

PROGRAMSKI ZADATAK

**ZA RASPISIVANJE KONKURSA ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
HOTELSKOG RIZORTA „CAPITAL ESTATE“ U BEČÍCIMA**

1. Uvodne napomene

Na prostoru u naselju Bečići a na lokaciji koja obuhvata prostorne cjeline u ukupnom zahvatu od preko 67.000m² potrebno je organizovati visoko kvalitetne turističke sadržaje. Predmetna lokacija se nalazi u blizini crkve Svetog Tome, većim svojim dijelom južno od jadranske magistrale u zaleđu plaže dužine cca250m. Lokacija svojim centralnim položajem i gabaritima daje mnogobrojne mogućnosti za sveobuhvatno osmišljen, cjelovit i kvalitetan turistički kompleks sa 5*. Kako bi se izbjegao parcijalan pristup u osmišljavanju prostornih rješenja za predmetnu lokaciju i istovremeno afirmisao princip integralne analize i planiranja, pristupa se organizaciji urbanističko-arhitektonskog konkursa za cjelu lokaciju. Kroz ovaj model cilj je doći do optimalnih, prostorno i finansijski održivih rješenja koji imaju punu funkcionalnost i identitet.

2. Zakonski okvir

Pravni osnov za donošenje Odluke o utvrđivanju lokacije sa Programskim zadatkom za raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa za Hotelski rizort "Capital Estate" u Bečićima, sadržan je u čl.60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)

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

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

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je postupajući po Zahtjevu investitora broj 419/15 od 27.07.2015. godine utvrdilo da su ispunjeni zahtjevi te da je predmetna lokacija prostornim planom Budve kao i Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro definisana kao razvojna zona sa primarno turističkom namjenom. S tim u vezi Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pripremio Programski zadatak za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja Hotelskog rizorta „Capital Estate“ u Bečićima.

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

Troškove sprovođenja Konkursa snosi „Capital Estate“ d.o.o.

Način i postupak sprovođenja konkursa propisalo je Ministarstvo održivog razvoja i turizma donošenjem Pravilnika o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa (“Službeni list CG” broj 55/13).

3. Planski okvir

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

- Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Budva, PPOBD 2009, (“Službeni list CG - Opštinski propisi”, broj 11/09)
- Generalni urbanistički plan Priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Budva - Bečići (“Službeni list CG – Opštinski propisi”, broj 30/07)
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, PPPNMD 2007, (“Službeni list CG”, broj 30/07)

Izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Budva predmetna lokacija je definisana za razvoj turizma, dok je uska kontaktna zona u zaleđu plaže Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro definisana kao funkcionalno zaleđe hotelskog kupališta.

4. Predmet konkursa

Predmet konkursa je izrada idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja Hotelskog rizorta „Capital Estate“ u Bečićima na lokaciji koja objedinjuje sedam prethodno definisanih zona ukupne površine 67.909m². (grafički prikaz 1)

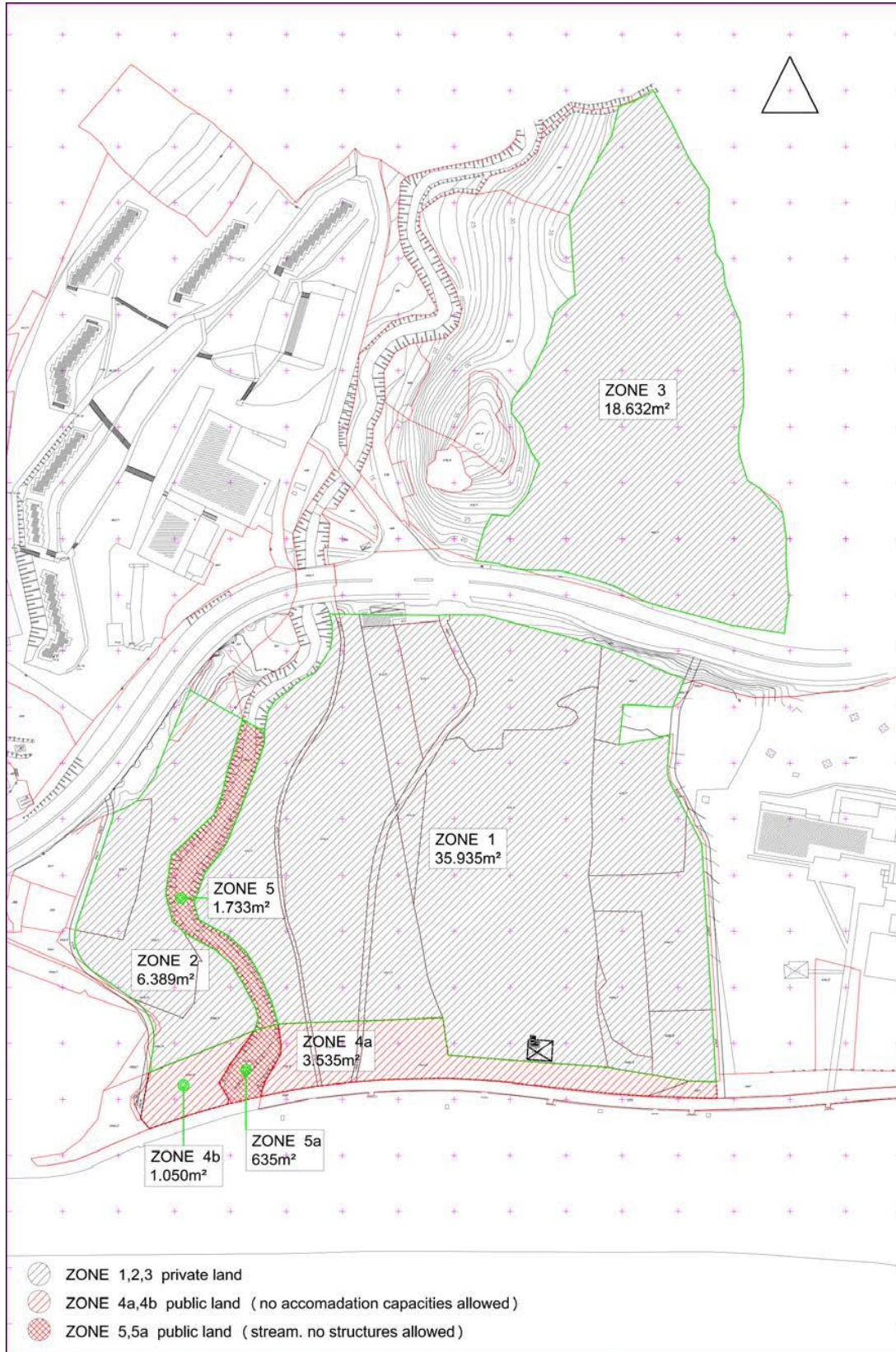
Zahvat je definisan sljedećim parcelama: KP 476/1, KP 475/1, KP 474/1, KP 473/1, KP 477, KP 1468/1, KP 1047/1, KP 471/2, KP 471/1, KP 472, KP 1048/1, KP 1048/2, KP 1049/1, KP 1049/2, KP 470/1, KP 469/1, KP 473/2, KP 503/1, KP 504/1, KP 1046/1, KP 468/1, KP 476/2, KP 475/2, KP 474/2, KP 1468/2, KP 1047/2, KP 1046/2, dio KP 1057, dio KP 1452/1, KP 1452/2.

Konkursom su obuhvaćene i parcele KP 1457, KP 1458/1, KP 1458/2 i KP 486/4 KO Bečići koje nisu dio lokacije već pripadaju saobraćajnoj infrastrukturi, a tretirane su zbog priključaka parcela na saobraćajnu mrežu i povezivanja Zona 1 i 3 u skladu sa Programskim zadatkom.

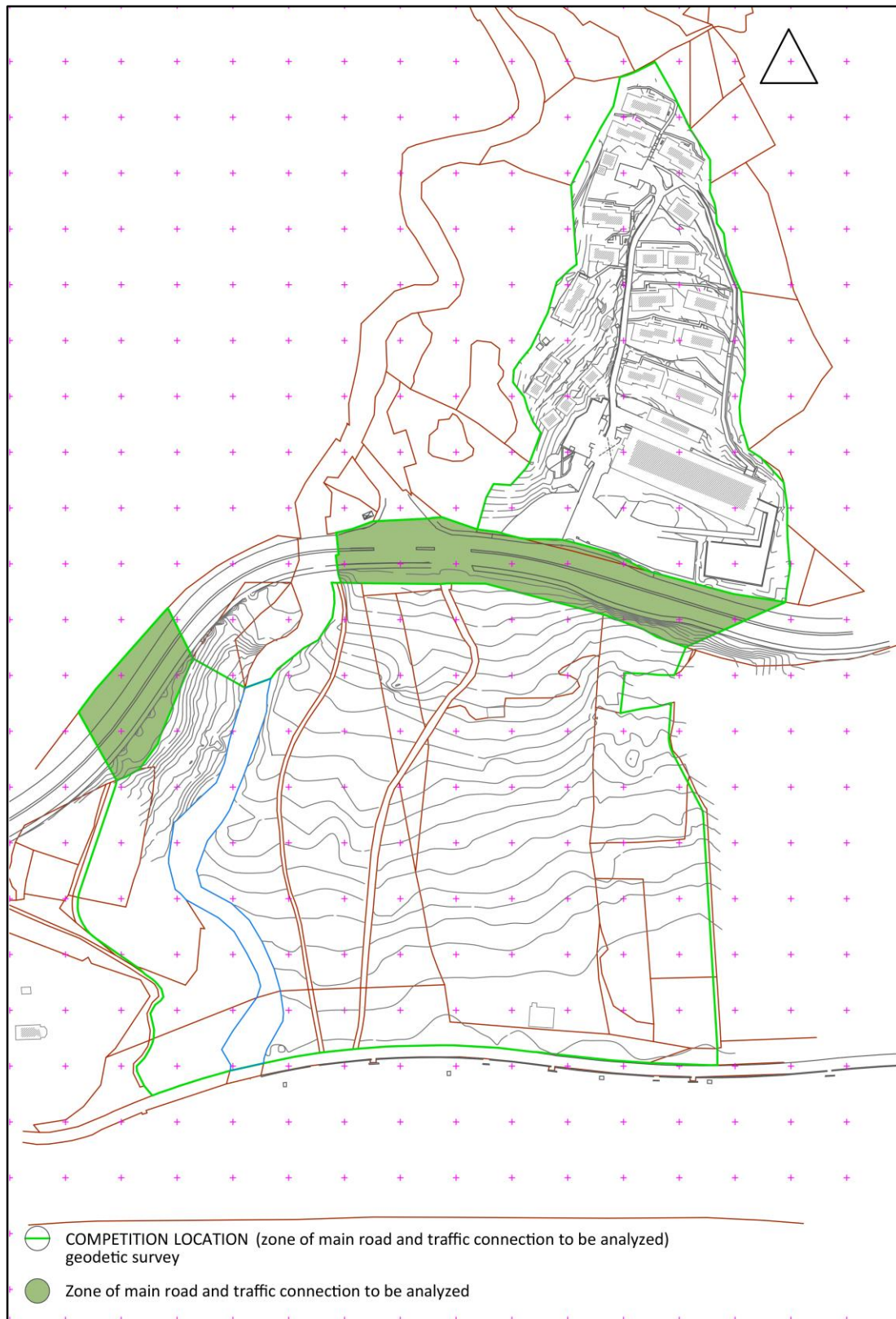
- **ZONA 1 (ukupna površina 35.935.m²)**
KP 476/1, KP 475/1, KP 474/1, KP 473/1, KP 477, KP 1468/1, KP 1047/1, KP 471/1, KP 471/2, KP 472, KP 1048/1, KP 1048/2, KP 1049/1, KP 1049/2, KP 470/1, KP 469/1, KP 473/2
- **ZONA 2 (ukupna površina 6.389m²)**
KP 503/1, KP 504/1, KP 1046/1
- **ZONA 3 (ukupna površina 6.389.m²)**
KP 468/1
- **ZONA 4a (ukupna površina 18.632.m²)**
KP 476/2, KP 475/2, KP 474/2, KP 1468/2, KP 1047/2, dio KP 1057 (u zoni Morskog Dobra)
- **ZONA 4b (ukupna površina 3.535.m²)**
KP 1046/2 (u zoni Morskog Dobra)
- **ZONA 5 (ukupna površina 1.733m²)**
KP 1452/1 (potok Kukac)
- **ZONA 5a (ukupna površina 635m²)**
KP 1452/2 (potok Kukac u zoni Morskog Dobra)

