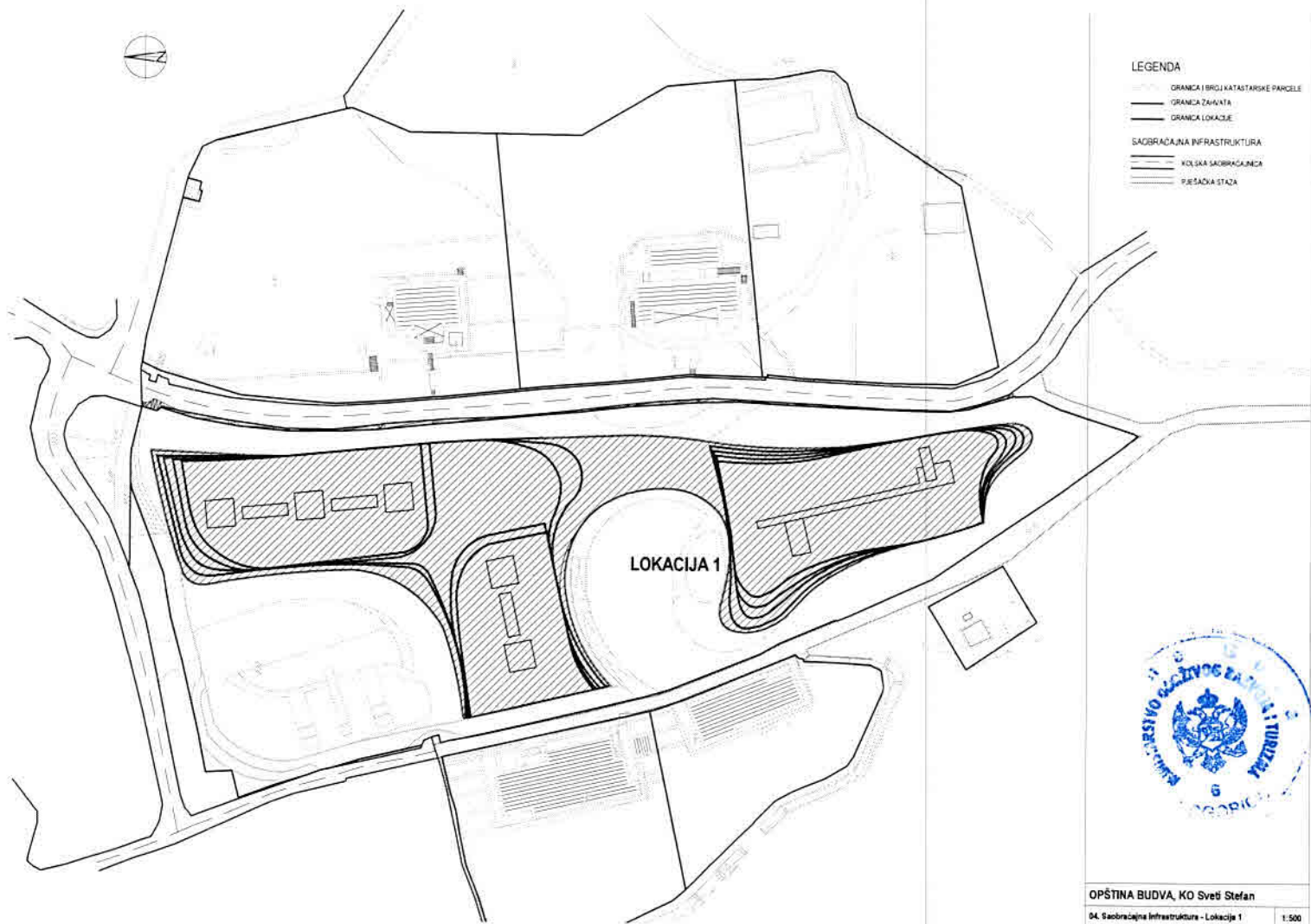




LEGENDA

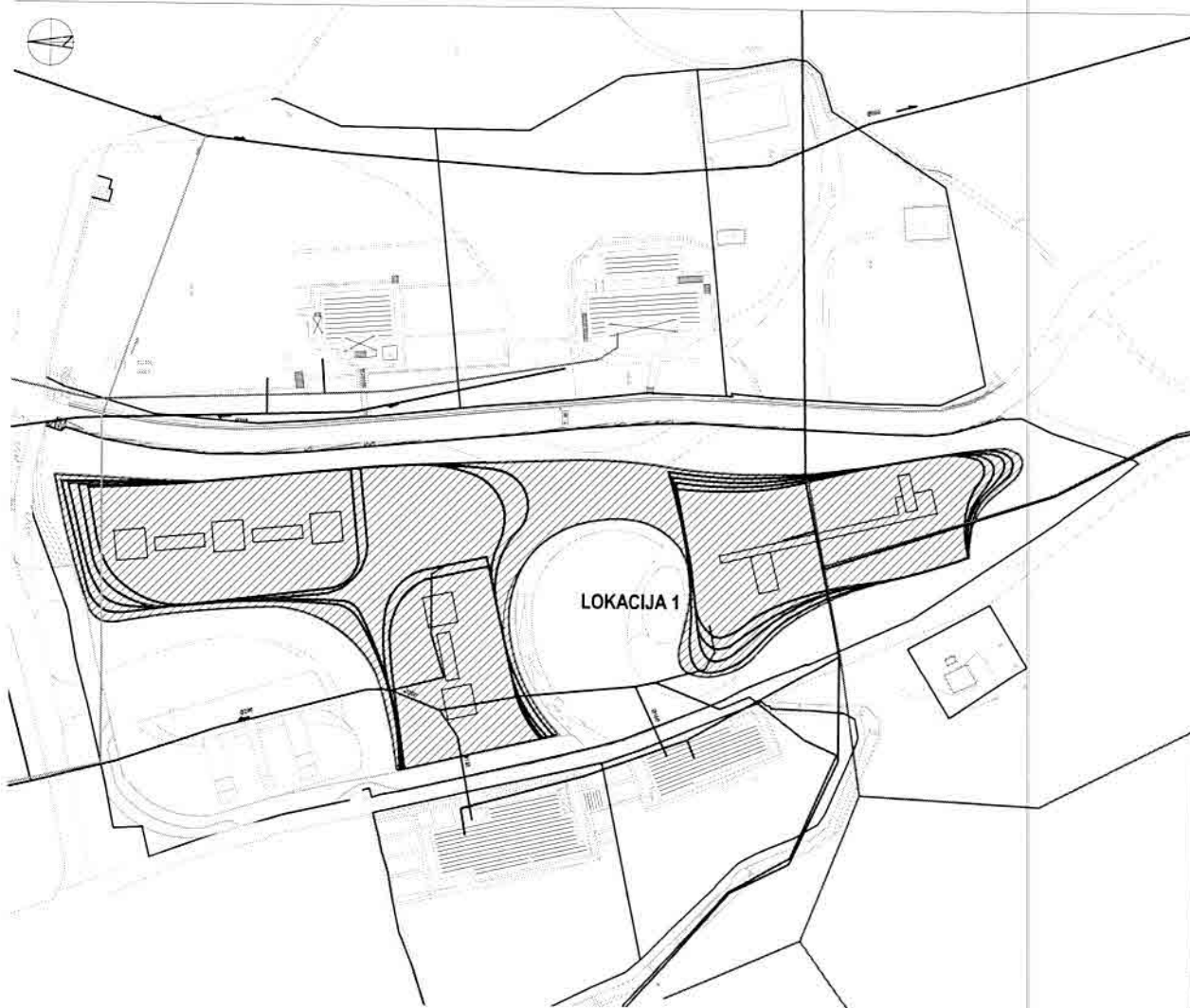
	GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA LOKALNE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	ZTH ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
	ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAČNICE
	ZK ZELENILNI KROV





- LEGENDA**
- GRANIČA I BRIGI KATASTRARSKÉ PARCELE
 - GRANIČA ZAHVATA
 - GRANIČA LOKACIJE
- SAGBRACAJNA INFRASTRUKTURA**
- KOLSKA SAOBRACAJNICA
 - PEŠAČKA STAZA





LEGENDA

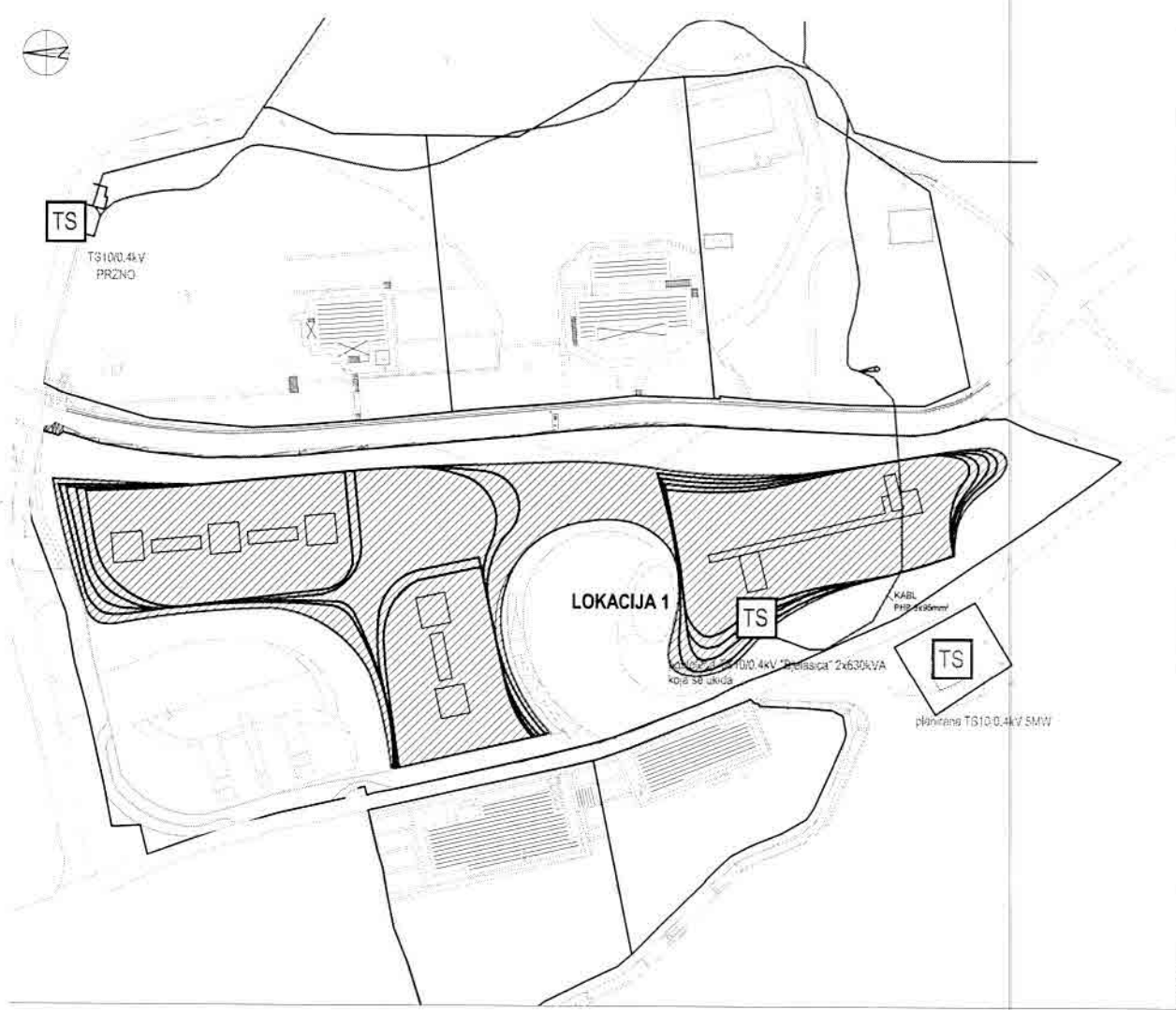
- GRANICA I BROJ KATASTRSKE PARCELE
- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA LOKACIJE
- HDROTEHNIŠKA INFRASTRUKTURA**
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA POTISNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI VODOVODI ISPRED VODOMJERA
- POSTOJEĆI VODOVODI POSLIJE VODOMJERA
- POSTOJEĆA HRANTNA MREŽA



