

PANORAMSKE LOKACIJE – COMPLEX VILA MERAK

STUDIJA IZVODLJIVOSTI



izrada arhitektonski **studio Sinestezia**, Beograd 2013.

SI  
NES  
TE  
ZIA



Študija izvodljivosti za **PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** odnosi se na izvodljivost 9 odvojenih lokacija za gradnju vila i rezidencijalnih apartmana u Kamenovu/Pržnu u Crnoj Gori, Katastarska opština Sveti Stefan

Študija je urađena tako da predstavi investicioni potencijal za budućeg kupca **10,143 m<sup>2</sup>** predmetnog panoramskog zemljišta koje je na prodaju

Osnovu za izradu Studije izvodljivosti predstavljaju idejna rešenja vila i rezidencijalnih apartmana koje je 2011-12. godine izradio Studio GRAD iz Podgorice, prema parametrima DUP-a PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO iz 2010. godine i na osnovu projektnog zadatka sadašnjeg 1/1 vlasnika zemljišta

Sve informacije na osnovu kojih je urađena Študija nalaze se na website

**[www.vilamerak.me](http://www.vilamerak.me)**



Pogled na Katastarsku opština Sveti Stefan sa oznakom zone PANORAMSKE LOKACIJE – COMPLEX VILA MERAK



pogled na PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILLA MERAK i dispozicija na terenu



**A**

Villa Merak



**B**

Casa Merak



**C**

Merak  
Apartments



**D**

Villa  
Torrente



**E**  
Villa Torrente  
Superiore



**F**  
Una  
Bellavista



**G**  
Bellavista  
Garden



**H**  
TC  
Kamenovo



**I**  
Villa Vista

## SADRŽAJ:

	<b>Strana</b>	
<b>1. MAKRO OKRUŽENJE</b>		
A. Prikaz makro okruženja	06	
B. Vizuelni prikaz dispozicije panoramskih lokacija u odnosu na okruženje	08	
C. Klimatski uslovi	09	
D. Geotehnička svojstva terena	10	
<b>2. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRŽNO-KAMENOVO II ZA DEO KAMENOVO-VRIJESNO</b>		
A. Osnovne karakteristike DUP-a	11	
B. DUP i panoramske lokacije – complex vila merak	12	
C. Vizuelni prikaz dispozicije panoramskih lokacija u okviru DUP-a	13	
<b>3. TABELARNI PRIKAZ PANORAMSKEH LOKACIJA SA PRODAJNOM CENOM</b>	14	
<b>4. URBANISTIČKA ANALIZA PANORAMSKEH LOKACIJA</b>		
A. Katastarska parcela 207	15	
B. Katastarska parcela 214	16	
C. Katastarske parcele 222 i 223	17	
D. Katastarska parcela 329/1	19	
E. Katastarske parcele 389, 391/1 i 391/2	20	
F. Katastarska parcela 399/2	22	
G. Katastarska parcela 511	23	
H. Katastarska parcela 543	24	
I. Katastarska parcela 164/2	25	
<b>5. IDEJNA REŠENJA ZA PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK</b>		
A. Opis zona	32	
B. Vizuelni prikaz dispozicije zona	33	
C. Finansijski model	34	
<b>6. PREZENTACIJA IDEJNIH REŠENJA</b>		
A. Villa Merak – zona Merak	35	
B. Casa Merak – zona Merak	37	
C. Merak Apartments – zona Merak	39	
D. Villa Torrente – zona Torrente	45	
E. Villa Torrente Superiore – zona Torrente	47	
F. Una Bellavista – zona Torrente	49	
G. Bellavista Garden – zona Bellavista Garden	51	
H. TC Kamenovo – zona Trap	53	
I. Villa Vista – zona Trap	58	
<b>7. GANTOGRAM AKTIVNOSTI REALIZACIJE IDEJNIH REŠENJA</b>		61