Katastarska parcela	Površina	Zona	Svojina
476/1	3,524m2	ZONA 1	C.Estate
475/1	313m2	ZONA1	C.Estate
474/1	5.388m2	ZONA 1	C.Estate
473/1	1.166m2	ZONA 1	C.Estate
477	149m2	ZONA 1	C.Estate
1468/1	597m2	ZONA 1	C.Estate
1047/1	1.721m2	ZONA 1	C.Estate

471/2	340m2	ZONA 1	C.Estate
471/1	11.076m2	ZONA 1	C.Estate
472	2.690m2	ZONA 1	C.Estate
1048/1	1.255m2	ZONA 1	C.Estate
1048/2	299m2	ZONA 1	C.Estate
1049/1	2.253m2	ZONA 1	C.Estate
1049/2	860m2	ZONA 1	C.Estate
470/1	2.293m2	ZONA 1	C.Estate
469/1	906m2	ZONA 1	C.Estate
473/2	1.105m2	ZONA 1	C.Estate
	35.935m2	ZONA 1	C.Estate
503/1	3.817m2	ZONA 2	C.Estate
504/1	1.181m2	ZONA 2	C.Estate
1046/1	1.391m2	ZONA 2	C.Estate
	6.389m2	ZONA 2	C.Estate
468/1	18.632m2	ZONA 3	C.Estate
	18.632m2	ZONA 3	C.Estate
476/2	590m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
475/2	65m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
474/2	600m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
1047/2	2.051m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
1468/2	70m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
dio 1057	159m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
	3.535m2	ZONA 4a	DRŽAVNA SVOJINA
1046/2	1.050m2	ZONA 4b	DRŽAVNA SVOJINA
	1.050m2	ZONA 4b	DRŽAVNA SVOJINA
dio 1452/1	1.733m2	ZONA 5	OPŠTINA BUDVA
	1.733m2	ZONA 5	OPŠTINA BUDVA
1452/2	635m2	ZONA 5a	DRŽAVNA SVOJINA
	635m	ZONA 5a	DRŽAVNA SVOJINA
Konkursna lokacija ukupna površina 67,909m2			



Grafički prikaz 1: konkursna lokacija sa prikazom zona (1-5a)



Grafički prikaz 2: konkursna lokacija sa tretiranim dijelom saobraćajne infrastrukture

Urbanističko-arhitektonskim konkursom treba biti tretiran i prostor u zoni Jadranske magistrale a u segmentu kojim se obezbjeđuje propisno i funkcionalno povezivanje saobraćajnih tokova i priključci rizorta na magistralni put sa parcela KP 1457, KP 1458/1, KP 1458/2 i KP 486/4 KO Bečići, a dužinom Zona 1, 2 i 3. Ova zona biće analizirana i u segmentu povezivanja Zona 1 i 3 pasarelom ili podzemnim prolazom preko saobraćajnice. Ove zone naznačene su u grafičkim priložima - podlogama.

Ovako definisane Lokacije predstavljaju dio analize predmetnog prostora i služe za kvalitetnije određivanje urbanističkih parametara, kako bi se zadovoljili traženi parametri za rizort sa 5 zvjezdica.

Konkursnom razradom predvidjeti intervencije na sljedećim lokacijama: Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4a, Zona 4b, Zona 5 i Zona 5a. Hotelski rizort treba da bude standarda 5* (pet zvjezdica) u skladu sa preporukama i parametrima datim Programskim zadatkom. Kapaciteti iskazani u tabelama Programskog zadatka (osim BRGP-a i maksimalne spratnosti) mogu biti redistribuirani i korigovani ukoliko je to neophodno radi zadovoljenja standarda od 5* i potreba operatora.

5. Cilj konkursa

Jedan od ciljeva urbanističko-arhitektonskog konkursa za Hotelski rizort „Capital Estate“ u Bečićima je kvalitetna priprema investicije koja je doprinos razvoju turizma na Budvanskoj rivijeri. U tom smislu osnovni ciljevi su da se napravi preliminarni koncept koji predstavlja najbolje optimalno urbanističko – arhitektonsko rješenje koje će uzeti u obzir dolje navedene ciljeve, i koje će demonstrirati viziju koja podrazumijeva održivost i usaglašenost životne sredine sa elementima buduće gradnje u pogledu kvalitetne organizacije prostora, doživljaja i dopadljivosti objekata, odnosa izgrađene i neizgrađene sredine, ali i ostvarivanja konkretnih ciljeva investitora i destinacije u cjelini:

- 1) Integralno sagledavanje prostornih kapaciteta lokacije
- 2) Afirmisanje savremenih i održivih prostornih rješenja koja na najbolji mogući način koriste brojne potencijale lokacije kao što su vizure ka moru, boravak na otvorenom, osunčanost, uređene zelene površine, osjećaj komfora i privatnosti i sl.
- 3) Optimalan način upotrebe zemljišta u pogledu:
 - a) Fizičkih atributa i karakteristika terena
 - b) Neposredne prirodne i izgrađene sredine
 - c) Graditeljskog nasljeđa
 - d) Dostupnih tehnologija
- 4) U skladu sa optimalnom upotrebom prostora razviti planski okvir mikro-zona koji:
 - a) Se odnosi na izgrađenost

- b) Preporučuje visinu gradnje
 - c) Se odnosi na ukupan broj korisnika/gostiju
 - d) Definiše prostorne volumene i siluete
 - e) Se odnosi na zaštitu i regulaciju u karakterističnim cjelinama.
- 5) Afirmisanje turističkih sadržaja koji predstavljaju novu vrijednost za destinaciju i koji će obezbijediti dugoročnu tržišnu prednost projekta;
 - 6) Afirmisanje urbanističkih rjesenja koja mogu biti dopunjena i adaptirana potrebama koje mogu nastupiti u budućim fazama eksploatacije rizorta;
 - 7) Afirmisanje urbanističkih i arhitektonskih rješenja koja omogućavaju punu funkcionalnost i cjelovitost svih segmenata lokacije i svih sadržaja na njoj planiranih;
 - 8) Dizajn koji će osigurati osjećaj unificiranosti između različitih zona u okviru projekta;
 - 9) Dizajn koji će posebno obratiti pažnju na operativnu funkcionalnost projekta u smislu optimizacije radnih troškova i troškova održavanja;
 - 10) Dizajn koji će ponuditi savremena rješenja energetske efikasnosti.

Definisani kapaciteti, parametri, dispozicija i mikrolokacija predviđenih sadržaja ukazuju da šira lokacija neće trpjeti posljedice smanjenja kvaliteta i atraktivnosti planiranom intervencijom u prostoru, naprotiv, cilj je da planirane intervencije povećaju kvalitet turističke ponude ovog lokaliteta.

6. Lokacija

6.1. Crna Gora

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

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

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

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

Turbulentna istorija ove male zemlje ostavila je za sobom neprocjenjivo bogatstvo brojnih istorijskih spomenika širom ove ponosne zemlje. Plavo more, beskrajne plaže, nemirne vode

čistih rijeka i predivni planinski masivi sa duhom prošlih vremena, dali su Crnoj Gori sve što je potrebno za nezaboravan odmor.

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

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

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

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

Grafički prikaz 3: Administrativna karta Crne Gore



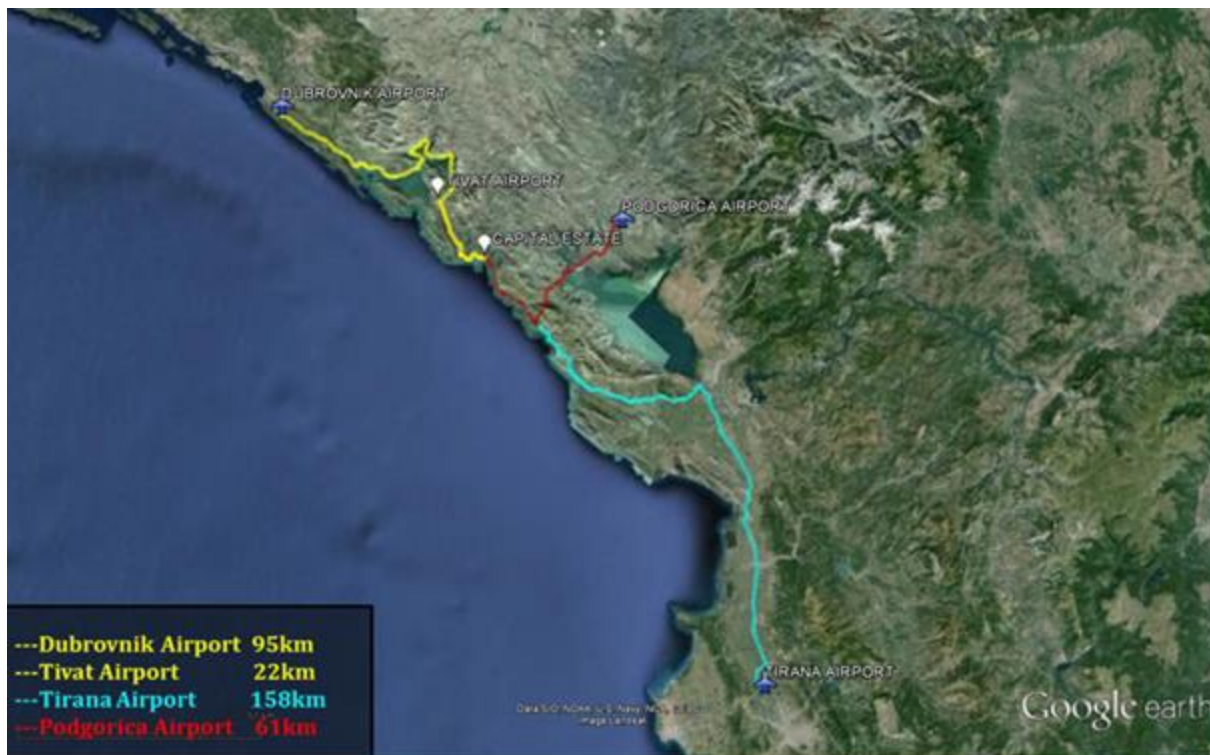
6.2. Šira lokacija

Budva je locirana u centralnom dijelu crnogorske obale i smatra se, istovremeno, centrom crnogorskog turizma. Budvanska rivijera obuhvata površinu od 122 km², sa populacijom od oko 19.000 stanovnika.