OPŠTINA BUDVA, KO Sveti Stefan

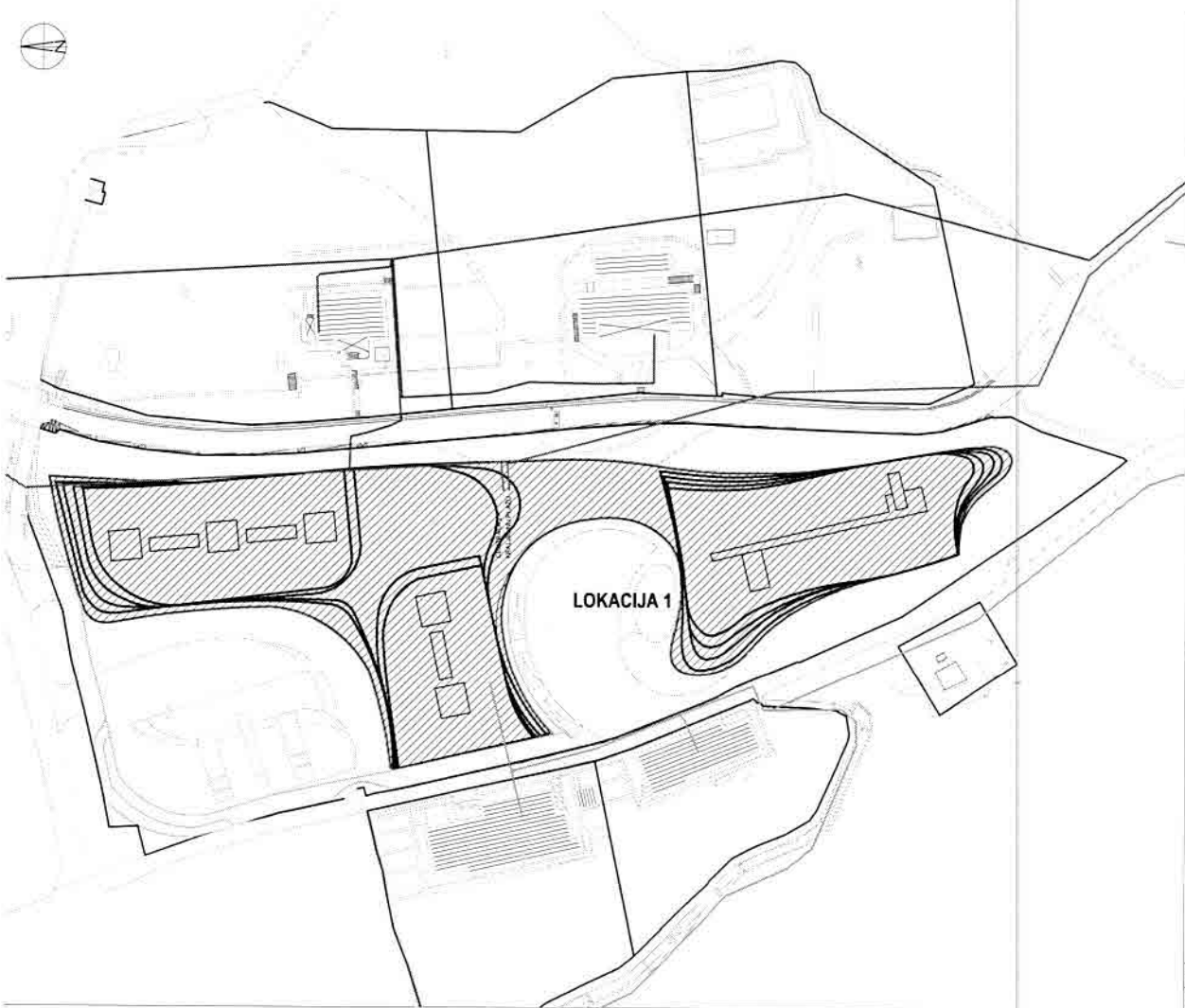
05. Hidrotehnička infrastruktura - Lokacija 1

1:500



- LEGENDA**
- GRANICA BROJ KATASTARKE PARCELE
 - GRANICA ZAHVATA
 - GRANICA LOKACIJE
 - ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**
 - POSTOJEĆI 10 kV KABEL
 - TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA TS 10/0.4 kV
 - TS PLANIRANA TRAFOSTANICA TS 10/0.4 kV

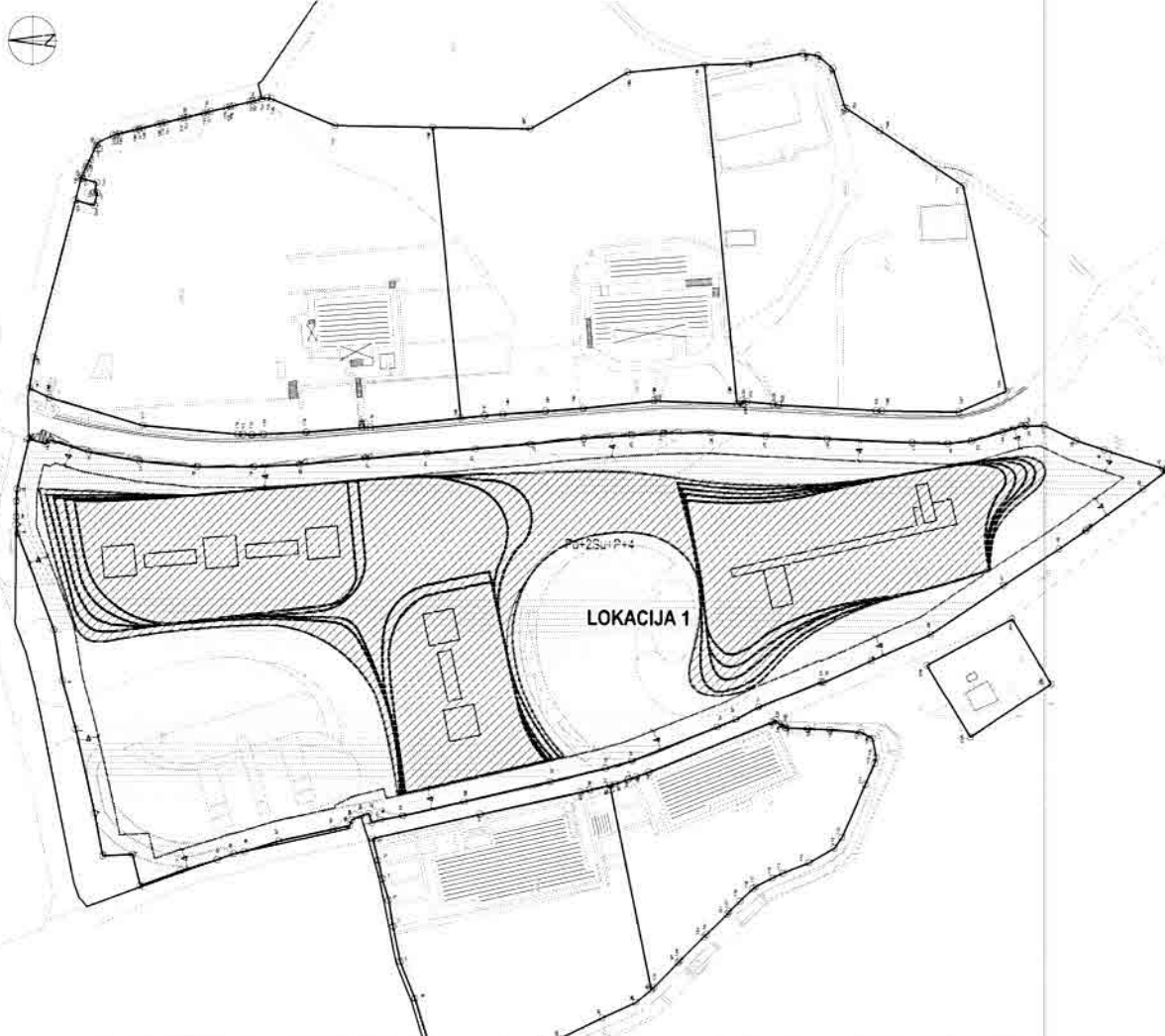




LEGENDA

- ORANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- ORANICA ZAHVATA
- ORANICA LOKACIJE
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- POSTOJEĆI KABL TK SB
- POSTOJEĆA TK LOKALNI OPTIKA
- POSTOJEĆA TK OPTIKA

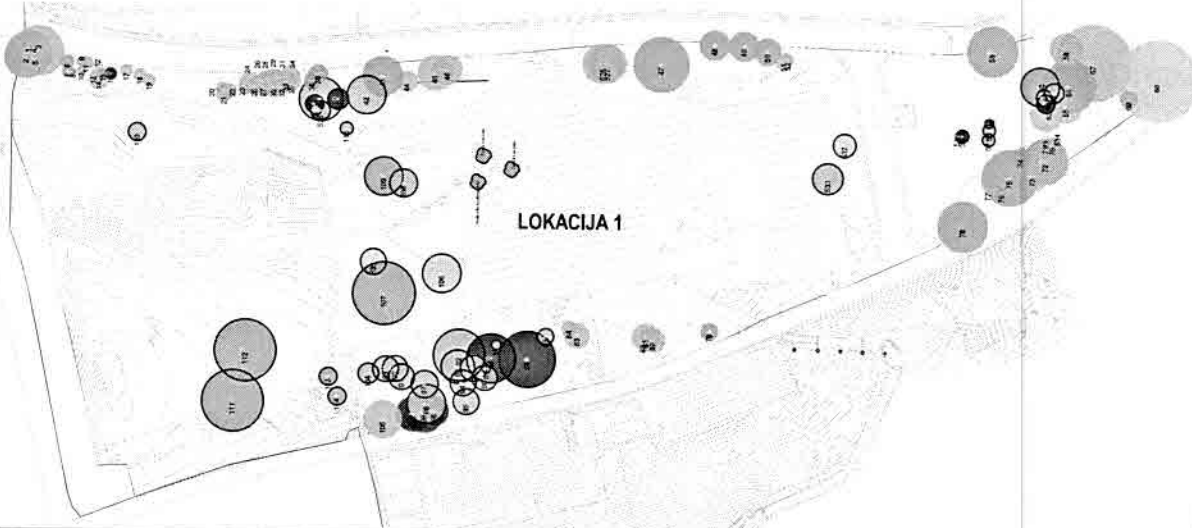




- LEGENDA**
- GRANIČNA I BRJUG KATASTRORSKE PARCELE
 - GRANIČNA ZAHVATA
 - GRANIČNA LOKACIJE
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - POVRŠINE ZA GORADNIU - HOTEL