# 1. MAKRO OKRUŽENJE

## A. PRIKAZ MAKRO OKRUŽENJA

**CRNA GORA** je država na jugu Jadranskog mora, površine 13,182 km<sup>2</sup> i izlazi na 294 km obale mora. Kao retko gde na tako malom prostoru, u Crnoj Gori se može pronaći izobilje raznovrsnih prirodnih lepota: pitomih plaža, bistrih jezera, brzih reka i snežnih planina

**PANORAMSKE LOKACIJE – COMPLEX VILA MERAK** – nalaze se u samom podnožju padine koja se sa planinskih masiva spušta prema Jadranskom moru, obogaćene koritom povremenog potoka Vrlještica, koji se u more uliva u mestu Kamenovo. Locirane su u kultivisanoj prirodi bez gradske gužve, buke, u obilju zelenila a u neposrednoj blizini mora. Pozicionirane izmedju Budve, metropole crnogorskog turizma, i ostrva-hotela Sveti Stefan, **PANORAMSKE LOKACIJE – COMPLEX VILA MERAK** pružaju mir i intimu neophodnu za zen odmor i relax

**OSTRVO SVETI STEFAN – AMAN SVETI STEFAN** – istorijska lokacija po mnogima i najatraktivnija destinacija duž cele jadranske obale, ostrvo je karakteristično po retkoj prirodnoj pojavi u svetu - tombola - peščani zemljouz koji povezuje ostrvo sa kopnom. Sa obe strane tombole prostiru se crvenkaste plaže od usitnjenog šljunka. Utvrdjeno ribarsko selo Paštrovića koje datira iz XV veka, pretvoreno je u hotel u drugoj polovini XX veka, a danas je kao AMAN SVETI STEFAN deo hotelskog lanca AMAN RESORTS, kao jedna od tri njihove lokacije u Evropi, pored Francuske i Grčke. Ostrvo Sveti Stefan je jedinstvena postavka kaldrmisanih staza, dvorišta, autohtonih objekata sa izuzetnom pozicijom na moru



**MILOČER/KRALJEVA PLAŽA – AMAN SVETI STEFAN** – okružen parkom površine 18 hektara sa retkim egzotičnim vrstama drveća (libijski kedar, tropска mimoza, japanska mušmula, kaktusi, agave i dr.), prvobitno kraljevska rezidencija, sagradjena 1934. godine

**MILOČER/KRALJIĆINA PLAŽA – AMAN SVETI STEFAN** – do koje se stiže stazom Miločerskog parka, predstavlja jednu od najintimnijih luksuznih plaža Mediterana

**BUDVA** - sa područjem oko grada starog 2,500 godina poznata je i kao Budvanska rivijera. Rivijera je centar crnogorskog turizma, poznata po peščanim plažama i noćnom životu. Budva je jedan je od najstarijih gradova na Jadranskom moru i kroz vekove je bila sinonim kulture, slobodne misli i kreativnosti. Kulturna dešavanja tokom letnje sezone ovaj grad i danas čine jednim od glavnih kulturnih centara na Mediteranu. Značajni turistički objekti se nalaze unutar mletačkih zidina iz 15. veka, koje okružuju budvanski Stari grad

**SVETI NIKOLA** – najveće ostrvo na južnom delu Jadrana, svojim položajem štiti Budvanski zaliv. Obale ostrva spuštaju se okomito u more, a između je više malih skrovitih uvala - izazov za osobenjake, avanturiste i romantičare. Ostrvo je obrasio raznim mediteranskim rastinjem što plaže i uvale čini privlačno "divljim". Pogodno je kako za dnevni boravak, tako i za noćni provod. Udaljeno je od Budve manje od 1 km vazdušne linije, odnosno 15 minuta barkom iz budvanske marine

**PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** nalaze se na potezu BUDVA – AMAN SVETI STEFAN, odnosno na potezu centar crnogorskog turizma - najatraktivnija turistička lokacija Jadrana i nude izuzetnu priliku za formiranje turističkih objekata visoke kategorije, luksuznih vila i delux apartmana, koji bi korisnicima pružali neophodan odmor u miru i tišini karakterističnim za Sveti Stefan, bez gradske buke i vreve karakteristične za Budvu, metropolu crnogorskog turizma, a opet na 15 minuta vožnje do Budve i na 45 minuta vožnje do Porto Montenegro i do međunarodnog aerodroma Tivat



## A. VIZUELNI PRIKAZ DISPOZICIJE LOKACIJA U ODNOSU NA OKRUŽENJE

→ TIVAT | ⚓ PORTO MONTENEGRO | 30km | 45 min vožnje



## C. KLIMATSKI USLOVI

Zona oko Budve ima tipičnu mediteransku klimu, sa dugim, toplim i suvim letima i blagim kišovitim zimama, sa oko 230 sunčanih dana u godini. Budva se nalazi među najtoplijim mediteranskim gradovima s prosečnom temperaturom od 8°C u januaru i 27,9°C u julu. Prosečna temperatura leti je 23,1°C a 9,3°C zimi. Prosečna godišnja temperatura je 15,8°C. Vrućih dana, sa temperaturom višom od 30,0°C ponajviše je u julu: 9,8. Hladnih dana, dana sa temperaturom malo ispod nule, najviše je u januaru: 2,0

More Budvanske rivijere je toplo - februar 11,7°C, avgust 24,7°C. Od maja do oktobra more je u proseku toplije od 18°C. Temperatura mora dostiže i do 28,7°C u letnjim mesecima, dok u jesen varira između 18 i 19°C. Sezona kupanja počinje 10. maja i traje do 8. novembra tj. 182 dana

Godišnja količina padavina iznosi 1,626 mm. Najviše padne u novembru, 232 mm, najmanje u julu, 35 mm

Ova zona se nalazi između predivnog kontrasta planina sa jedne strane i plavetnila mora sa druge

Kao i čitav Jadran i južni Jadran je vrlo vetrovito područje tokom svih godišnjih doba. Preovlađujući vetrovi su bura (iz smera sever-severoistok do istok-severoistok), jugo (iz smera istok-jugoistok do jugo-jugoistok), a u letnjim mesecima maestral (iz smera jug-jugozapad do zapad-severozapad). Tokom zimskog polugodišta najčešće duvaju bura i jugo, naizmenično s prekidima ili bez njih. Ovi vetrovi imaju tipične vremenske i olujne karakteristike, te dostižu brzine i do 30-40 m/s. Olujni jugo je češća pojava od olujne bure, dok su olujni vetrovi sa zapada relativno retki, nastaju u vreme nevere i traju oko 10 dana godišnje

Talasi, kao posledica vetra, takođe nose obeležja karakteristična za duvanje vetra koji ih stvara. Talasi bure su kratki, relativno visoki, sa grebenima koji se penju i prelamaju. Dostižu visinu 2 do 2,5 m. Talasi juga su pravilnijeg oblika, znatno duži i viši i nesmetano se razvijaju od Otranta, te svom silinom udaraju o nezaštićenu obalu. Dostižu dužinu do 50 m, a visina im retko prelazi 4 m. Tokom leta najveći broj dana su tišine, more je sitnotalasasto 70 do 80 dana, a svega 5 do 6 dana jako. U jesen jako more traje oko 10, a zimi do 12 dana. U zimskom periodu 50 dana su tišine i sitnotalasasto more. Eksponiranost crnogorske obale uticaju otvorenog mora čini ga u lošim hidrometeoroloskim uslovima vrlo neugodnim za plovљenje, naročito za manje brodove tokom olujih vetrova, sto može i ograničiti njihovu plovidbu

Sve je drveće manje više nagnuto u pravcu u kome zimi duva bura. Jedino čempresi, crni i tanki ostaju visoki