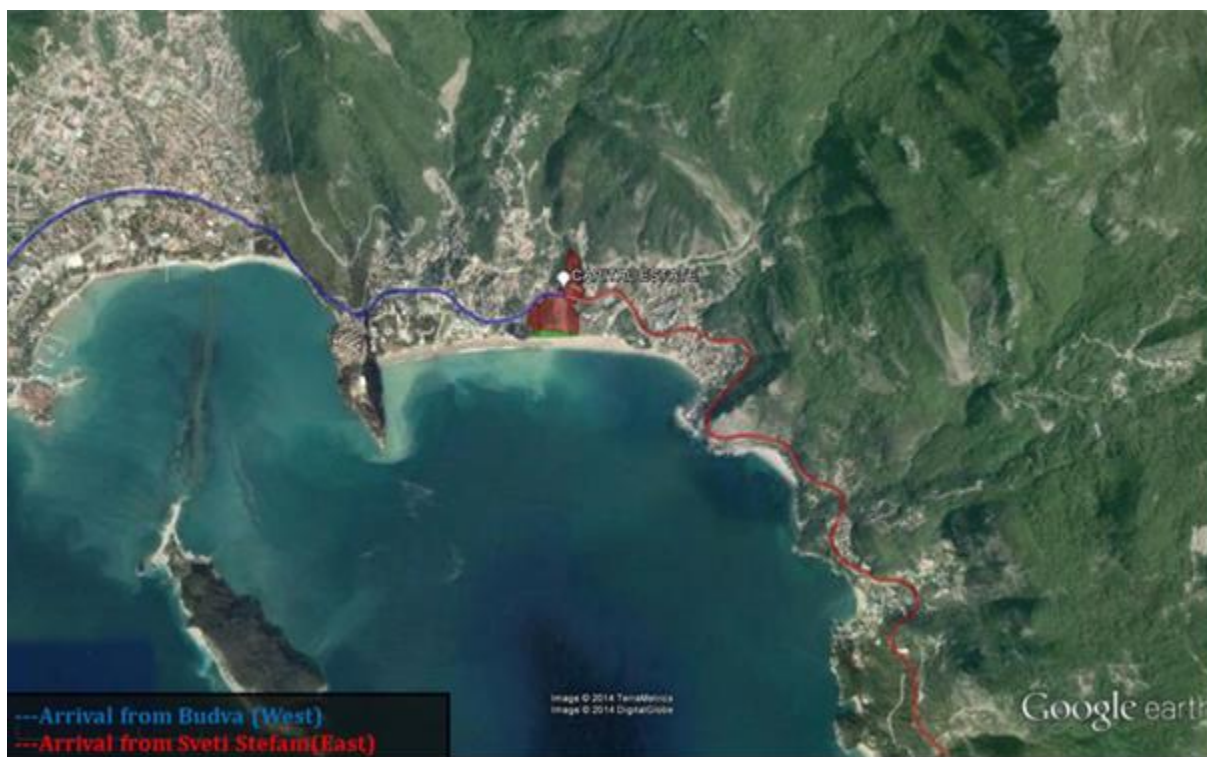
Dužina obale u opštini Budva iznosi 25 km sa preko 20 prekrasnih plaža, među kojima je jedna od najljepših upravo plaža u Bečićima. Budvanska rivijera ima u prosjeku oko 2500 sunčanih sati godišnje i preko šest mjeseci sezone kupanja. Budvanska rivijera je najpopularnija turistička destinacija u Crnoj Gori sa oko 50 % svih posjeta. Tokom 2014. godine Budvansku rivijeru je posjetilo ukupno 4.670.126 turista, što čini 46% svih turističkih posjeta Crnoj Gori.

6.3. Uža lokacija

Predmetna lokacija u Bečićima na kojoj se planira gradnja hotelskog rizorta “Capital Estate” udaljena je od Budve 4 km, Kotor 26 km, Aerodroma u Tivtu 22 km, Aerodroma u Podgorici 61km, Aerodroma u Dubrovniku 85 km i Aerodroma u Tirani 158 km. Ukupna površina lokacije je 67.909 m².



Grafički prikaz 4: Šira lokacija – Crna Gora

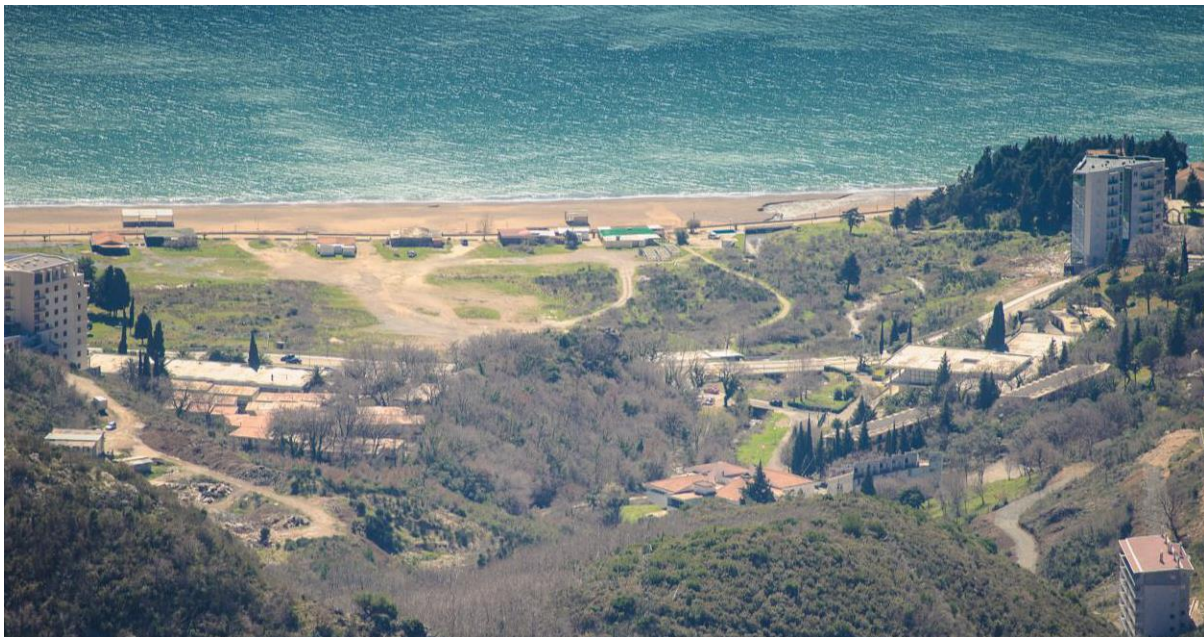


Grafički prikaz 5: Šira lokacija – Budva



Grafički prikaz 6: uža lokacija – Bečići

Predmetna lokacija je orijentisana ka jugu sa izvanrednim pogledom na more i veoma dobrim mogućnostima organizacije prostora. Zona 1 južno od Jadranske magistrale je u najvećoj mjeri ravna sa neznatnim nagibom na sjevernoj strani. Njena kompaktna površina, dobre proporcije i kontakt sa Jadranskom magistralom ostavljaju brojne mogućnosti za kvalitetnu organizaciju i raspored budućih sadržaja. Zona 2 nalazi se u susjedstvu prethodne na drugoj, zapadnoj obali potoka Kukac. U pitanju je zona površine 6.389m², blago denivelisana i sa direktnim kontaktom sa jadranskom magistralom. Ova zona dominantno je orijentisana na istok ili jugoistok. Parcela iznad jadranske magistrale trougaonog je oblika i u nepravilnom je padu od sjevera ka jugu lokacije. Ova zona je veoma bogata raznolikom vegetacijom, a sa površinom preko 18.000m² daje brojne mogućnosti za organizaciju smještajnih i pratećih kapaciteta. Zone 4a i 4b u površini preko 4.000m² predstavljaju uski obalni pojas kojim se ostvaruje kontakt sa plažom i obalnim šetalištem. Dužina kontaktnog prostora je oko 250m i ovaj prostor je u granicama Morskog dobra sa namjenom funkcionalno zaleđe kupališta. Zonama 5 i 5a je obuhvaćen prostor korita potoka Kukac na toku ispod Jadranske magistrale do plaže. Površina ove zone je 1.734m². Potok je aktivan u zimskom periodu, dok u ljetnjem periodu presuši kao i veliki broj sličnih slivova na Budvanskoj rivijeri. Zona 5a obuhvata parcelu 1452/2 površine 635m² tj. segment potoka Kukac koji se nalazi u Morskom dobru.