Koordinate granice tačaka

LOKACIJA 1			
Redni broj	X	Y	Opis
1	497444.140	466786.242	
2	497444.140	466786.242	
3	497444.140	466786.242	
4	497444.140	466786.242	
5	497444.140	466786.242	
6	497444.140	466786.242	
7	497444.140	466786.242	
8	497444.140	466786.242	
9	497444.140	466786.242	
10	497444.140	466786.242	
11	497444.140	466786.242	
12	497444.140	466786.242	
13	497444.140	466786.242	
14	497444.140	466786.242	
15	497444.140	466786.242	
16	497444.140	466786.242	
17	497444.140	466786.242	
18	497444.140	466786.242	
19	497444.140	466786.242	
20	497444.140	466786.242	
21	497444.140	466786.242	
22	497444.140	466786.242	
23	497444.140	466786.242	
24	497444.140	466786.242	
25	497444.140	466786.242	
26	497444.140	466786.242	
27	497444.140	466786.242	
28	497444.140	466786.242	
29	497444.140	466786.242	
30	497444.140	466786.242	
31	497444.140	466786.242	
32	497444.140	466786.242	
33	497444.140	466786.242	
34	497444.140	466786.242	
35	497444.140	466786.242	
36	497444.140	466786.242	
37	497444.140	466786.242	
38	497444.140	466786.242	
39	497444.140	466786.242	
40	497444.140	466786.242	
41	497444.140	466786.242	
42	497444.140	466786.242	
43	497444.140	466786.242	
44	497444.140	466786.242	
45	497444.140	466786.242	
46	497444.140	466786.242	
47	497444.140	466786.242	
48	497444.140	466786.242	
49	497444.140	466786.242	
50	497444.140	466786.242	
51	497444.140	466786.242	
52	497444.140	466786.242	
53	497444.140	466786.242	
54	497444.140	466786.242	
55	497444.140	466786.242	
56	497444.140	466786.242	
57	497444.140	466786.242	
58	497444.140	466786.242	
59	497444.140	466786.242	
60	497444.140	466786.242	



LEGENDA

- GRANICA BROI KATASTRARISHE PARCELE
- GRANICA ZAVJATA
- GRANICA OKAZIJE
- DRVICE KOJE CE BITI PRESADNO U FOREST OF MEMORY

DISPOZICIJA ZELENILA SA KATEGORIZACIJOM

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

ZELENILO

U skladu sa Zelenom planom od dopunskih elemenata urbanističke studije i lokacione studije predviđeno je osigurati zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Osim toga, u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati u skladu sa zahtevima urbanističke studije.

ENERGETSKA EFIKASNOST

Predviđeno je osigurati zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati u skladu sa zahtevima urbanističke studije.

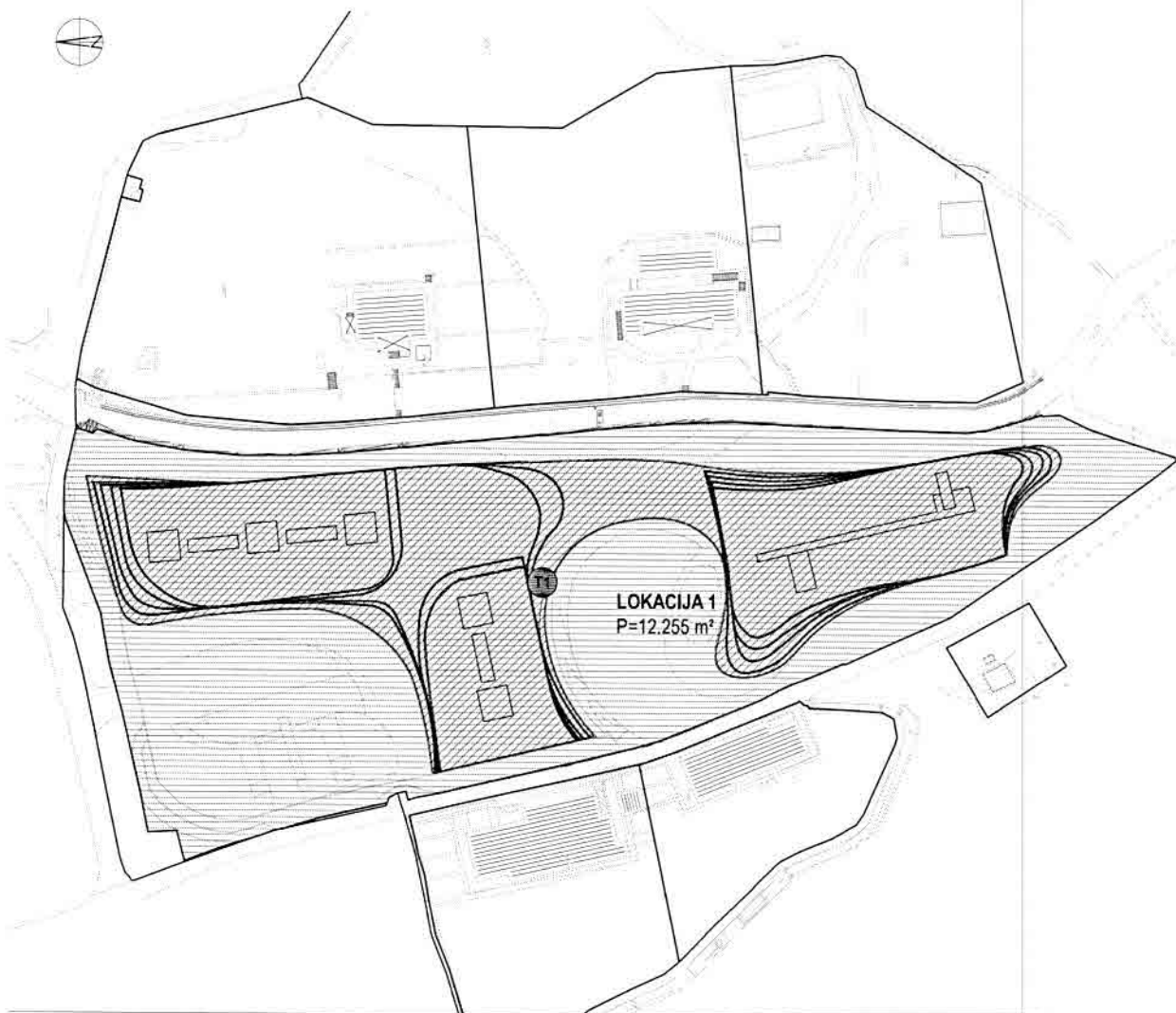
INFRASTRUKTURA

Predviđeno je osigurati zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati u skladu sa zahtevima urbanističke studije. Zelenilo u skladu sa zahtevima urbanističke studije predviđeno je osigurati u skladu sa zahtevima urbanističke studije.



FOREST OF MEMORY predstavlja fizičku i vizuelnu vezu sa prirodom u zalasku. Ove zone je formirala od postojećeg drveća koje će se sačuvati i presaditi.





LEGENDA

- GRANIČA I BROI KATASTRARKE PARCELE
- GRANIČA ZAHVATA
- GRANIČA LOKACIJE
- NAMJENA POVRŠINA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM-HOTELI

POSTOJEĆE STANJE
LOKACIJA 1 pripada prednomu tipu izgrađenog zemljišta. U njenom okviru nalazi se izgrađen hotel 'Kraljčina plaža'. Kapacitet hotela je 120 kreveta, odnosno 7 apartmana i 33 soba. Postojeći objekti ograničavaju funkciju ponudu svojim nepoželjnim funkcionalnim i statičkim stanjem u odnosu na to da stavost hotelske strukture i prateće infrastrukture prevaziđu decenije.

PLAN - FAZE REALIZACIJE
Realizacija predviđenih kapaciteta na LOKACIJI 1 će se vršiti u jednoj fazi.

OPŠTINA BUDVA, KO Sveti Stefan

16. Plan za uređenje i izgradnju planiranih kapaciteta. Plan razvoja, uključujući i detaljnu parcelaciju. LOKACIJA 1. 1:500

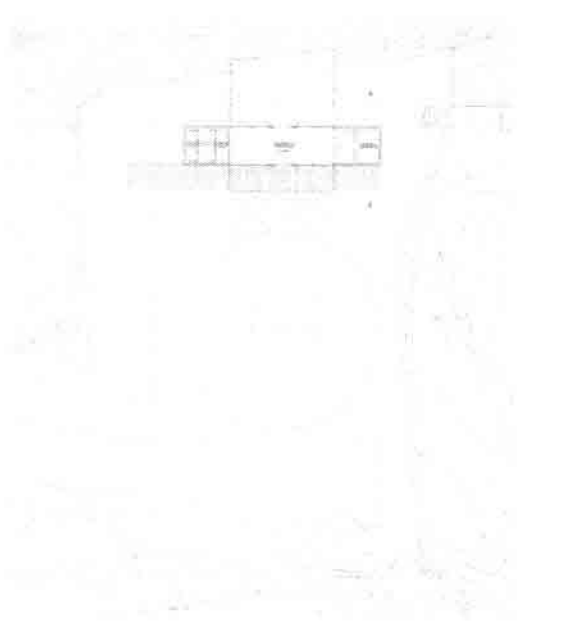
GRAFIČKI DIO IDEJNOG RJEŠENJA
(LOKACIJA 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29)



KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE RIZORTA "MILOČER" U PRŽNJI OPŠTINI.