Julij



Januar

## D. GEOTEHNIČKA SVOJSTVA TERENA

Na osnovu analize postojeće dokumentacije koja se odnosi na lokaciju i druge slične terene, inženjersko-geološkog kartiranja terena i jezgra istražnih bušotina, zaključak je da je izučavani teren izgrađen od krečnjaka sa rožnicima, više ili manje raspadnutim i degradiranim. Preko njih je deluvijalni pokrivač sastavljen od gline crvenice sa drobinom te komadima i blokovima krečnjaka i rožnaca. Teren spada u seizmičku zonu C2<sup>n</sup>

Za sigurno i bezbedno izvođenje radova na iskopu za temelje i izgradnju objekata preporučeno je sledeće:

- Zemljane radove obavezno izvoditi u hidrološkom minimumu, odnosno u sušnom periodu godine pre jesenjih kiša
- Debljina deluvijalnih i deluvijalno-proluvijalnih sedimenata je relativno velika (preko 10m) i slabijih je fizičko mehaničkih karakteristika, pa bi bilo poželjno izvršiti njenu delimičnu zamenu sa materijalom heterogenog granulometrijskog sastava iz pozajmišta građevinskog materijala, u jedan ili dva sloja od po 20cm i izvršiti valjanje i nabijanje do odgovarajućeg modula stišljivosti koga treba proveriti metodom kružne ploče
- Konstruktivno rešiti odvođenje površinskih i otpadnih voda do vodosabirnika tj. kanalizacione mreže

Elaborat o geotehničkim svojstvima terena je na osnovu projektnog zadatka sadašnjeg 1/1 vlasnika zemljišta uradilo preduzeće GEOTEHNIKA Montenegro iz Nikšića



## 2. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRŽNO-KAMENOVO II ZA DEO KAMENOVO-VRIJESNO

### A. OSNOVNE KARAKTERISTIKE DUP-A

Detaljni urbanistički plan PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO (**DUP**) donešen je 14. maja 2010. godine. DUP je izradio Zavod za izgradnju "Budva" a.d. Budva



Za polazni osnov kod izrade DUP-a korišćene su programske postavke planskih dokumenata:

- Izmene i dopune Prostornog plana opštine Budva, mart 2009. godine
- Izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva sektor: Kamenovo-Buljarice ("Sl. list RCG" – opštinski propisi, br. 35/05 i "Sl. list opštine Budva", br. 6/05)
- Detaljni urbanistički plan "Pržno-Kamenovo" ("Sl. list Opštine Budva", br. 1/88)

Razlozi za izradu novog DUP-a su proistekli iz potrebe za novom izgradnjom koja je na pojedinim lokacijama prevazišla plansko rešenje Detaljnog urbanističkog plana "Pržno-Kamenovo" iz 1988. godine. Poseban problem predstavlja nedovoljno razvijena saobraćajna infrastruktura i nerešen problem stacionarnog saobraćaja

Prostor DUP-a nalazi se sa severne i istočne strane Jadranske magistrale. Susedna naselja su Bećići - Rafoilovići sa zapada, Podbabac i Divanovići sa severa, Podličak sa jugoistoka i Pržno sa juga. Površina zahvata DUP-a iznosi 47,502 ha



## B. DUP I PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK

**PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** nalaze se u okviru usvojenog, Detaljnog urbanističkog plana **PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO**

**PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** se nalaze u planom definisanim blokovima u kojima je dozvoljena izgradnja i u okviru blokova koji se nalaze na kontaktnim zonama dozvoljene gradnje i zaštićenog gradskog zelenila. Parcele su u vlasništvu 1/1, bez tereta (listovi nepokretnosti br.121 i br.448, politička opština BUDVA, katastarska opština SVETI STEFAN)

**PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** su u zoni najeksluzivnijeg prostora na Crnogorskom primorju, sa jedinstvenim potencijalom za razvoj turizma najviše kategorije. Važećim planskim dokumentom prepoznat je potencijal ovog lokaliteta i predvidjen njegov dalji razvoj. DUP-om su predvidjene saobraćanice koje, uz postojeće saobraćajnice, ovaj prostor povezuju sa Jadranskom magistralom, kao i pešačke i biciklističke staze koje povezuju zaledje prostora sa obalom, a dalje uz obalu do Budve. DUP-om se predvidaju površine za mirujući saobraćaj, postojeća dobra komunalna infrastruktura se dodatno propisno dimenzioniše (elektro, hidro, telekomunikaciona itd.), a sve u cilju da se zadovolje potrebe standarda visoke turističke ponude. DUP-om se predviđa dodatno obogaćivanje lokaliteta biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje, kao i maksimalno očuvanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, a pre svega maslina i smokava. DUP-om je predviđen prikladan koeficijent izgradjenosti



### C. VIZUELNI PRIKAZ DISPOZICIJE PANORAMSKIH PARCELA U OKVIRU DUP-A



### 3. TABELARNI PRIKAZ PANORAMSKIH LOKACIJA SA PRODAJNOM CENOM

Katastarska opština SVETI STEFAN - LIST NEPOKRETNOSTI 121		
Broj katastarske parcele	Površina katastarske parcele (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena EUR
207	274	109,600
214	17	6,800
222	677	270,800
223	461	184,400
329/1	136	54,400
389	390	156,000
391/1	97	38,800
391/2	121	48,400
399/2	22	8,800
511	81	32,400
543	143	57,200
<b>Total LN 121</b>	<b>2,419</b>	<b>967,600</b>

Katastarska opština SVETI STEFAN - LIST NEPOKRETNOSTI 448		
Broj katastarske parcele	Površina katastarske parcele (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena EUR
164/2	298	119,200
173	422	168,800
174	277	110,800
442	3,561	1,424,400
448	2,822	1,128,800
450	344	137,600
<b>Total LN 448</b>	<b>7,724</b>	<b>3,089,600</b>

<b>TOTAL LN 121 + LN 448</b>	<b>10,143</b>	<b>4,057,200</b>
------------------------------	---------------	------------------

## 4. URBANISTIČKA ANALIZA PANORAMSKIH LOKACIJA

### A. KATASTARSKA PARCELA 207

pripada urbanističkom bloku 15, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

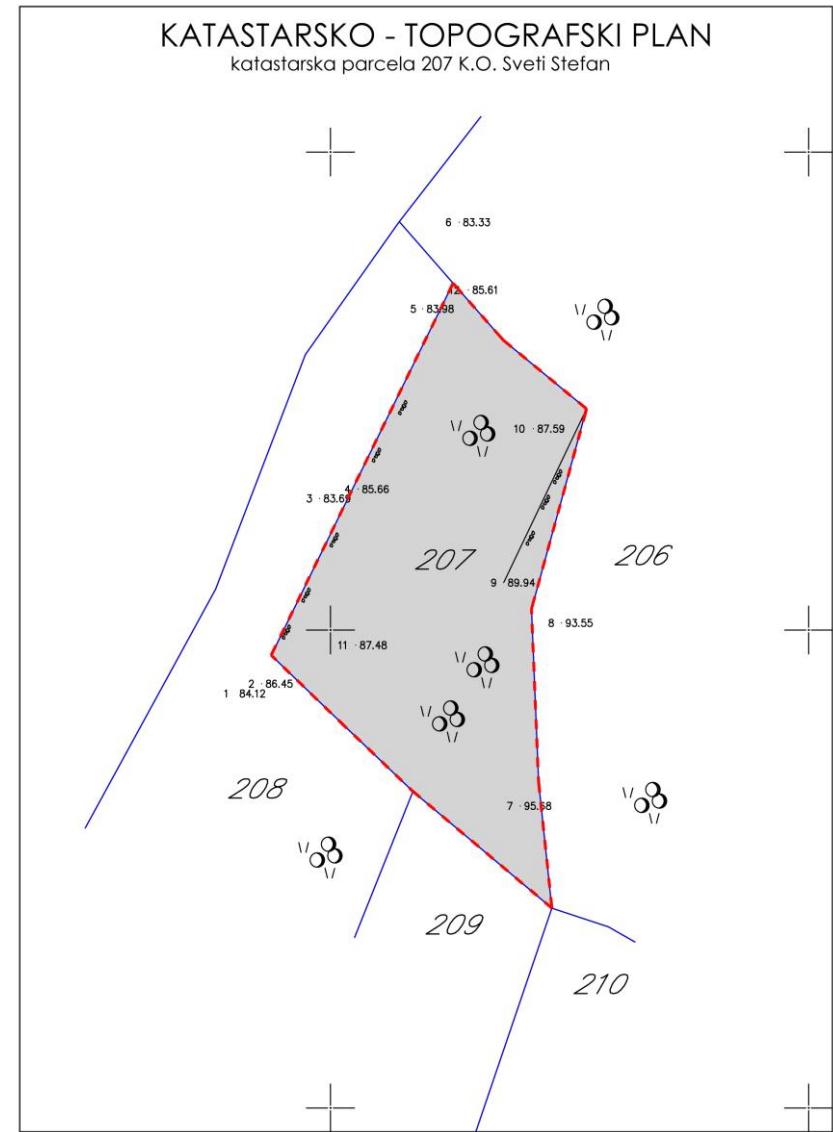
Pretežna namena bloka 15:  
GRADSKE ŠUME i MAKIJA SA STANOVANJEM MANJE GUSTINE