Grafički prikaz 7: fotografija lokacije



Grafički prikaz 8: fotografija lokacije



Grafički prikaz 9: fotografija lokacije



Grafički prikaz 10: fotografija lokacije

Lokacija je određena sljedećim koordinantnim tačkama:

oznaka	X-koordinata	Y-koordinata
1	X=6572213.9100	Y=4682286.8200
2	X=6572210.2900	Y=4682291.1300
3	X=6572207.0300	Y=4682297.7200
4	X=6572206.8700	Y=4682299.9400
5	X=6572210.4000	Y=4682303.6300
6	X=6572212.8900	Y=4682307.9000
7	X=6572214.0500	Y=4682310.6500
8	X=6572214.4600	Y=4682312.3700
9	X=6572214.7000	Y=4682316.4000
10	X=6572213.0300	Y=4682323.6400
11	X=6572215.1800	Y=4682327.4800
12	X=6572217.6200	Y=4682329.3100
13	X=6572218.8800	Y=4682331.0200
14	X=6572218.0200	Y=4682334.5600
15	X=6572215.3200	Y=4682337.7400
16	X=6572214.0400	Y=4682338.8500
17	X=6572210.4300	Y=4682341.3500
18	X=6572209.5400	Y=4682342.2700
19	X=6572208.6200	Y=4682343.1300
20	X=6572207.6100	Y=4682344.0300
21	X=6572206.5800	Y=4682344.7000
22	X=6572204.2000	Y=4682346.3600
23	X=6572202.1200	Y=4682347.8100
24	X=6572200.5700	Y=4682348.8900
25	X=6572196.2500	Y=4682351.9000
26	X=6572192.8000	Y=4682354.3100
27	X=6572189.8300	Y=4682356.3700
28	X=6572188.5200	Y=4682357.2800
29	X=6572187.4900	Y=4682358.0800
30	X=6572186.5700	Y=4682358.8400
31	X=6572185.7700	Y=4682359.6200
32	X=6572184.9300	Y=4682360.5500
33	X=6572184.1900	Y=4682361.4800
34	X=6572183.4100	Y=4682362.8200
35	X=6572182.7900	Y=4682363.6700
36	X=6572182.1700	Y=4682364.9100
37	X=6572181.7500	Y=4682365.9100
38	X=6572181.3200	Y=4682366.8500
39	X=6572181.0400	Y=4682367.6000
40	X=6572180.5700	Y=4682369.5800
41	X=6572180.4400	Y=4682371.0500
42	X=6572180.4900	Y=4682372.5600
43	X=6572180.5200	Y=4682373.7100
44	X=6572180.6300	Y=4682374.9300
45	X=6572180.7100	Y=4682375.5800
46	X=6572180.8500	Y=4682376.3100
47	X=6572181.1500	Y=4682377.6200
48	X=6572181.4900	Y=4682378.7100
49	X=6572194.4500	Y=4682416.7700
50	X=6572195.3000	Y=4682419.2600
51	X=6572195.8900	Y=4682420.9800
52	X=6572196.3500	Y=4682422.3400
53	X=6572196.8600	Y=4682423.8500
54	X=6572197.3000	Y=4682425.1300
55	X=6572197.4900	Y=4682425.8000

oznaka	X-koordinata	y-koordinata
111	X=6572401.2687	Y=4682657.0113
112	X=6572404.0287	Y=4682659.1513
113	X=6572401.4887	Y=4682694.5013
114	X=6572404.0187	Y=4682699.8213
115	X=6572410.9987	Y=4682713.1713
116	X=6572414.9187	Y=4682720.5613
117	X=6572420.4587	Y=4682729.8913
118	X=6572423.1087	Y=4682741.3913
119	X=6572423.3686	Y=4682742.9812
120	X=6572426.6529	Y=4682743.9412
121	X=6572428.4929	Y=4682744.6012
122	X=6572430.1729	Y=4682745.2912
123	X=6572431.5429	Y=4682745.9212
124	X=6572439.1100	Y=4682749.7200
125	X=6572439.7300	Y=4682748.7600
126	X=6572443.2900	Y=4682742.4600
127	X=6572447.3000	Y=4682735.3700
128	X=6572454.8900	Y=4682719.7600
129	X=6572463.8287	Y=4682705.9813
130	X=6572463.8787	Y=4682695.4113
131	X=6572463.7100	Y=4682691.6300
132	X=6572465.5800	Y=4682687.0300
133	X=6572465.8200	Y=4682686.2900
134	X=6572466.3900	Y=4682683.3000
135	X=6572466.8000	Y=4682677.5500
136	X=6572469.9700	Y=4682672.9600
137	X=6572470.4400	Y=4682668.9700
138	X=6572471.1000	Y=4682663.4700
139	X=6572473.1000	Y=4682658.3300
140	X=6572474.4800	Y=4682654.1300
141	X=6572477.7200	Y=4682646.9900
142	X=6572478.6987	Y=4682633.3013
143	X=6572479.3287	Y=4682624.1113
144	X=6572479.3387	Y=4682609.5513
145	X=6572478.0487	Y=4682603.4813
146	X=6572476.9587	Y=4682595.2813
147	X=6572477.3787	Y=4682588.1213
148	X=6572481.0100	Y=4682576.1300
149	X=6572486.5800	Y=4682572.5500
150	X=6572496.7400	Y=4682561.4600
151	X=6572498.3900	Y=4682550.4900
152	X=6572498.3200	Y=4682542.6900
153	X=6572498.5000	Y=4682536.7000
154	X=6572499.5500	Y=4682522.9800
155	X=6572498.0800	Y=4682513.3900
156	X=6572497.5600	Y=4682507.8400
157	X=6572452.9400	Y=4682487.7000
158	X=6572448.8400	Y=4682477.5500
159	X=6572447.7500	Y=4682475.1100
160	X=6572440.7400	Y=4682475.2300
161	X=6572434.1800	Y=4682475.8500
162	X=6572425.5400	Y=4682476.0900
163	X=6572425.4600	Y=4682474.7500
164	X=6572423.6100	Y=4682458.1200
165	X=6572433.5400	Y=4682460.2000

55	X=6572197.4900	Y=4682425.8000
56	X=6572197.6600	Y=4682426.5500
57	X=6572197.7500	Y=4682427.0600
58	X=6572197.8400	Y=4682428.0400
59	X=6572180.8700	Y=4682458.5200
60	X=6572188.6100	Y=4682468.8600
61	X=6572218.5300	Y=4682502.7000
62	X=6572220.8500	Y=4682505.2200
63	X=6572232.0500	Y=4682482.6300
64	X=6572240.1200	Y=4682478.1000
65	X=6572255.4900	Y=4682469.4600
66	X=6572266.9500	Y=4682473.5900
67	X=6572270.1200	Y=4682477.9500
68	X=6572278.3500	Y=4682484.4000
69	X=6572281.6500	Y=4682487.2000
70	X=6572288.2400	Y=4682490.8500
71	X=6572294.6000	Y=4682500.9700
72	X=6572295.4900	Y=4682507.4800
73	X=6572295.3200	Y=4682512.4000
74	X=6572294.2100	Y=4682516.6300
75	X=6572296.6000	Y=4682516.4600
76	X=6572298.4400	Y=4682516.5500
77	X=6572297.3300	Y=4682519.9600
78	X=6572296.7600	Y=4682523.6200
79	X=6572296.1100	Y=4682528.7300
80	X=6572297.4700	Y=4682529.2300
81	X=6572297.2500	Y=4682530.2300
82	X=6572296.5200	Y=4682537.4800
83	X=6572296.2287	Y=4682538.9513
84	X=6572303.6287	Y=4682540.6513
85	X=6572306.2887	Y=4682541.6513
86	X=6572309.8287	Y=4682542.9213
87	X=6572312.7387	Y=4682544.0813
88	X=6572314.1487	Y=4682544.1013
89	X=6572337.7787	Y=4682545.2713
90	X=6572339.6887	Y=4682545.6113
91	X=6572343.6887	Y=4682545.8713
92	X=6572359.4687	Y=4682540.4313
93	X=6572363.4687	Y=4682554.6413
94	X=6572366.7887	Y=4682560.7713
95	X=6572374.4687	Y=4682560.2513
96	X=6572381.1187	Y=4682567.5613
97	X=6572382.9287	Y=4682570.3613
98	X=6572387.9487	Y=4682583.7013
99	X=6572384.5287	Y=4682588.5613
100	X=6572383.2887	Y=4682591.7113
101	X=6572382.2587	Y=4682593.8213
102	X=6572380.4987	Y=4682599.7813
103	X=6572379.2187	Y=4682601.3813
104	X=6572375.5887	Y=4682606.2213
105	X=6572375.5087	Y=4682606.2713
106	X=6572375.8787	Y=4682611.8313
107	X=6572378.3487	Y=4682615.5913
108	X=6572383.5187	Y=4682621.8913
109	X=6572391.1187	Y=4682637.5213
110	X=6572395.1087	Y=4682651.2313

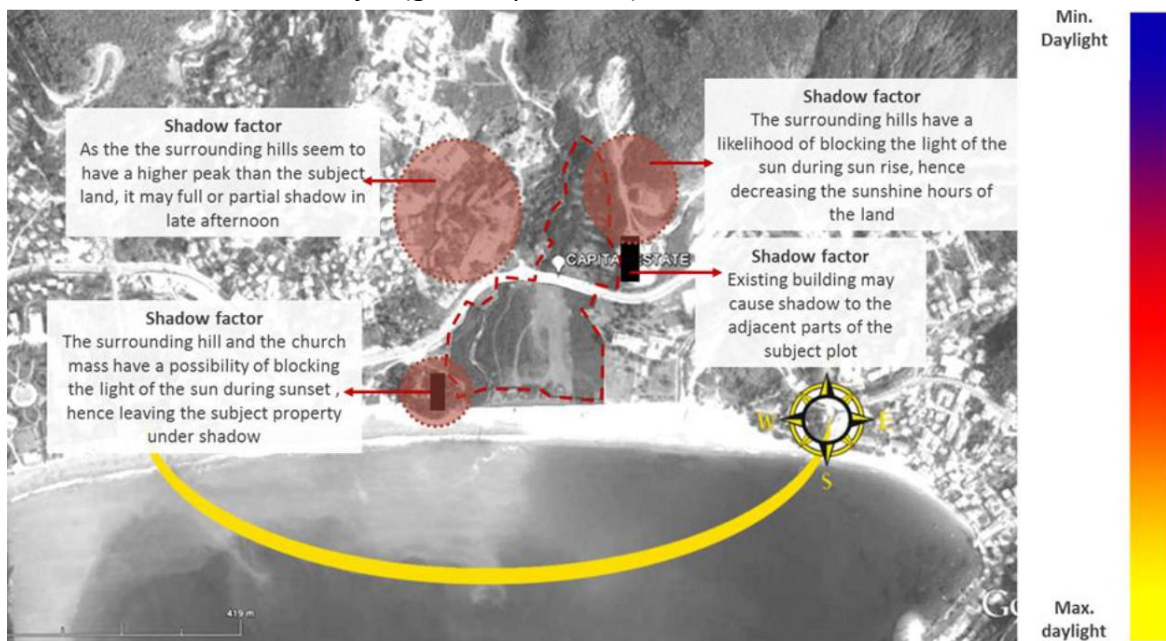
165	X=6572433.5400	Y=4682460.2000
166	X=6572439.7100	Y=4682460.9500
167	X=6572446.3600	Y=4682462.6400
168	X=6572446.1800	Y=4682460.3300
169	X=6572446.0400	Y=4682458.4800
170	X=6572445.8300	Y=4682455.8300
171	X=6572445.6000	Y=4682452.8600
172	X=6572445.4200	Y=4682450.5300
173	X=6572445.3000	Y=4682448.9700
174	X=6572445.2800	Y=4682446.7600
175	X=6572445.4500	Y=4682445.1000
176	X=6572445.9100	Y=4682443.0300
177	X=6572446.4600	Y=4682441.4300
178	X=6572447.1600	Y=4682439.9300
179	X=6572453.8600	Y=4682427.0900
180	X=6572458.0900	Y=4682419.0000
181	X=6572459.7800	Y=4682415.7500
182	X=6572460.2100	Y=4682414.7900
183	X=6572460.5300	Y=4682413.7000
184	X=6572460.7000	Y=4682412.4300
185	X=6572461.2700	Y=4682403.1600
186	X=6572462.3000	Y=4682386.0900
187	X=6572462.6400	Y=4682380.5100
188	X=6572463.9500	Y=4682358.9300
189	X=6572465.1100	Y=4682339.9300
190	X=6572466.0800	Y=4682323.8400
191	X=6572466.8600	Y=4682311.1000
192	X=6572467.0500	Y=4682308.0100
193	X=6572467.0500	Y=4682300.4855
194	X=6572464.3100	Y=4682300.4100
195	X=6572436.3500	Y=4682301.4700
196	X=6572419.5700	Y=4682302.6300
197	X=6572394.8100	Y=4682305.3000
198	X=6572386.4500	Y=4682306.3000
199	X=6572384.4000	Y=4682306.3600
200	X=6572368.8600	Y=4682308.2100
201	X=6572349.3600	Y=4682309.3100
202	X=6572343.1800	Y=4682309.3500
203	X=6572323.2600	Y=4682308.9400
204	X=6572318.1200	Y=4682308.7200
205	X=6572306.1100	Y=4682307.8000
206	X=6572303.7100	Y=4682307.5700
207	X=6572293.2800	Y=4682306.5200
208	X=6572290.9000	Y=4682306.2100
209	X=6572288.9000	Y=4682306.0300
210	X=6572287.0500	Y=4682305.7100
211	X=6572277.7000	Y=4682304.2200
212	X=6572263.7900	Y=4682301.3000
213	X=6572248.7100	Y=4682297.9400
214	X=6572242.8000	Y=4682296.2400
215	X=6572236.8000	Y=4682294.5600
216	X=6572230.5000	Y=4682292.5600
217	X=6572225.9300	Y=4682291.1400
218	X=6572222.6900	Y=4682289.9400
219	X=6572217.2600	Y=4682288.1400