- LOKACIJA 15
VELJODROM SA PAVILJONOM
- LOKACIJA 17
PARK-GOLJE ORALISTE
- LOKACIJA 20
DARUČA I VEŠTELAJ
- LOKACIJA 20
OTVORENI PARKING
- LOKACIJA 20
RESTORAN "POD MITVOM"

LOKACIJA 15
VELJODROM SA PAVILJONOM



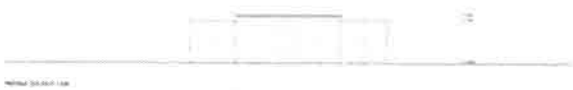
VELJODROM SA PAVILJONOM



VELJODROM SA PAVILJONOM



VELJODROM SA PAVILJONOM



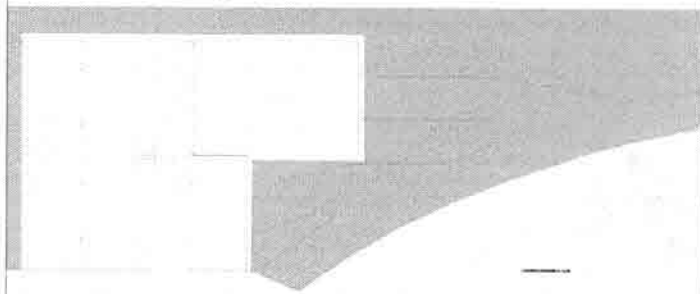
VELJODROM SA PAVILJONOM



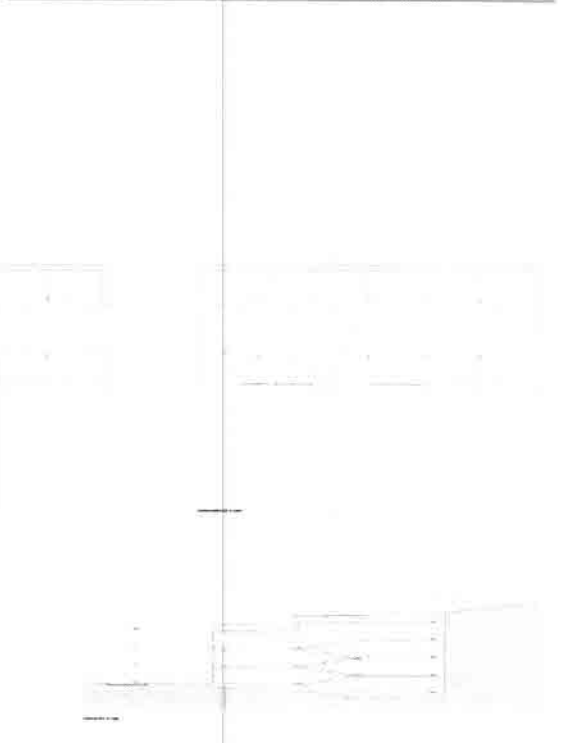
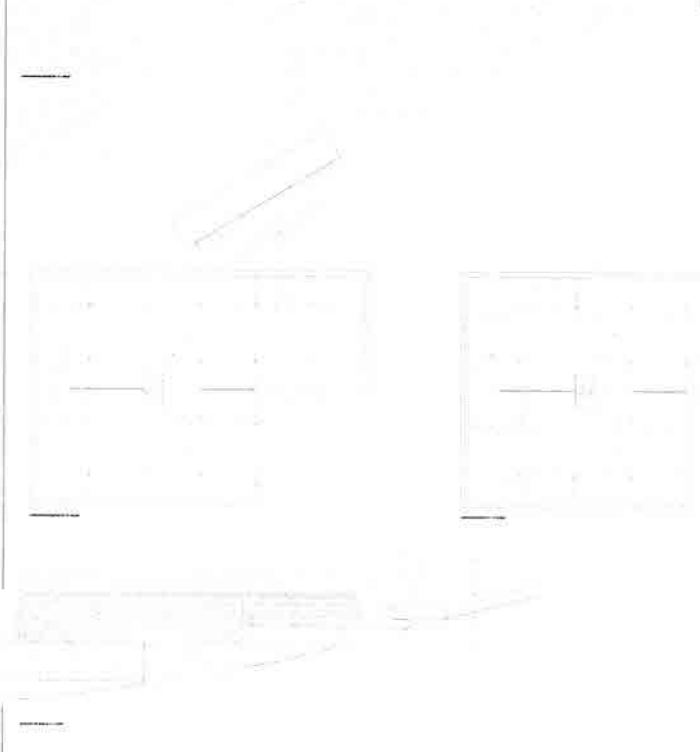
700 0/0000

0000

СНИЖЕНИЕ
НАПЯТИЯ



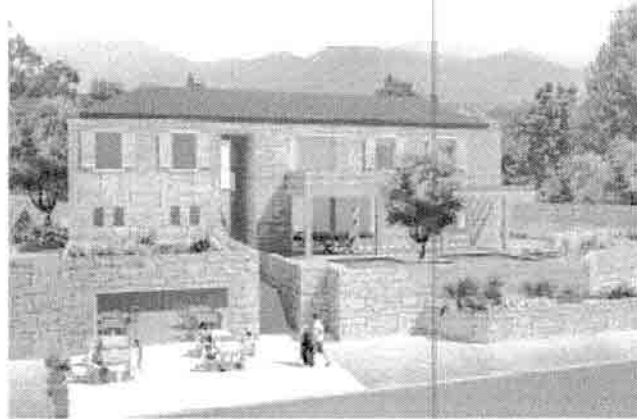
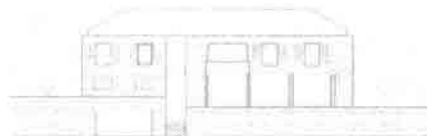
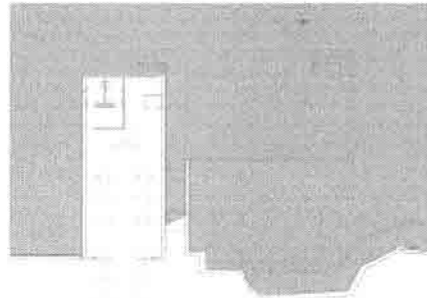
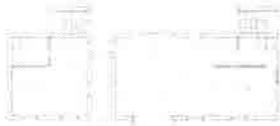
СНИЖЕНИЕ
НАПЯТИЯ



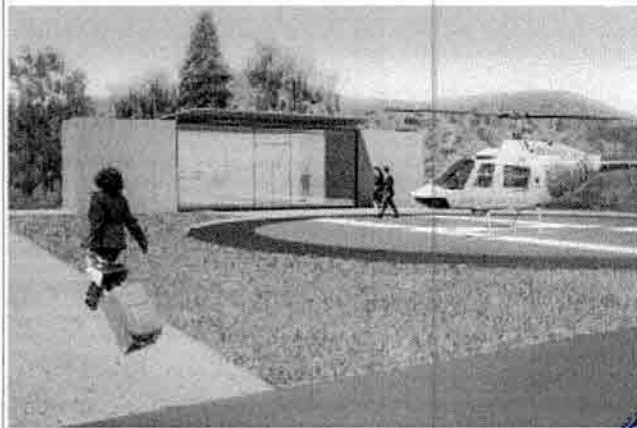
KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE RIZORTA "MILOČER" U PRŽNU, OPŠTINA BUDVA

- LOKACIJA 14
BEACH CAFE
- LOKACIJA 15
HELIODROM SA PAVILJONOM
- LOKACIJA 20
TENISKI TERENI SA PAVILJONOM
- LOKACIJA 25
DVAJEŠTAKNE JEZERICE
- LOKACIJA 26
GARAŽA
- LOKACIJA 28
RESTORAN "POD MURVOM"

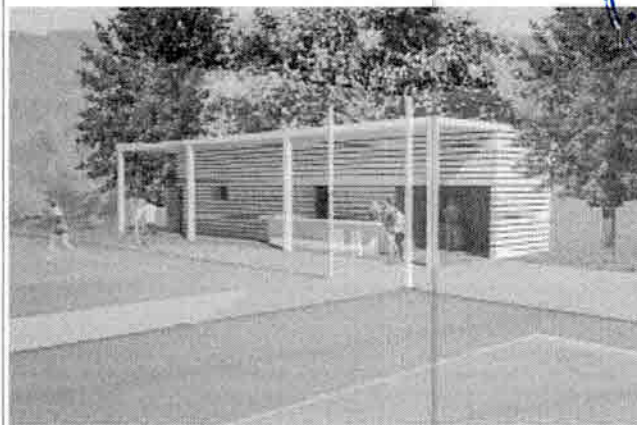
LOKACIJA 14
BEACH CAFE



LOKACIJA 15
HELIODROM SA PAVILJONOM

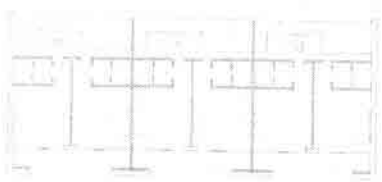


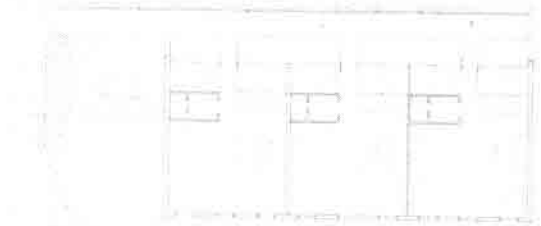
LOKACIJA 20
TENISKI TERENI SA PAVILJONOM

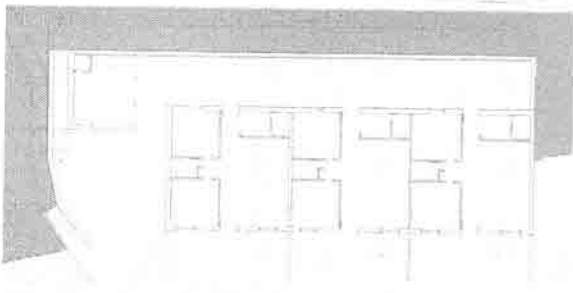


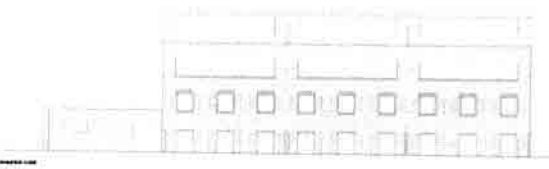
LOKALN 25
ŠKOLNE JEDNICE



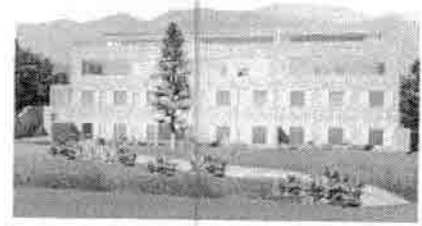












LOKALN 26
GARAZA

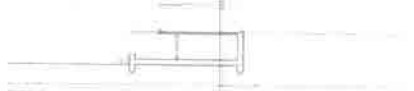


LOKALN 29
RESTORAN 'PČE MURVČAR'