Katastarska parcela 207 je površine 274m<sup>2</sup>. Deo parcele 207 pripada zoni zelenila Z-1 urbanističkog bloka 15, a manji deo zoni zelenila Z-4 urbanističkog bloka 16

Delovi katastarske parcele 207 nalaze se između niveleta novoprojektovane saobraćajnice S-39

Na osnovu inicijative građana moguće je tražiti prenamenu parcele 207 putem izmena i dopuna DUP-a

KATASTARSKA PARCELA 207 nalazi se na 600m vazdušne linije od mora



## B. KATASTARSKA PARCELA 214

pripada urbanističkom bloku 16, prema detaljnog urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 16:

STANOVANJE MANJE GUSTINE U ZAŠTIĆENIM ZONAMA STARIH RURALNIH SREDINA

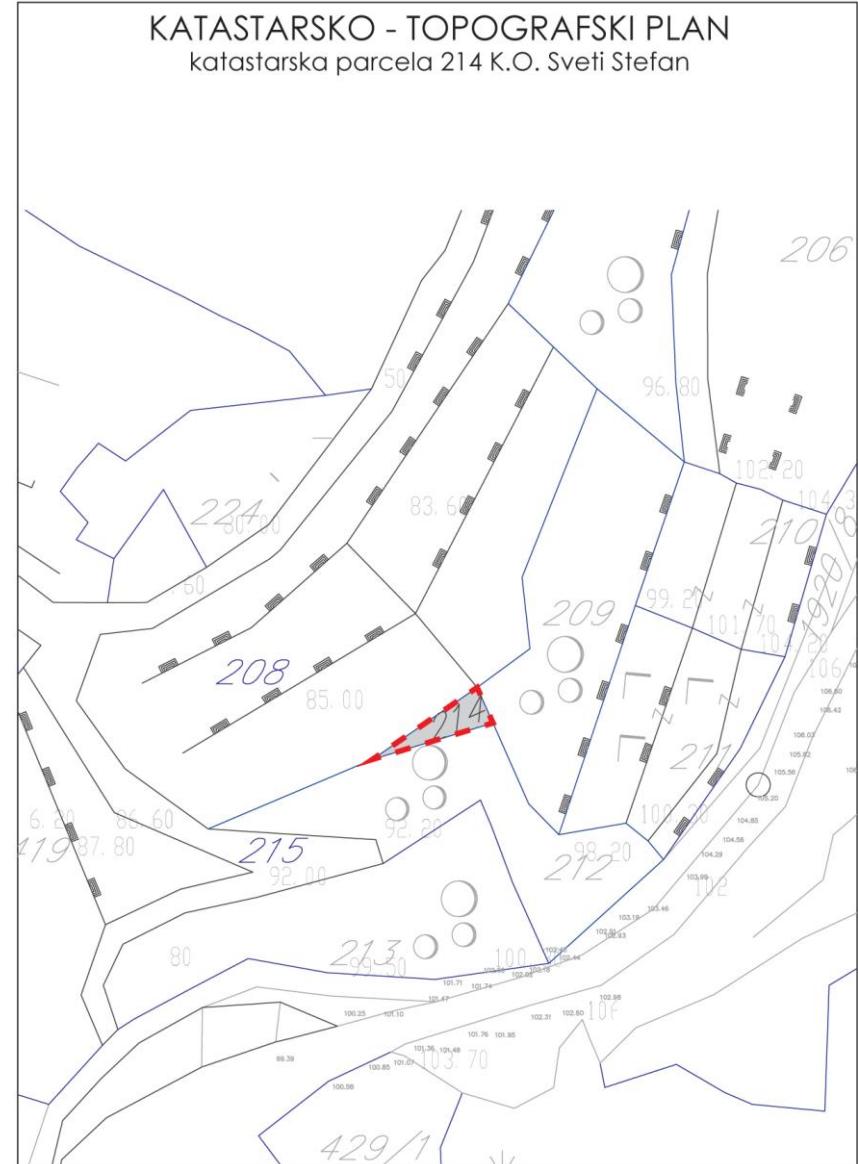
Katastarska parcela 214 je površine 17m<sup>2</sup>. Parcela 214 pripada urbanističkoj parcelli 16-6 koja izlazi na postojeće i novoprojektovane saobraćajnice S-34 i S-39