6.3.1. Analiza osunčanosti

Orijentacija lokacije prema jugu predstavlja veliku prednost, a topografija je takva da okolni objekti ne utiču značajnije na stvaranje sjenke na parceli niti smanjuju broj sunčanih sati (osim višespratnog objekta na istočnoj strani Zone 3 koji u jutarnjim satima može bacati sjenku na buduće objekte). Iako je osunčanost na Zoni 3 prisutna tokom većeg dijela dana, zapadni obronci doline su u sjeni tokom poslijepodnevni časova.

Crkva i park koji se nalaze na uzvišenju mogu uticati na smanjeno prisustvo sunčeve svjetlosti u objektima koji se nalaze u njihovoj blizini i na nižoj koti. Optimalno korišćenje prirodnog svjetla je od najveće važnosti, stoga se moraju preuzeti mjere predostrožnosti u ranoj fazi urbanističkog koncepta.

Analizom lokacije sa aspekta osunčanosti može se zaključiti da je u pitanju kvalitetna lokacija koja u svim svojim segmentima ima zadovoljavajući stepen osunčanja. (grafički prikaz 11)



Grafički prikaz 11: analiza osunčanosti

6.3.2. Analiza vizura

Uzevši u obzir obalne parcele, novija ali ujedno i gušća i manje atraktivna urbanizacija primjetna je na zapadnoj strani lokacije. Na istočnoj strani nalazi se manji broj objekata koji su manje spratnosti, sličnih karakteristika, i predstavljaju jedine zone kojim nedostaje neometane vizure.

Crkva i park koji je okružuje smještena je na uglu parcele stvarajući uzvišenje i može predstavljati prepreku pogledu ka moru i zalivu. Međutim, ono u isto vrijeme obezbjeđuje prijatne i atraktivne vizure.

Izuzetak je zapadna obala potoka, koja ima prirodni nagib i koja bi imala dobar ali ne panoramski pogled čak i sa prizemne etaže, a usmjerena je ka jugoistoku tj. ka Svetom Stefanu.

Potencijali i ograničenja lokacije podrazumijevaju detaljnu analizu podužnih i poprečnih denivelacija. Zonu 1 čini horizontalan teren bez značajnih denivelacija, pa je ukupna visinska razlika od sjeverne do južne strane Zone 1 orijentaciono 11 metara. Zona 3 ima različit nagib i on se kreće do 26%, a u prosjeku iznosi 10-12%.



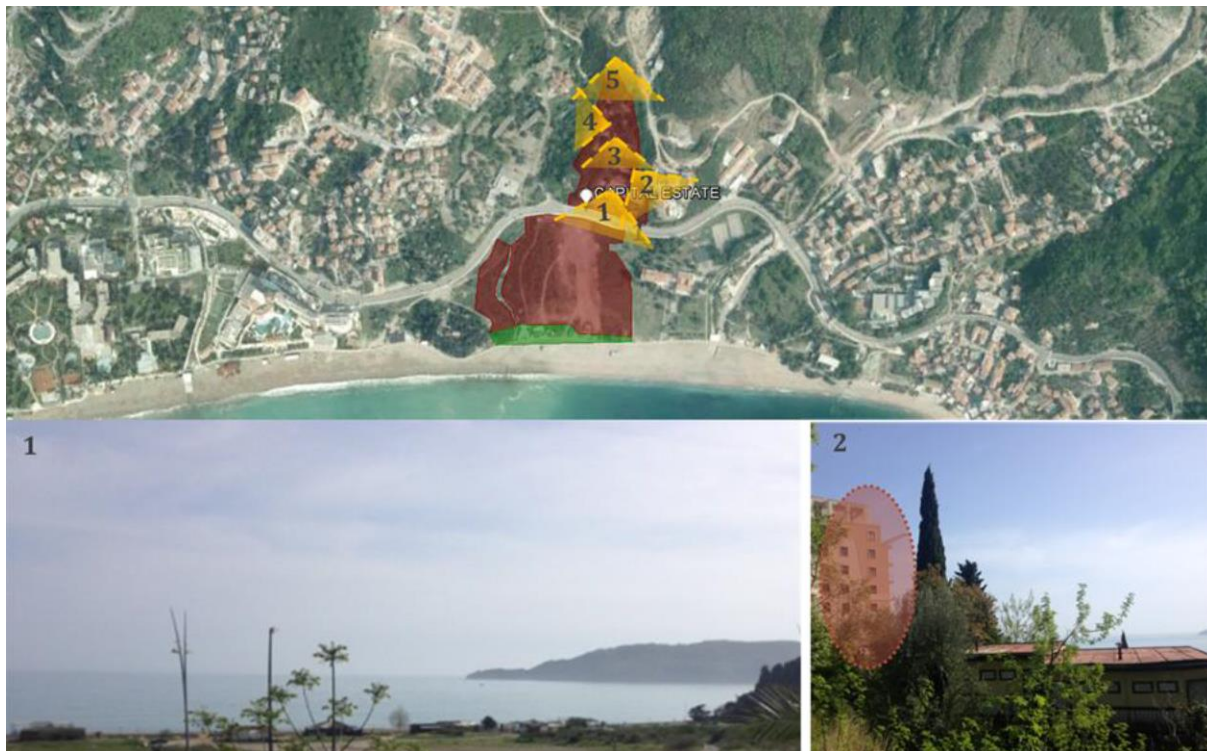
Grafički prikaz 12: analiza vizura



Grafički prikaz 13: analiza vizura



Grafički prikaz 14: analiza vizura



Grafički prikaz 15: analiza vizura



3



4



5



Grafički prikaz 16: analiza vizura



Grafički prikaz 17: preporučene vizure

7. Koncept, program, parametri, preporuke

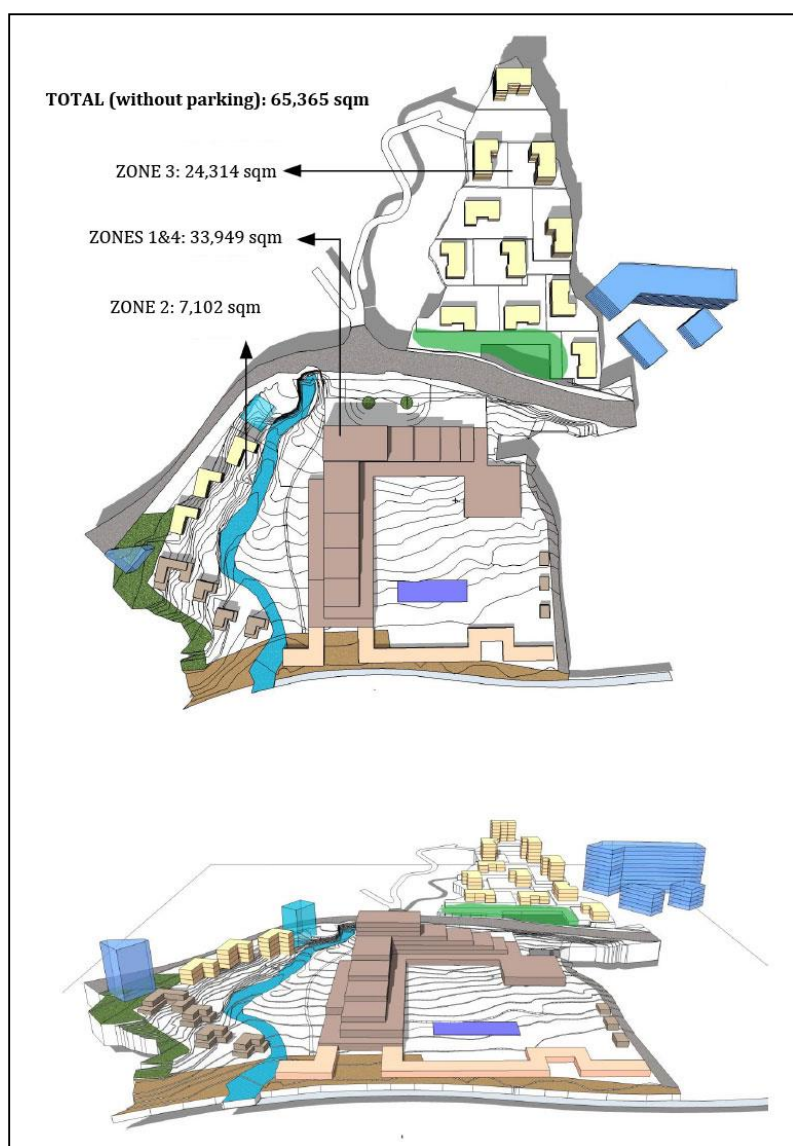
7.1. Koncept

S obzirom da je postojeća ponuda smještajnih kapaciteta u Budvi prevashodno orijentisana na „hotelski smještaj“ koji se nalazi u okviru ili u neposrednoj blizini grada, vizija ovog projekta je rizort koji je sam po sebi destinacija za odmor, dok su Budva i Bečići dodatna vrijednost a ne glavna ponuda.