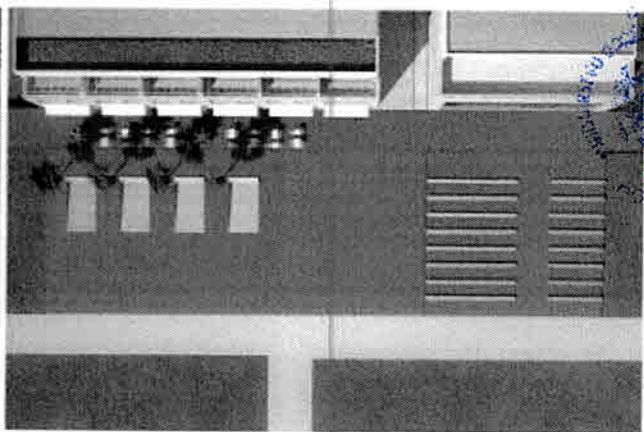
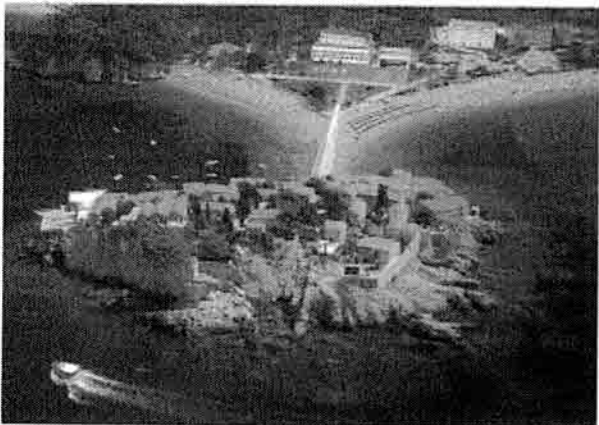
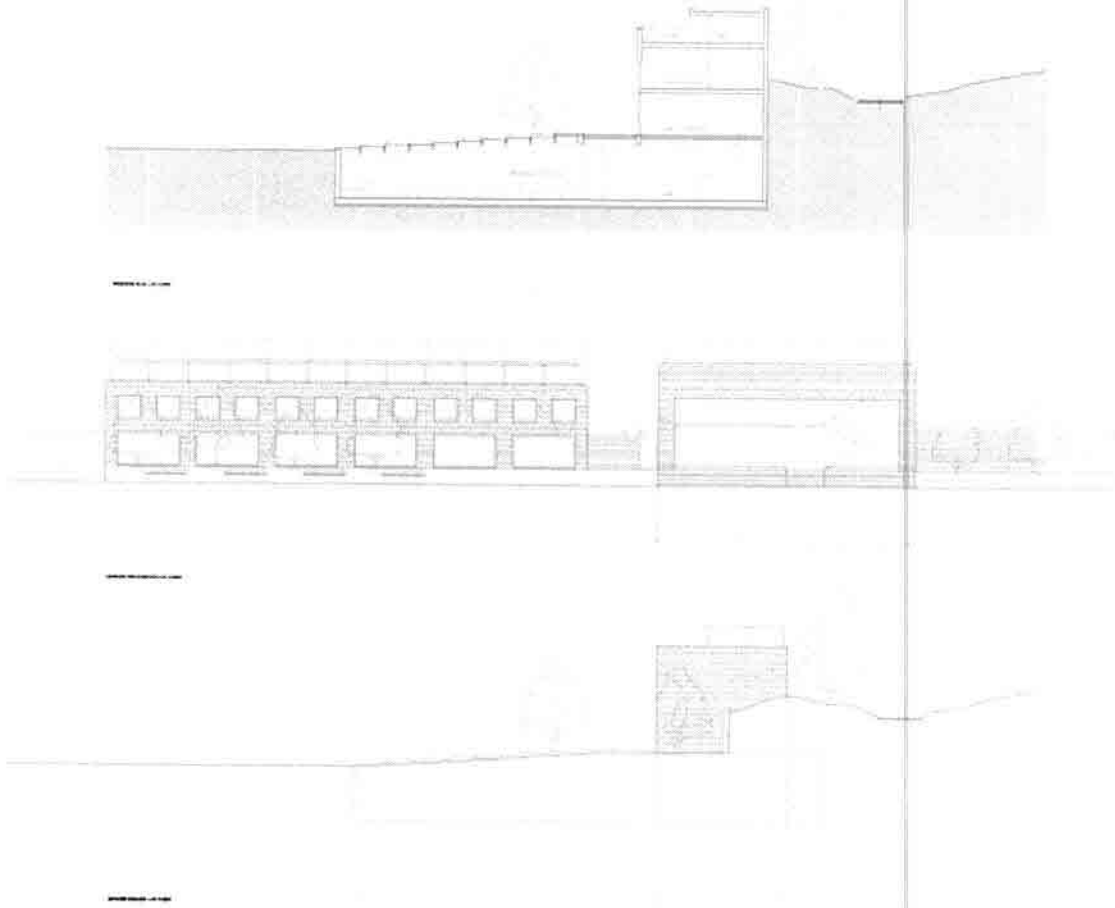


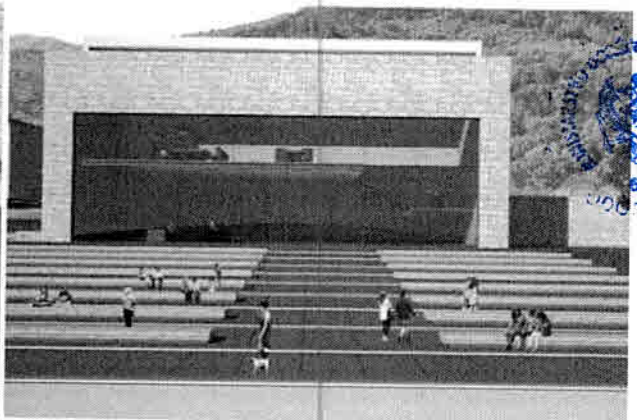
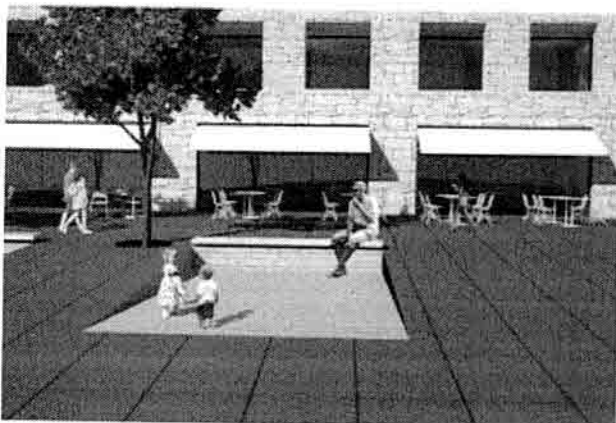
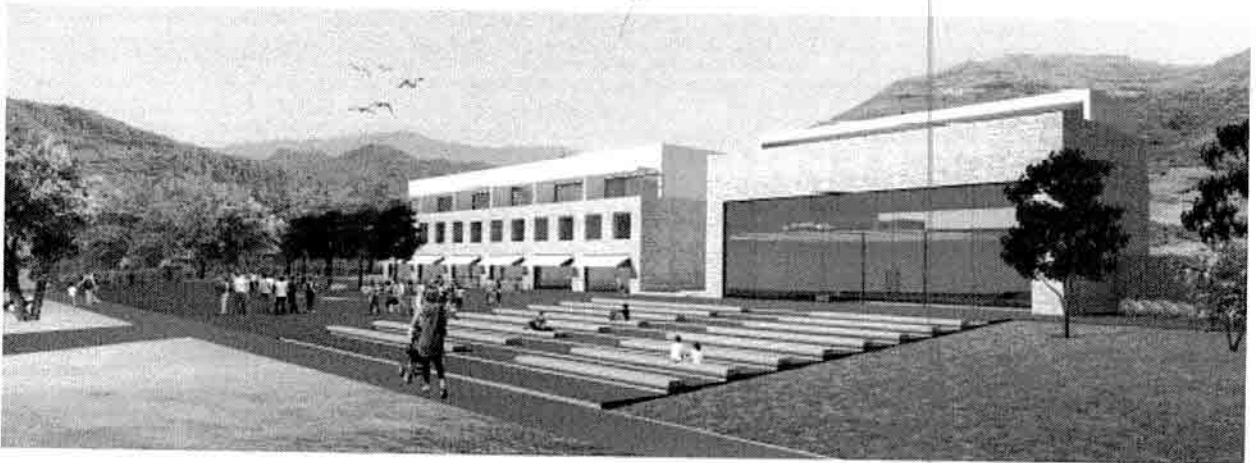
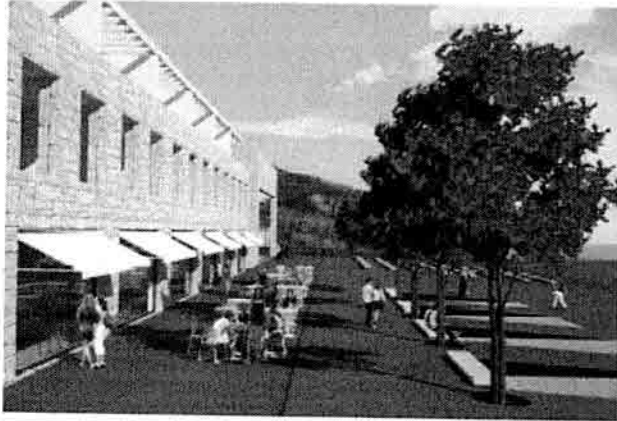




KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE RIZORTA "MLOČER" U PRŽNJI, OPSTINA BULOVA

LOKALIZACIJA
POSLOVNI CENTAR I SMJEŠTAJNE JEDINICE

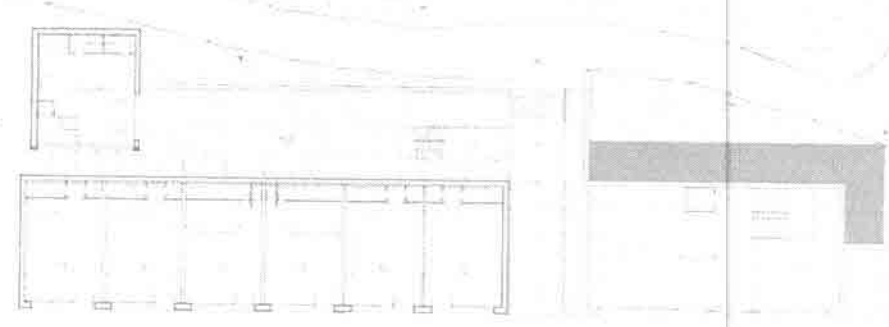




KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE RIZORTA "MLOČER" U PRŽNJI, OPŠTINA BUDVA