Novoprojektovana urbanistička parcella 16-6, ukupne površine 724m<sup>2</sup>, sastoji se od katastarskih parcela 208, 212 i 214

KATASTARSKA PARCELA 214 nalazi se na 600m vazdušne linije od mora

PARAMETRI ZA URBANISTIČKU PARCELLU 16-6:

- površina urbanističke parcele: 724m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 2
- maximalna površina pod objektom: 96m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+1+Pk
- maximalna BRGP svih objekata: 250m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.13
- index izgradjenosti : 0.34



## C. KATASTARSKE PARCELE 222 i 223

nalaze se u okviru urbanističkih blokova 15 i 16, prema detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena blokova 15 i 16:

GRADSKE ŠUME i MAKIJA SA STANOVANJEM MANJE GUSTINE, odnosno STANOVANJE MANJE GUSTINE u ZAŠTIĆENIM ZONAMA STARIH RURALNIH SREDINA

Katastarska parcela 222 je površine 677m<sup>2</sup>, a katastarska parcela 223 je 461m<sup>2</sup>, ukupno 1,138m<sup>2</sup>

Delovi katastarskih parcela 222 i 223 nalaze se izmedju niveleta novoprojektovane saobraćajnice S-39

Delovi parcela pripadaju urbanističkoj parcelli 15-1 u okviru urbanističkog bloka 15, a delovi pripadaju urbanističkoj parcelli 16-24 u okviru urbanističkog bloka 16

Površina urbanističke parcele 15-1 iznosi 333m<sup>2</sup>, a urbanističke parcele 16-24 je 529m<sup>2</sup>, ukupno 862m<sup>2</sup>