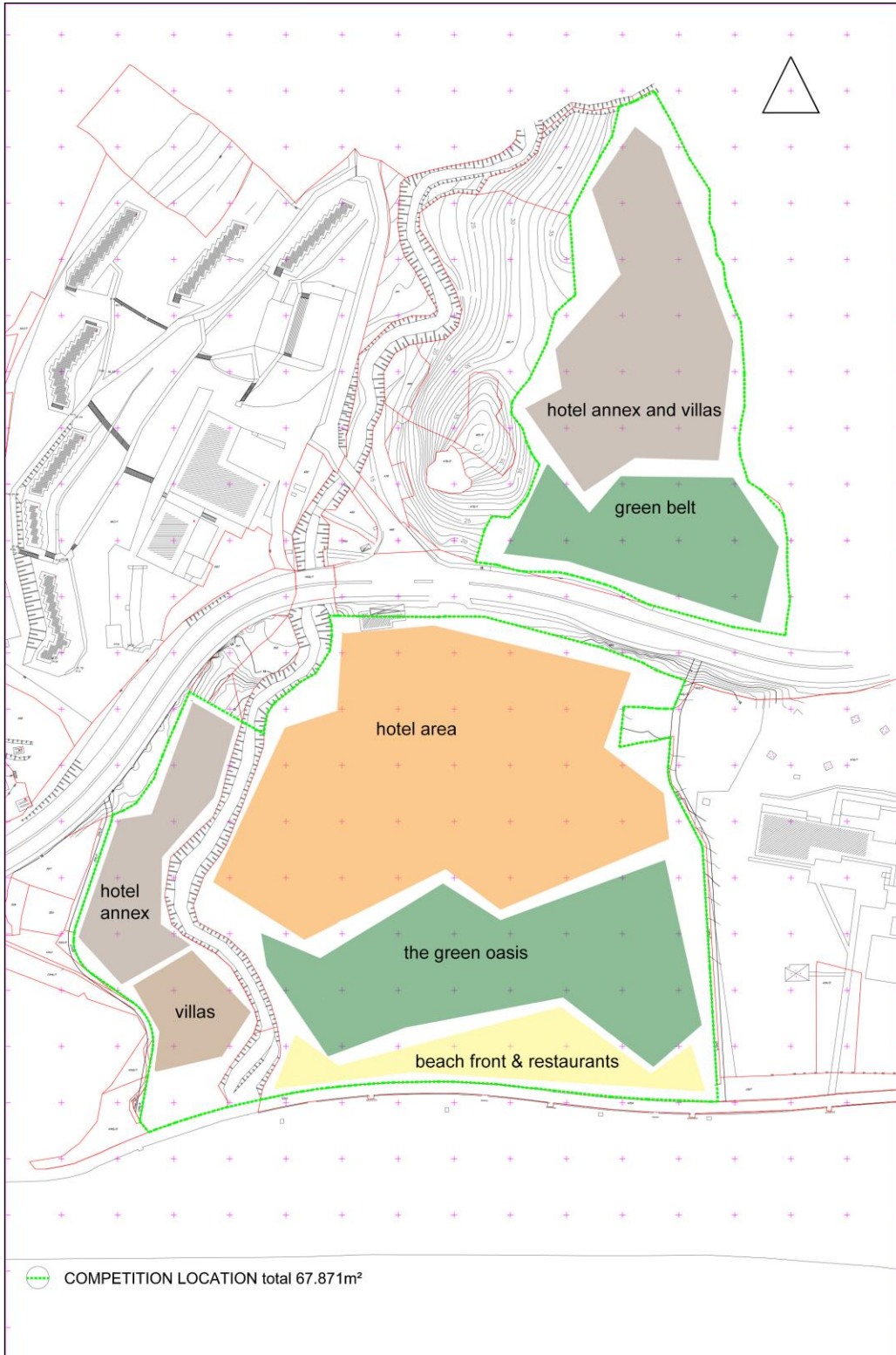
Imajući u vidu dinamiku lokacije Budva, zaključeno je da turistički kapacitet na predmetnoj lokaciji treba da se sastoji od centralnog hotela koji ne pruža samo smještaj i prateće usluge za goste koji su se odlučili za ovu destinaciju već i druge programe. Kako bi se osiguralo da hotel rizorta sadrži dovoljno programa sa određenim nivoom cijena kao i segment namijenjen višoj kategoriji gostiju, predlaže se da objekat posjeduje komponentu sa rekreativnim sadržajima (zeleni prostori, sportske površine i sl.)

Osim centralnog hotelskog kapaciteta na lokaciji je potrebno osmisliti i prateće kapacitete maloprodaje, zabave, restorana, kafea i depadanse. Potrebno je pažljivo locirati sve navedene sadržaje kako bi se maksimalno sačuvali, iskoristili i unaprijedili potencijali lokacije.

Odgovarajućim urbanističkim analizama predvidjeti i prikazati mogućnosti uspostavljanja određenih prostornih rezervi koje mogu biti aktivirane u fazama eksploatacije rizorta za slučaj da se pojavi potreba za uvođenjem novih sadržaja ili potreba za prilagođavanjem novim standardima poslovanja. Ovako definisani rezervni kapaciteti ne trebaju biti precizno projektovani već samo orijentaciono ponuđeni kao mogućnost za buduću implementaciju i to prostorno i numerički kroz urbanističke pokazatelje za svaku od urbanističkih parcela. Rezervne zone podrazumijevaju definisanje zona gdje je u budućnosti moguće projektovane sadržaje dograditi ili nadograditi u granicama preporučenih površina iz priloga u okviru Programskog zadatka: **Preliminarni prostorni program sa distribucijom kapaciteta i površinama.**



Grafički prikaz 18: studija masa, analize



Grafički prikaz 19: konkursna lokacija sa prijedlogom funkcionalnih zona

Traži se rješenje kojim se iskazuje odgovoran stav prema okolini i pozitivan doprinos uvećanju potencijala destinacije. Posebnu pažnju treba obratiti na koncept organizacije projekta i arhitekture na način da se:

- **Predvidi komforan nivo gustine koji će omogućiti prijatno okruženje za odmor i život;**
- **Uključe projektanski faktori koji će očuvati kvalitet projekta i u budućnosti (npr. Uzeti u obzir / predvidjeti potencijalno zaklanjanje pogleda);**
- **Predvide elementi koji stvaraju prijatno okruženje u okolini Hotelskog rizorta koji jeste primarna investicija.**

7.2. Program

U odnosu na željeni koncept rješenja predlažu se sljedeće funkcije koje bi trebalo da postoje u okviru projekta:

Hotelski kompleks sa prostorima za odmor i relaksaciju, koji obuhvata:

- Hotel sa oko 270/280 smještajnih jedinica uključujući hotelske apartmane predstavlja stub ovog projekta. Preporučuje se da hotel ima orijentaciono 32.000m² BGRP-a;
- Hotelske sobe i hotelske apartmane adekvatne veličine, gdje je približan procenat apartmana 20% i gdje je približno 80-85% kapaciteta sa pogledom na more;
- Hotelski depadansi koje predstavljaju ekskluzivne smještajne jedinice sa ciljem da privuku porodice za sezonski boravak;
- Udobni javni prostori sa unutrašnjim i spoljašnjim prostorima (restoran, lobi, saloni itd.) i otvorenim pogledima;
- Spa i fitnes centar uključujući spoljašnji i unutrašnji bazen, saune, prostorije za razne tretmane, uz maksimalnu povezanost zatvorenih i otvorenih prostora uključujući Spa baštu;
- Spoljašnji poslovni prostori za iznajmljivanje (butici, prodavnice...);
- Kongresni centar koji bi bio adekvatne veličine za organizovanje najvažnijih skupova u Crnoj Gori i koji će učiniti projekat „kongresnom destinacijom“;
- Prodavnice, restorani i kafići u kontaktnoj zoni kao i prema šetalištu i plaži;
- Parking adekvatne veličine.

Prateće komponente:

- Depadansi male gustine sa kvalitetnim odnosom prema okruženju, kao prateći hotelski sadržaji koji trebaju upotpuniti ponudu smještajnih jedinica i činiti cjelinu sa glavnom hotelskom zgradom.
- a) **Ulazna zona.** Ambijent ulazne zone treba da bude dobro dizajniran i dobro osvijetljen. S obzirom da je ta zona prolazna po svom karakteru, prostori u holu i u blizini treba da se koriste isključivo za čekanje, sjedjenje dok se ne izvrši prijavljivanje, sastanci u dolasku/odlasku itd.
- b) **Salon.** Ova zona treba da bude glavni prostor za sjedjenje u zimskom periodu i periodu van sezone tokom cijelog dana, i zbog toga se predlaže da sjedjenje bude raznovrsno. Oni trebaju da stvaraju opšti osjećaj luksuzne dnevne zone.
- c) **Glavni restoran.** Potrebno je da glavni restoran ima mogućnost da primi veliku većinu gostiju hotela odjednom i u skladu sa standardima za hotel sa 5*. Način posluživanja, u tom slučaju, treba da bude „švedski sto“, stoga je potrebno predvidjeti posebnu zonu za takvu vrstu usluge sa adekvatnom vezom sa kuhinjom.
- d) **A la carte restoran.** Restoran sa specijalitetima.
- e) **Bar.** Potrebno je da hotel posjeduje i bar za organizovanje različitih događaja.
- f) **Kafei i restorani u zoni plaže.** U sklopu hotelskog sistema treba predvidjeti određeni broj kafea, restorana i poslovnih prostora u zoni plaže i šetališta, u Zoni 4a i 4b.
- g) **Biblioteka.**
- h) **Prostori za djecu.** Unustrašnji centar za djecu je predviđen da radi od oktobra do maja. Spoljašnji centar za djecu treba da se nalazi u blizini spoljašnjih bazena i plaže i da bude u funkciji od maja do oktobra.
- i) **Bazeni.** Predlaže se da se zatvoreni bazen pretvori u prijatan životni prostor. Otvoreni bazen sa slatkom vodom treba da bude nedaleko (ili povezan) sa dječijim bazenom.
- j) **Spa centar.** Predlaže se da Spa centrom i Zdravstvenim klubom upravlja hotel. Spa i fitnes trebaju da imaju jednostavan pristup iz hotela (po mogućnosti toplom vezom iz soba) a takođe i dostupnost spoljašnjim korisnicima.