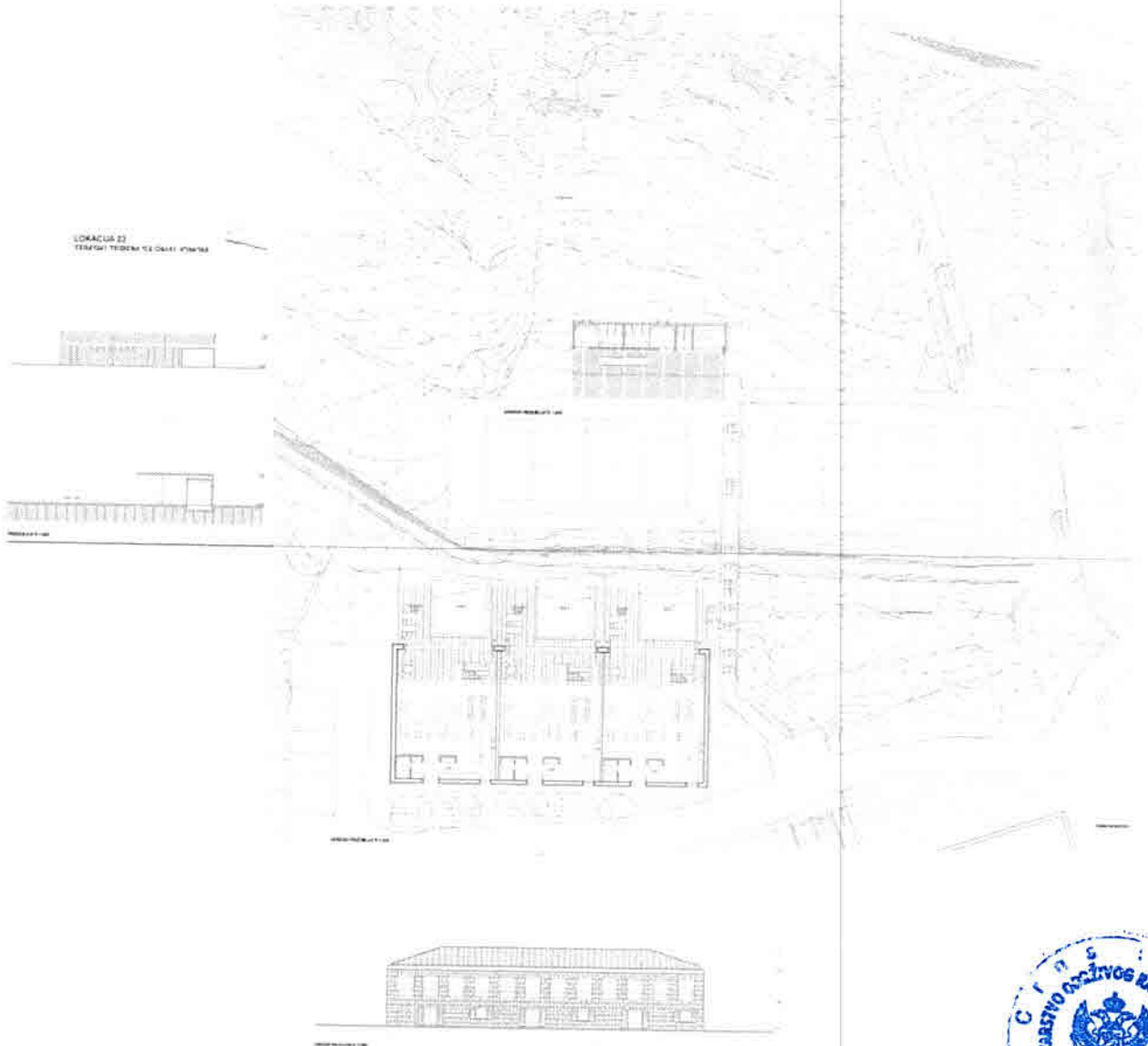
LOKACIJA 2a
POSLOVNI CENTAR I SMJEŠTAJNE JEDINICE



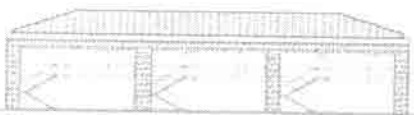
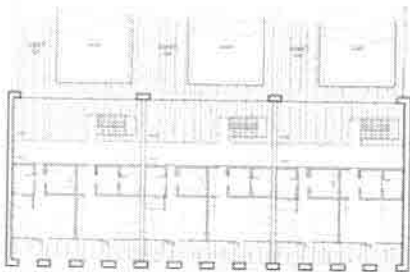
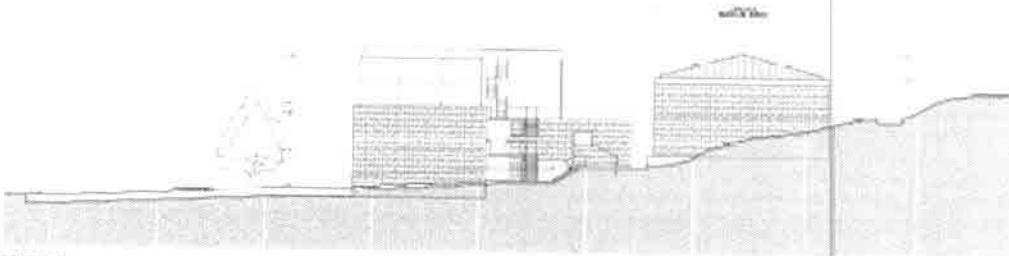
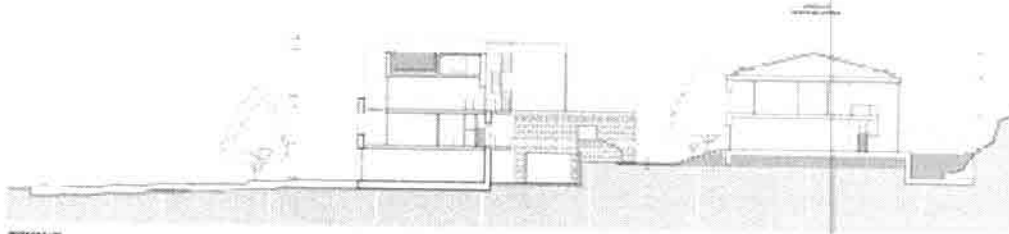


KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE RIZORTA "MLOČER" U PRIZLU, OPŠTINA BUDVA

1. ETAPLA 01
SUKLONNE JEDINICE
ADRIJATI 02
TEMSKI TEREN SA PAVILJONOM



1.03.04.11.22
KONSTRUKCIJSKI REŠENJE



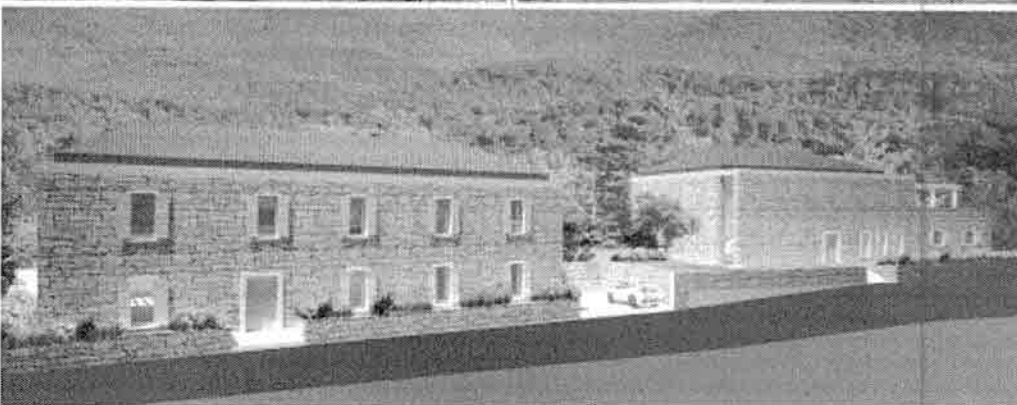
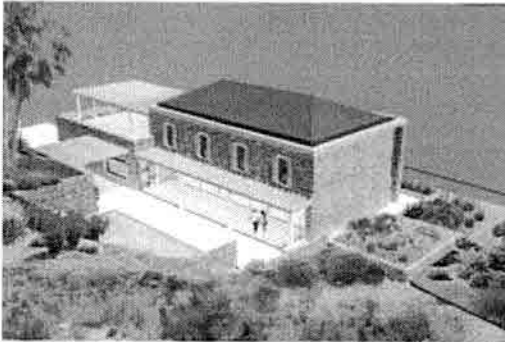
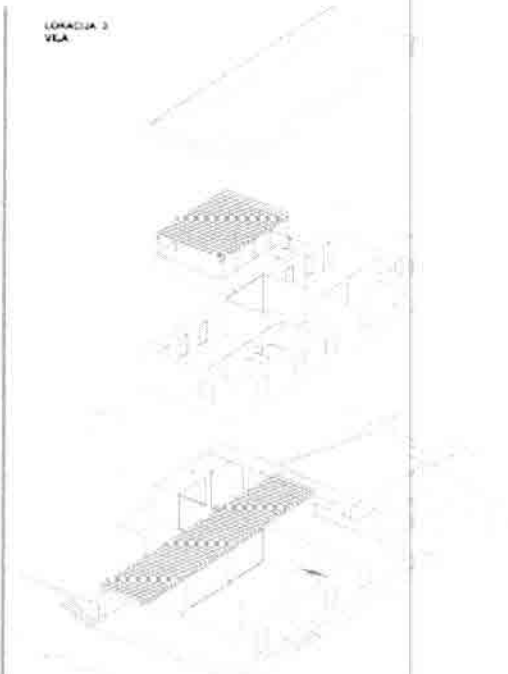
KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE RIZORTA "MLOČER" U PRŽNLI, OPŠTINA BUDVA

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

LOKACIJA 2
VILA



LOKACIJA 3
VILA



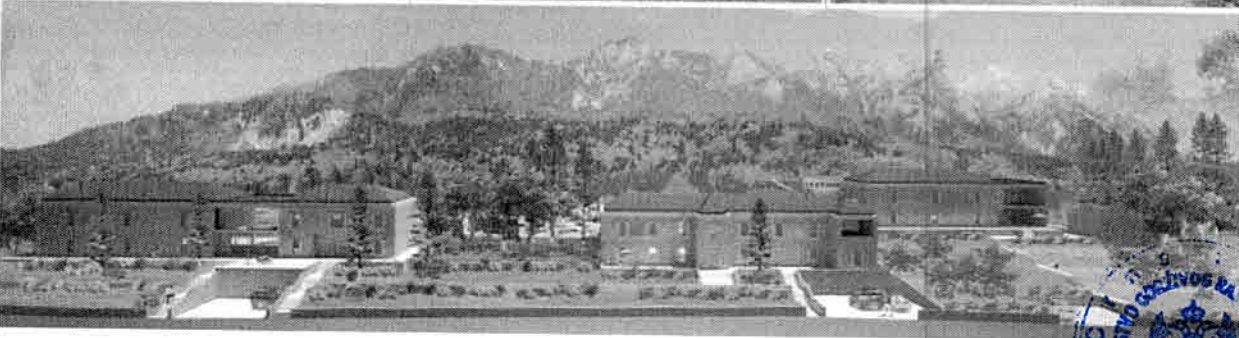
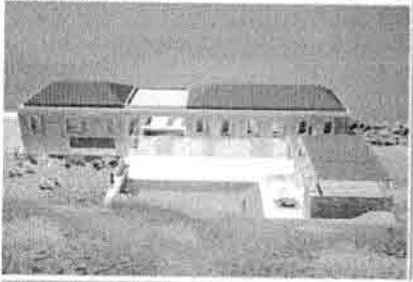
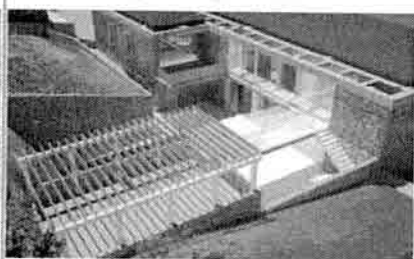
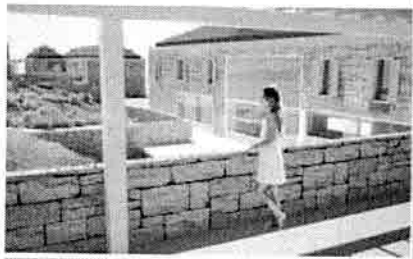
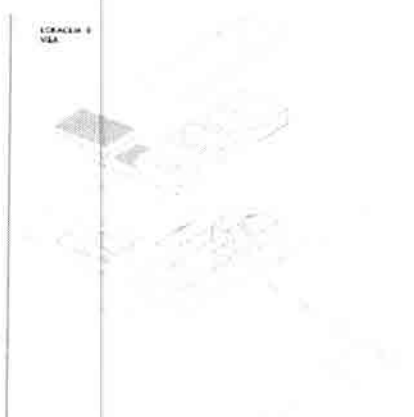
LOKACIJA 1
VILA



LOKACIJA 2
VILA



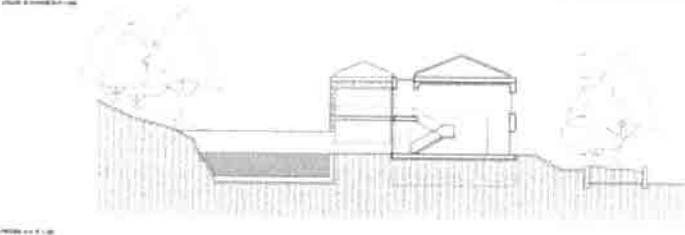
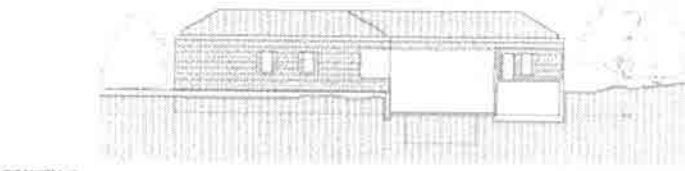
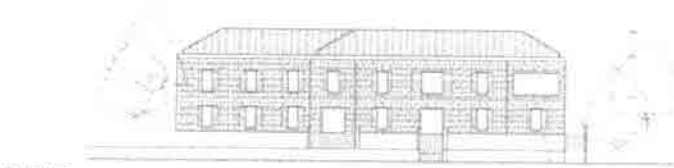
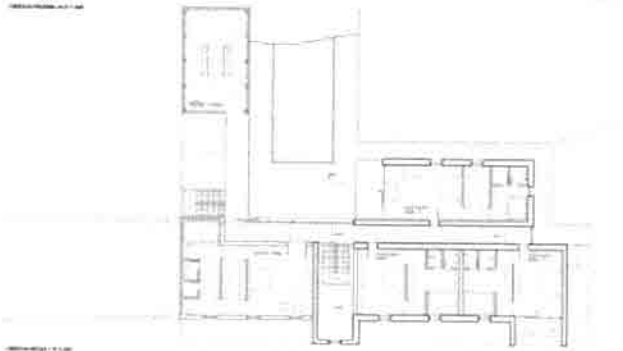
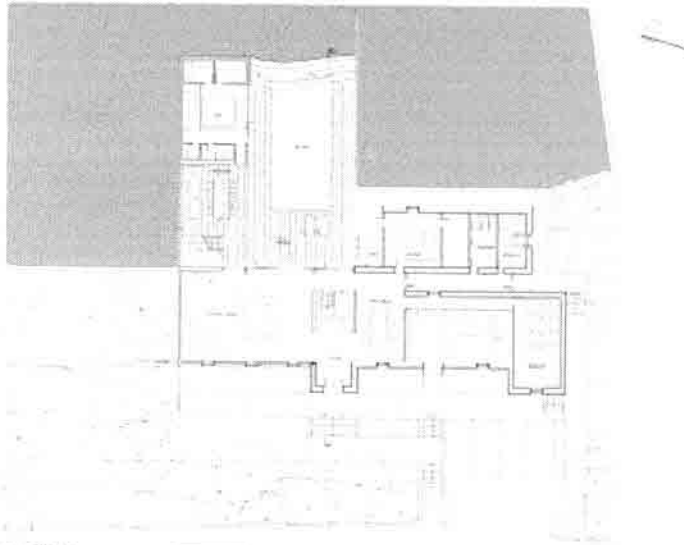
LOKACIJA 3
VILA



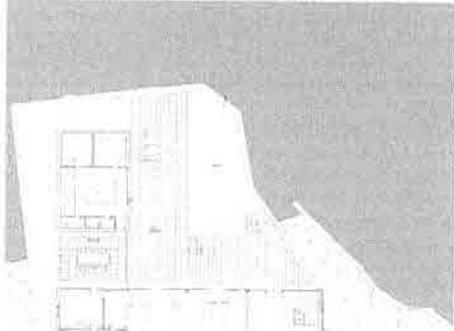
NONKURSO ZAIDCIJŲ URBANISTORŲ ARCHITENTŲ KŲJŲNĖ TRIZDITTA "MILODĖY" U PYZNŲ OFSTINA DUBNA

LOKACIJA 5
VILA
LOKACIJA 6
VILA
LOKACIJA 7
TRAFOSTAVICA, TS - 62/2 100 kvA

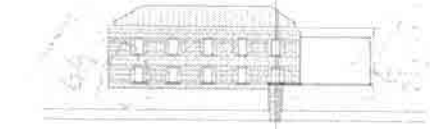
LOKACIJA 5
VILA



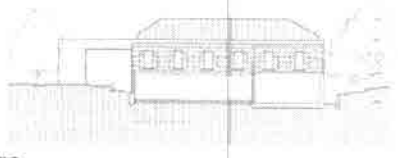
LOKACIJA 6
VILA



PROJEKCIJA 1



PROJEKCIJA 2



PROJEKCIJA 3

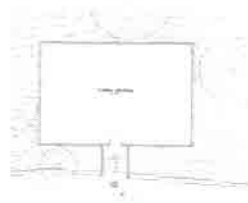


PROJEKCIJA 4

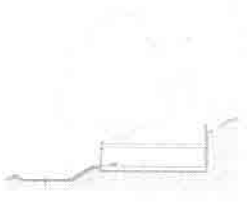


PROJEKCIJA 5

LOKACIJA 7
TRAFOSTANICA TS - BANJ VODNY



PROJEKCIJA 6



PROJEKCIJA 7



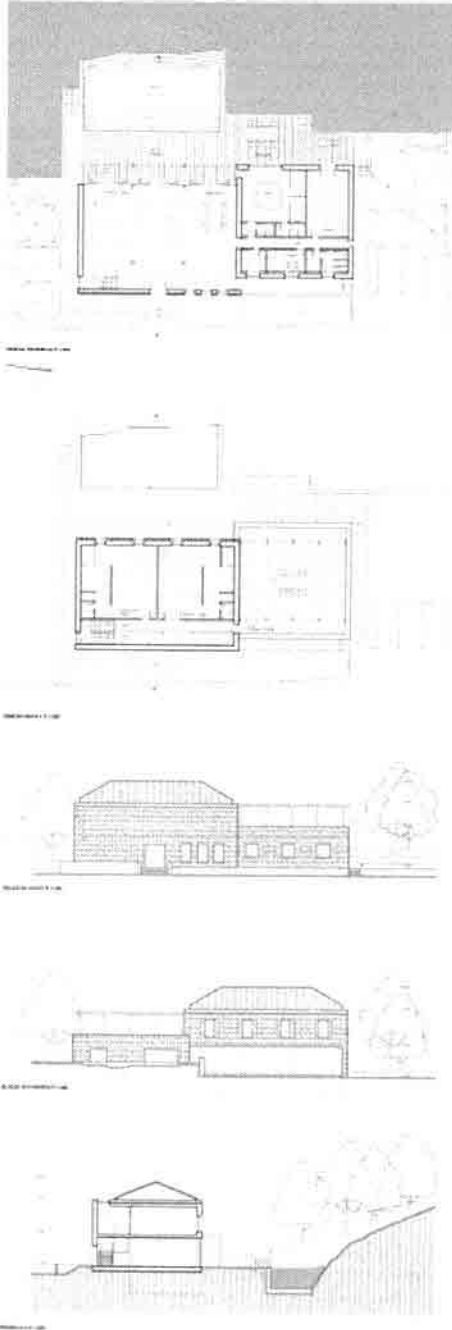
PROJEKCIJA 8



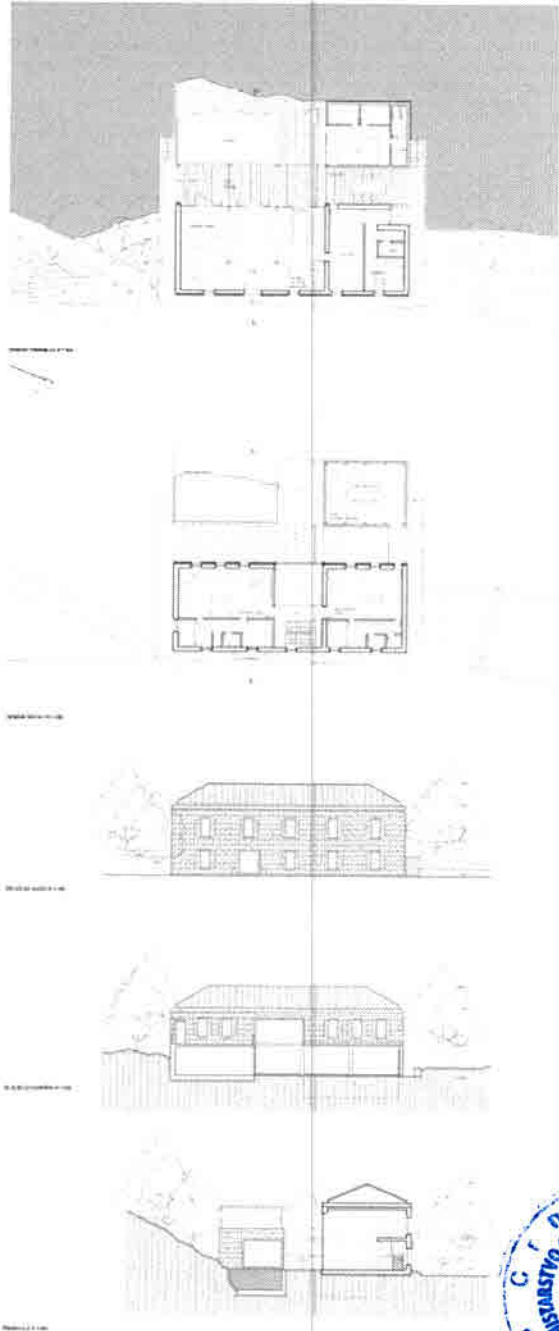
KONCEPT ZA IZVEDBENI I URBAINSTVO I ARHITEKTONSKI RJEŠENJE BIVOTA NA ČIČEV (1. IZMJENE) OPŠTINA RUDNA