- k) Kongresni centar.** Predviđeno je da se konferencijski centar hotela koristi uglavnom za poslovne konferencije.
- l) Spoljni poslovni prostori za iznajmljivanje.** Predlaže se izgradnja spoljašnjih poslovnih prostora za izdavanje od oko 1320m².
- m) Sobe.** Preporučuje se oko 270/280 soba i apartmana za goste neto površine 42.5m². preporučuje se da hotelski apartmani imaju veće osnovne prostorije, počev od kupatila i garderoba do ostalih dodatnih sadržaja. Za hotelske depadanse se predlaže lokacija u južnom dijelu Zone 2, s obzirom da su vizure najbolje i da je mogućae obezbijediti zaklonjenost. Preporučuje se projektovanje 6-8 jedinica orijentacione površine 250-350m².
- n) Depadansi.** Unutar Zone 3 iznad magistralnog puta potrebno je planirati depadanse u ukupnoj površini oko 25.000m² BRGP-a. Unutar Zone 2 na južnoj strani magistralnog puta a na zapadu konkursne lokacije potrebno je planirati depadanse. U Zoni 2 potrebno je planirati depadanse u ukupnoj površini od oko 1.800m² BRGP-a.

7.3. Parametri

U nastavku su preciznije navedene preporučene funkcije sa približnom podjelom prostora za svaku pojedinačno (površine su date kao smjernica za opisivanje opšte koncepcije projekta i otvorene su za korigovanje):

A: Hotel unutar Zone 1 sa orijentacionom BRGP približno 32.000m² sa oko 270-280 smještajnih jedinica

B: Depadansi unutar Zone 2 sa orijentacionom BRGP približno 7.500m²

C: Depadansi unutar Zone 3 sa orijentacionom BRGP približno 25.000m²

Preliminarni prostorni program sa distribucijom kapaciteta i površinama:

Preliminarni Program Površina					
Naziv Površine	Broj Jednica	Neto Površina	Ukupna Neto površina	Odnos Neto i Bruto Površina	Bruto Površina
Spratovi za goste					
Standardna soba, bračni I King	220	43	9,350	1.325	12,389
Standardna soba uradjena prema ADA standardima (za osobe sa posebnim potrebama)	2	43	85	1.325	113
Standardni Apartman uradjen u skladu sa ADA standardima	1	64	64	1.325	84
J suite i porodične sobe	36	64	2,295	1.325	3,041
Executive apartman – bračni I king	8	85	680	1.325	901
Hospitalty apartman	8	149	1,190	1.325	1,577
Predsjednički apartman + teresa	1	425	425	1.325	563
Executive salon	1	150	150	1.325	199
Sobe sa osoblje koje održava ove prostorije	16	24	384	1.325	509
Ukupno spratovi za goste			14,623		19,376
Hol, Ulaz i površine za Društvene aktivnosti					
Hol I Ulazni salon	1	360	360	1.150	414
Recepcija	1	48	48	1.150	55
Concierge	1	20	20	1.150	23
Front Office I kancelarija za rezervacije	1	90	90	1.150	104
soba za prtljag	1	30	30	1.150	35
prostorija za osobu za održavanje	1	6	6	1.150	7
javna govornica	1	2	2	1.150	2
bankomati	1	4	4	1.150	5
Muški WC	1	50	50	1.150	58
Ženski WC	1	50	50	1.150	58
Javni toaleti po ADA standardima	1	6	6	1.150	7
Restauran za robedovanje 24č	1	446	446	1.150	512
Kuhinja za restoran obedovanje 24č	1	223	223	1.150	256
Specijalizovani restoran-1	1	200	200	1.150	230
Kuhinja za specijalizovani restoran	1	100	100	1.150	115
Prodavnice	1	500	500	1.150	575
Salon I biblioteka	4	60	240	1.150	276
Salon 1 (eventualno soba za slučaj požara)	1	80	80	1.150	92
Bar za specijalizovane događaje	1	160	160	1.150	184
kuhinjski bar	1	22	22	1.150	25
Salon za relaksaciju	1	48	48	1.150	55
Dječiji klub	2	65	130	1.150	150
Ostava	1	20	20	1.150	23
Prodavnice novina, kiosci, butici	5	24	120	1.150	138
Roštilj pored bazena, bar za brzu hranu I servisno čvorište	1	30	30	1.150	35
Ukupno Hol, Ulaz I površine za društvene aktivnosti			2,985		3,434
Kancelarije za rukovodioce					
Generalni Menadžer	1	20	20	1.235	25
Sekretarija GM/Čekaonica	1	12	12	1.235	15
Menadžer za nabavku hrane I namirnica/ EAM	1	14	14	1.235	17
Kancelarija za osoblje iz sektora hrane I namirnica	1	40	40	1.235	49
Direktor prodaje	1	18	18	1.235	22
kancelarija za zaposlene u parketingu I prodaji (za 2 hotela)	1	24	24	1.235	30
IT prostorija	1	20	20	1.235	25
Finansijski kontrolor	1	14	14	1.235	17
Sekretarica	1	8	8	1.235	10
Kancelarija za računovodstvo (za 2 hotela)	1	40	40	1.235	49
Sigurnosna soba	1	4	4	1.235	5
Arhiva	1	14	14	1.235	17
Ostava za Automat za čaj/kopirnica	1	8	8	1.235	10
Toaleti za rukovodioce - Muški	1	8	8	1.235	10
Toaleti za rukovodioce - Ženski	1	8	8	1.235	10
Ukupno kancelarije za rukovodioce			252		311
Servisne I Tehničke Prostorije					
					2,400

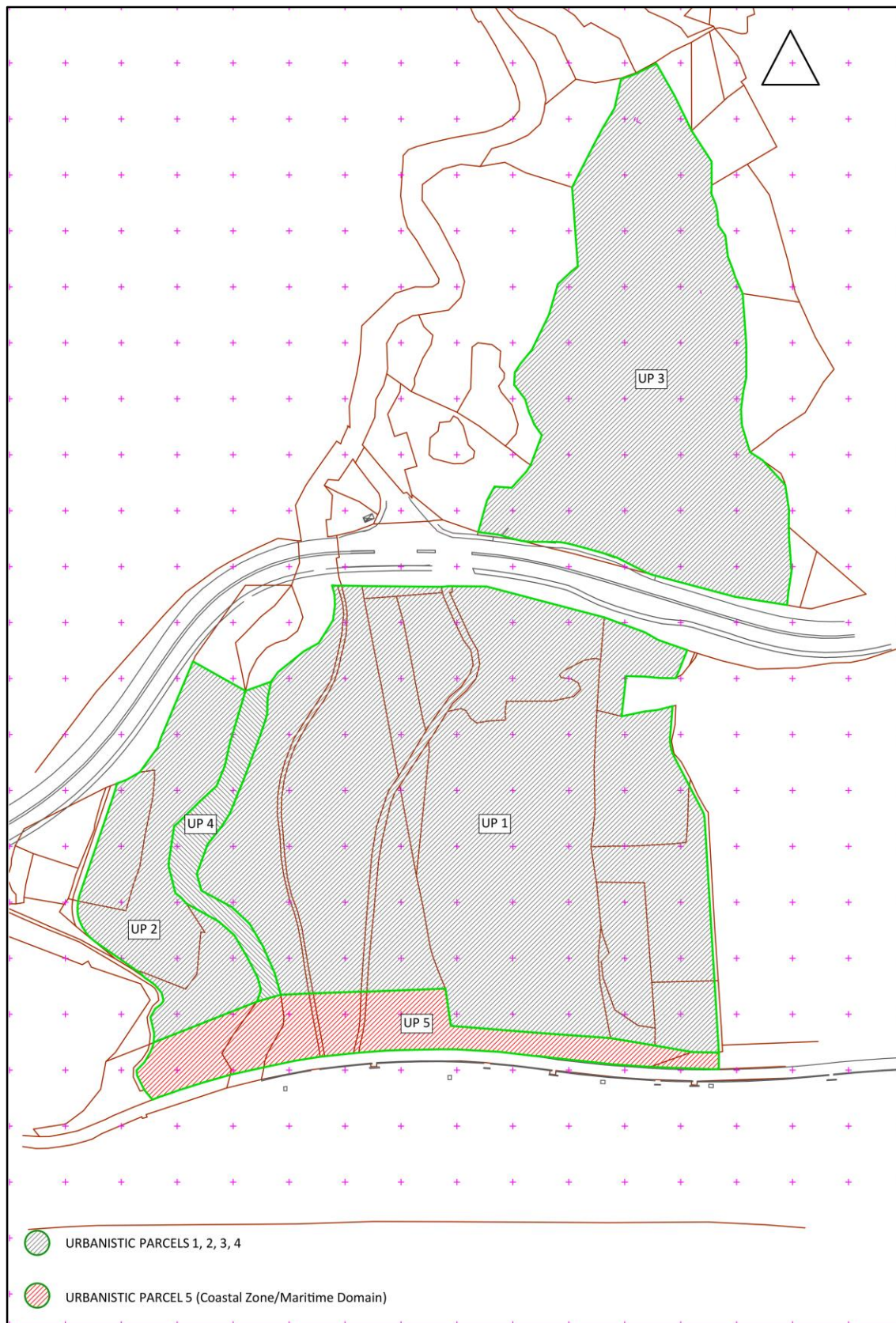
Zdravstveni klub, Tursko kupatilo I Spa					
Recepcija za zdravstveni klub	1	70	70	1.150	81
Kancelarije	2	14	28	1.150	32
Prodavnice	1	30	30	1.150	35
			-	1.150	-
Unisex Tursko kupatilo I Spa Kompleks	1	120	120	1.150	138
Prostorija za masažu	3	22	66	1.150	76
Prostorije za masažu	4	32	128	1.150	147
Spa Apartmant	1	80	80	1.150	92
			-	1.150	-
Prostorija za presvlačenje za žene, Sauna, kade, tuševi I toaleti	1	260	260	1.150	299
Prostorija za presvlačenje za muškarce, Sauna, kade, tuševi I toaleti	1	260	260	1.150	299
Soba za relaksaciju	2	40	80	1.150	92
Bar za rashlađivanje i za sokove I ostava	1	80	80	1.150	92
Soba za osoblje I cistačice, ostava	3	16	48	1.150	55
Teretana sa trakama za trčanje	1	140	140	1.150	161
Prostorije za vježbu	2	45	90	1.150	104
Unutrašnji bazen (16000x6000) sa odgovarajućom okolinom	1	330	330	1.150	380
Prostor za presvlačenje, toaleti I tuševi	2	36	72	1.150	83
Prostorije za frizera I uredjenje	1	150	150	1.150	173
			-	1.150	-
Prostor za brzo presvlačenje, tuševi I toaleti za poljni bazen	2	60	120	1.150	138
Ukupno Zdravstveni klub, Tursko kupatilo I Spa			2,152		2,477
Spoljašnje jedinice za iznajmljivanje					1,320
Kongresni I Banket Centar					
Glavna Sala	1	684	684	1.100	752
Pomoćna Sala	1	376	376	1.100	414
Prostor za kafe pauzu	0	40	-	1.100	-
Prostorija za sastanke	1	140	140	1.100	154
Prostorija za sastanke	1	100	100	1.100	110
Prostorija za sastanke	1	60	60	1.100	66
Prostorija za sastanke	1	48	48	1.100	53
FoyerFoaže	1	139	139	1.100	153
WC Grupa 1	1	53	53	1.100	58
WC Grupa 2	1	53	53	1.100	58
WC za osobe sa posebnim potrebama za Konferencijski centar	1	6	6	1.100	7
Garderober	1	40	40	1.100	44
Prostor za organizatora-soba za mladu- apartman za izvodjaca	1	24	24	1.100	26
Kuhinja za bankete	1	189	189	1.100	208
Prostor za osobu koja održava prostorije	2	20	20	1.100	22
Ostava za održavanje	1	172	172	1.100	189
Ostava za lične stvari	1	20	20	1.100	22
Ukupno Kongresni I Banket Centar			2,124		2,336
UKUPNO					
Ukupno Hotel (ZONA 1)					31,649
Hotelske Vile (ZONA 2)	4	340	1,360	1.325	1,802
Hotelski Aneksi (ZONE 2)			4,000	1.325	5,300
Hotelski aneksi I vile (ZONA 3)			18,000	1.325	23,850
Prostori za Društvene Aktivnosti (ZONA 3)			350	1.325	464
Prodavnice na šetalištu (ZONA 1 & 4)			2,000	1.150	2,300
Ukupno Resort bez parkinga					65,365
Zahtjevi za parking mjesta (ZONA 1& 2) Unutrašnji I spoljašnji	192	30	5,760	1.000	5,760
Zahtjevi za parking mjesta (ZONA 3) Unutrašnji I spoljašnji	215	30	6,450	1.000	6,450
Ukupno Resort					77,575
Rezerve za trenutno neprecizirane prostore, spoljašnji bazen, sport I druge aktivnosti	20%				15,515
Rezerve za buduće proširenje kompleksa	30%				23,273
Ukupno RESORT BGRP (uključujući rezerve površine)					116,363