- LOKACIJA 2
VELA
- LOKACIJA 3
VELA
- LOKACIJA 4
VELA

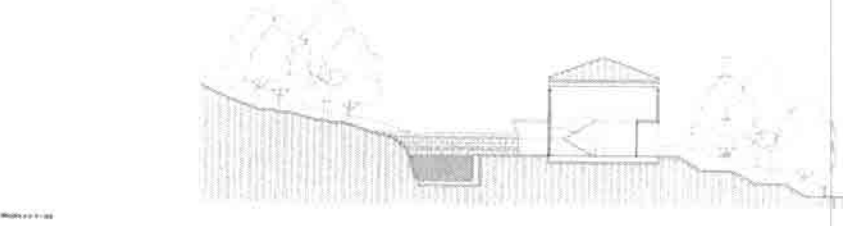
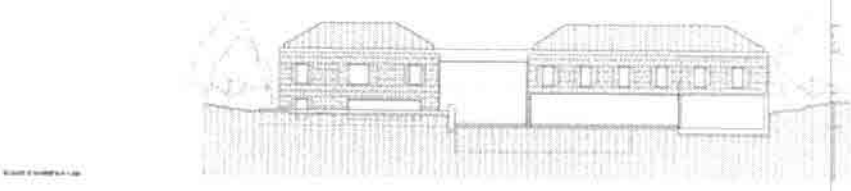
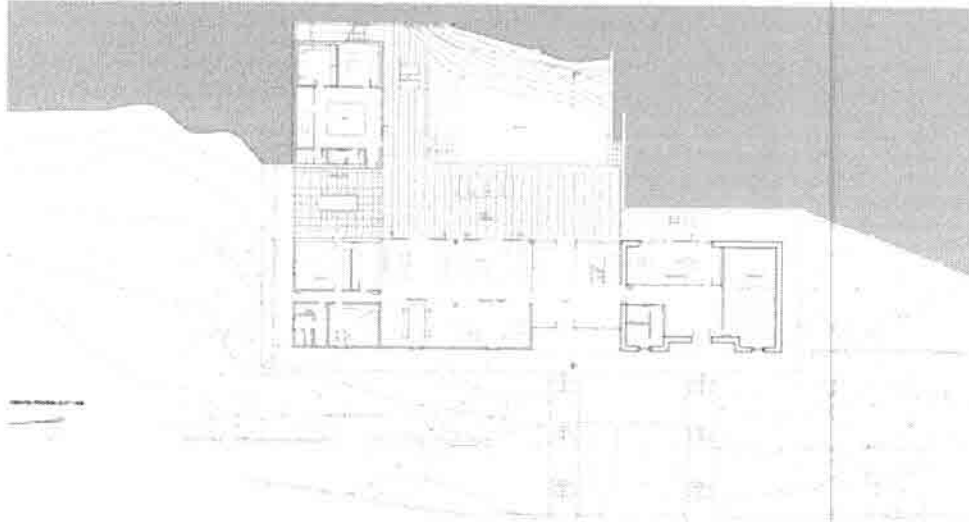
LOKACIJA 2
VELA



LOKACIJA 1
VELA



LOKALNJA 4
VILA





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 1062-901/14

Podgorica, 16.04.2019.godine

H.T.P.“MILOČER“ d.o.o.
„ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o.

BUDVA
Ul.27.marta br.56

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se akt Rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.Up/ 05-78/2019 od 11.04.2019.godine, a koji je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, br. 1062-901/12 od 12.04.2019.godine

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Primljeno	15. 04. 2019		
Org. jed.	Sim	Prilog	Vrijednost
106-901/12			

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br: UP/I 05-78/2019

Datum, 11. 04. 2019.

Za: Ministarstva održivog razvoja i turizma, direktorat za građevinarstvo

Predmet: Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije, za objekte hotelskog rizorta "Miločer" na lokacijama urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma, direktorat za građevinarstvo br. 1062-901/5 za davanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije, za objekte hotelskog rizorta "Miločer" na lokacijama urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, na osnovu člana 103. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br.37/17), donosi:

R J E Š E N J E

I

Imajući u vidu navedeno, u cilju očuvanja pejzažnih, kulturnih, arhitektonskih, a naročito urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora prilikom projektovanja na urbanističkim parcelama UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 koje predstavljaju integralni dio zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra Sveti Stefan potrebno je pridržavati se sljedećih Konzervatorskih uslova:

1. Nove gradnje i dogradnje na urbanističkim parcelama UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 predvidjeti tako da se maksimalno uklope u ambijentalne karakteristike predmetnih parcela i okoline, tako da budu podređene sveukupnom ambijentu ostrva Sveti Stefan, a uz maksimalno uklapanje u zatečene ambijentalne vrijednosti zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra Sveti Stefan;
2. U u oblikovnom smislu koristiti jednostavne nenametljive forme sa upotrebom savremenih materijala, koji omogućavaju minimalistička rješenja i daju efemeran izgled novim objektima;
3. U mogućoj mjeri sačuvati uređene maslinike sa podzidama u suhozidu, koji se pružaju ispod prilaznog puta i autohtono zelenilo.

II

Prilikom projektovanja na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8 i UP14 na kojima su evidentirani objekti koji posjeduju urbanističke, arhitektonske, ambijentalne i kulturne vrijednosti graditeljstva XX vijeka potrebno je pridržavati se sljedećih Konzervatorskih uslova:

1. Na urbanističkoj parceli UP1 u skladu sa Nacrtom urbanističko tehničkih uslova izraditi projektnu dokumentaciju za izgradnju hotela izraditi uz maksimalno uklapanje u sveobuhvatni ambijent i zadržavanje svih vrijednih karakteristika ;
2. Adaptaciju postojećih objekata na urbanističkim parcelama UP2, UP3, UP4, UP5, UP6 i UP14, predvidjeti uz zadržavanje svih arhitektonskih karakteristika istih, a u skladu sa konzervatorskim principima i bez promjene njihovog izgleda;
3. Na urbanističkoj parceli UP8 moguće je shodno ambijentalnim karakteristikama predmetne parcela sa okruženjem predvidjeti postavljanje tipskog objekta, maksimalno uklopljenog u ambijent uz primijenu jednostavne nenametljive forme sa kosim, viševodnim krovom u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
4. Sačuvati terasasto uređen maslinik sa podzidama u suhozidu, koji se pružaju od Vile Topliš do Velike plaže u južnom dijelu kompleksa, stilski uređen park oko dvorca, uređen sistem kamenom popločanih kanala za odvođenje prirodnih potoka, mostiće zidane kamenom, kamene pižune i stepenike u finom klesarskom radu, kiklopske zidove, trokrako stepenište u eksterijeru, neobičnu pergolu sa glicinijom starom 84g, autohtono zelenilo i ulazne kapije od kamena.

III

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i u skladu sa aktom nadležnog Sekretarijata Opštine, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Obrazloženje

Ministarstvo održivog razvoja i turizma- direktorat za građevinarstvo obratilo se Upravi za zaštitu kulturnih dobara za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije, za objekte hotelskog rizorta "Miločer" na lokacijama urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore. Nakon uvida u Izvještaj sačinjen od strane Maje Krušić, arh., Sofije Hajrizaj, arh. i Gordane Franović, ist.umj. i u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sledeće:

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara, je dana 28. septembra 2017. godine izdala Rješenje br. UP/I 05-162/2017, kojim se "Svetom Stefanu" utvrđuje status nepokretnog kulturnog dobra od nacionalnog značaja. Navedenim rješenjem su utvrđene i granice zaštićene okoline čije su granične tačke navedene u okviru istog;
- Nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da urbanističke parcele UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 predstavljaju integralni dio zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra Sveti Stefan.
- Takođe je konstatovano da se na urbanističkim parcelama UP2, UP3, UP4, UP5, UP6 i UP14 nalaze objekti koji posjeduju evidentne urbanističke, arhitektonske, ambijentalne i kulturne vrijednosti graditeljstva XX vijeka. Predmetni prostor nalazi se između Pržna i Sv. Stefana podno Čelobrada, na području katastarske opštine Sveti Stefan, Opštine Budva i predstavlja urbanističko - arhitektonski koncept koji čini jedinstvo prirode, hortikulture, arhitekture, plaža i izgrađenih objekata sa visokim ambijentalnim, arhitektonskim i urbanističkim vrijednostima.
- Posebnu pažnju zaslužuju objekti: Dvorac Miločer (kat.parc. 1030 - UP 11), Vila za dvorjane i poslogu (kat.parc. 1036 - UP10), Vila Topliš (kat.parc. 1089-S), 6 pomoćnih objekata u sjevernom dijelu kompleksa (na kat.parc. 965-UP2, 966-UP3, 985-UP4, 988-UP5 i 1052-UP6), terasasto uređeni maslinici sa kamnim podzidama u suhozidu, koji se pružaju od Vile Topliš do Velike plaže u južnom dijelu kompleksa. Na predmetnoj lokaciji takođe se nalaze i uređen sistem kamenom popločanih kanala za odvođenje prirodnih potoka, mostići zidani kamenom, kameni pižuni i stepenici u finom klesarskom radu, mnogi parkovski elementi, kiklopski zidovi, ulazne kapije od kamena, trokrako stepenište u eksterijeru, neobična pergola sa glicinijom starom 84g. autohtono zelenilo, uređenje parka oko dvorca itd.

- Činjenica je da je ovaj prostor od 1931. godine kada je nastao, prepoznat i očuvan kroz vremenski period od 84 godine;
- Shodno gore navedenom sveukupni ambijent predmetnog prostora, evidentno predstavlja rezultat akcije i interakcije prirodnih i antropogenih faktora kroz duži vremenski period, što je definicija kulturnog pejzaža;

Na osnovu napred navedenog, izdaju se konzervatorski uslovi na osnovu kojih je potrebno izraditi Konzervatorski projekat.

Shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Projekat je obavezno dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara, konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obrađivači:

- Maja Krušić, arh.
- Sofija Hajrizaj, arh.
- Gordana Franović, ist.umj.

Dostavljeno:
Naslovu
a/a