Potrebno je imati u vidu da su navedeni preliminarni kapaciteti i da učesnici konkursa imaju mogućnost da ponude rješenja koja će djelimično odstupati od naznačenih površina ukoliko takva rješenja predstavljaju isti nivo komfora i omogućavaju ispunjenje ciljeva konkursa. Ovo se naročito odnosi na kapacitete definisane Zonama 2 i 3.

U zonama 5 i 5a na površini potoka Kukac nije dozvoljeno planirati objekte koji mogu narušiti protočnost potoka već isključivo intervencije u cilju pejzažnog uređenja i eventualnog povezivanja i komunikacije između dvije obale i Zona 1 i 2.

Smještajne kapacitete nije dozvoljeno projektovati unutar Zone Morskog Dobra tj. u zoni 4 i 4a konkursnog zahvata. Samo pomoćne usluge hotela, kao što su wellness i spa, restorani, barovi, prodavnice, dječija igrališta i sl. mogu biti projektovani u ovim zonama.

Sve sadržaje u prostoru potrebno je grupisati u pet cjelina tj. urbanističkih parcela. Parcela 1 koja objedinjuje objedinjuje prethodno definisanu Zonu 1, Parcela 2 odnosno Zona 2, Parcela 3 je Zona 3. Zonu 5 (prostor korita potoka Kukac) treba definisati kao posebnu Parcelu 4. Zone 4a, 4b i 5a pripadaju zoni Morskog dobra i neophodno je definisati ih kroz posebnu urbanističku parcelu 5.



Grafički prikaz 20: konkursna lokacija sa urbanističkim parcelama

7.4. Preporuke

7.4.1. Pristup i interni saobraćaj

Da bi se ostvario optimalan obim gradnje, kvalitet i broj smještajnih jedinica, a istovremeno sačuvao zeleni fond, potrebno je intezitet kolskog saobraćaja u okviru kompleksa svesti na minimum. Stoga je posebno važno za Zonu 3 napraviti inovativan i kvalitetan pristup vilama i depadansima. Preporučuje se analiza mogućnosti sa limitiranom internom komunikacijom koristeći mogućnosti centralne garaže, parkinga ili elevatora ili bagi-vozila za internu komunikaciju unutar Zone 3. Druga mogućnosti se nudi u uspostavljanju dvostrukog pristupa, jednog sa zapadnog dijela parcele u skladu sa postavkama sa više kote unutar Zone 3 i drugog sa jadranske magistrale. Treća mogućnost jeste organizovanje interne saobraćajnice sa pristupom do pojedinačnih objekata. Sve opcije je potrebno pažljivo analizirati u cilju izbora najboljeg rješenja za povezivanje parcela u skladu sa definisanim ciljevima Konkursa.

Potrebno je proučiti mogućnost izgradnje pasarele/mosta/kosog lifta/podzemnog prolaza za pješake/bagije/elevatore između Zona 1 i 3, a preko Jadranske magistrale. Na taj način ostvarila bi se puna dostupnost i funkcionalnost svih segmenata rizorta. Potrebno je analizirati mogućnosti da ovaj vid saobraćaja funkcionise do šetališta i plaže.

Potrebe za kapacitetima mirujućeg saobraćaja potrebno je pažljivo dimenzionisati za svaku od Zona/Parcela u skladu sa kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, a sa ciljem da se obezbijedi puna funkcionalnost i komfor korisnika Hotelskog rizorta uz ekonomičan i racionalan pristup.

7.4.2. Vertikalna regulacija

Kako bi se maksimalno iskoristili potencijali pogleda sa obalnih parcela, potrebno je analizirati upotrebu terasaste strukture objekta, što bi omogućilo pogled sa različitih nivoa.

Sugeriše se organizacija sadržaja kroz spratnosti primjerene okruženju koje u vizuelnom smislu ne bi degradirale prostor. Podzemne etaže kod objekata su preporučene za tehničke prostorije i ostave, kao i za garažu, odnosno parking prostore kod Hotela.

7.4.3. Uređenje terena i pejzažna arhitektura

Na konkursnim parcelama, a naročito u Zoni 3 nalazi se bogat zeleni fond o čemu treba posebno voditi računa prilikom projektovanja. Kod pejzažnog oblikovanja prostora, neophodno je upravljati se na sljedeće kriterijume:

Zaštita vrsta i cjelina od ekološke odnosno estetske važnosti

Uvođenje novih pejzažnih elemenata u skladu sa postojećim fondom i pejzažnim principima

7.4.4. Materijalizacija

Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Generalno usmjerenje u pogledu materijalizacije odnosi se na upotrebu autohtonih materijala, međutim ova smjernica ne isključuje mogućnost analize upotrebe i drugih materijala poput drveta, betona, maltera i sl. Svi objekti obuhvaćeno ovim konkursom obrazuju integralnu cjelinu u pogledu materijalizacije i oblikovanja.

8. Sadržaj konkursnog rješenja

Obim i nivo obrade konkursnog rješenja dati tako da se arhitektonsko rješenje može primjenjivati u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

8.1. Tekstualni dio

Svaki konkursni rad sadrži tekstualni dio prezentovan u sveskama A3 formata sljedećeg sadržaja:

1. Obrazloženje urbanističkog koncepta sa ukupnim površinama uključujući i rezervne razvojne kapacitete koje se predmetnim konkursom iskazuju kroz urbanističke parameter za svaku parcelu.
2. Obrazloženje arhitektonskog koncepta.
3. Detaljni bilansi površina po funkcionalnim cjelinama i parcelama (bruto površine, struktura funkcionalnih cjelina - smještajni kapaciteti, komunikacije, prateći sadržaji, urbanistički parametri). Bilansima treba, kao zasebnu stavku, obuhvatiti i rezervne kapacitete unutar razvojnih zona, definisane programskim zadatkom, odnosno urbanističkim konceptom, a mogu predstavljati mogućnost unaprijeđenja Hotelskog rizorta u budućnosti i to za svaku urbanističku parcelu.
4. Prijedlog dinamike i faznosti realizacije.
5. Ukoliko autor smatra da je potrebno, dati smjernice za dalju projektnu razradu ponuđenog rješenja.
6. Okvirna procjena investicije po fazama.
7. Grafičke priloge svedene na A3 format.

8.2. Grafički dio

1. Situacioni prikaz – Veza sa okruženjem 1:5000
2. Situacioni prikaz – Ilustracija koncepta 1:1000
3. Situacioni prikaz – Zone, faznost i parcelacija 1:1000
4. Situacioni prikaz – Rezervne razvojne zone 1:1000
5. Situacioni prikaz – Plan fizičkih struktura sa sjenkama 1:1000
6. Situacioni prikaz – Koncept saobraćaja i veze na infrastrukturu 1:1000
7. Situacioni prikaz – Nivelacija, regulacija i krovovi 1:1000
8. Situacioni prikaz – Plan pejzažne arhitekture 1:1000
9. Situacioni prikaz – Prizemlje i parter, za svaku zonu ili predloženu parcelu 1:500
10. Karakteristični presjeci koji ilustruju koncept 1:500
11. Osnove, odnosno tipske osnove u slučaju tipskih jedinica (podrum, suteran, prizemlje, mezanin, spratovi) za svaki objekat ili grupaciju objekata koji čine funkcionalnu cjelinu 1:250
12. Karakteristični presjeci za svaki objekat ili grupaciju objekata koji čine funkcionalnu cjelinu 1:250
13. Karakteristične fasade za svaki objekat ili grupaciju objekata koji čine funkcionalnu cjelinu 1:250
14. Pregled tipologije smještajnih jedinica 1:250
15. 3d vizuelizacija urbanističko-arhitektonskog rješenja sa prikazima koji kvalitetno ilustruju ponuđen koncept

8.3. Nagrađeni rad

Autori nagrađenog rada će, u saradnji sa investitorima i licenciranom planerskom kućom iz Crne Gore, dostaviti dodatnu dokumentaciju o projektu u roku od 14 dana od proglašenja nagrada.

Tekstualni dio:

- uvodni dio,
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine),
- plansko - projektantsko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, idejna rješenja objekata, UTU za svaku urbanističku parcelu, demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine, itd.). Rješenjem treba obuhvatiti i rezervne kapacitete unutar rezervnih razvojnih zona koje treba definisati urbanističkim konceptom a mogu predstavljati mogućnost unaprijeđenja Hotelskog rizorta u budućnosti i to za svaku urbanističku parcelu.

Grafički dio:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode;
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada).

9. Konkursni materijal

- Digitalna geodetska podloga sa naznačenom granicom zahvata;
- Digitalna geodetska podloga sa informacijama o priključcima na Infrastrukturu i taksacijom zelenila;
- Katalog fotografija tretiranog područja i kontakt zona;
- Preliminarna studija geomehanike terena;
- Studija (definisano tačkom 5.3. Raspisa konkursa).