KATASTARSKE PARCELE 222 i 223 nalaze se na 550m vazdušne linije od mora

### PARAMETRI ZA URBANISTIČKU PARCELU 15-1:

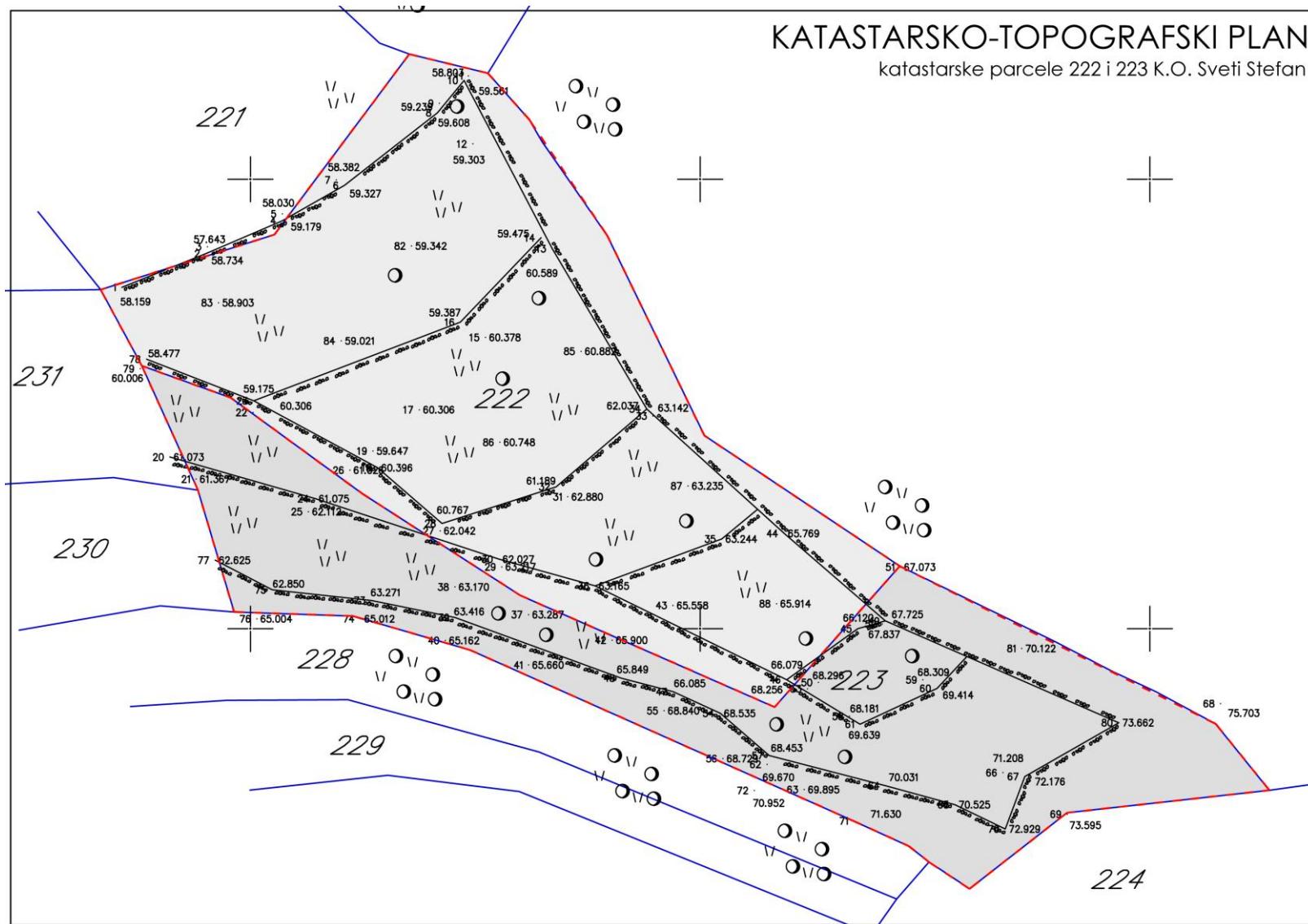
- površina urbanističke parcele: 333m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 1
- maximalna površina pod objektom: 95m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+1+Pk
- maximalna BRGP svih objekata: 247m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.29
- index izgradjenosti : 0.74

### PARAMETRI ZA URBANISTIČKU PARCELU 16-24:

- površina urbanističke parcele: 529m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 2
- maximalna površina pod objektom: 112m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+1+Pk
- maximalna BRGP svih objekata: 291m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.21
- index izgradjenosti : 0.55

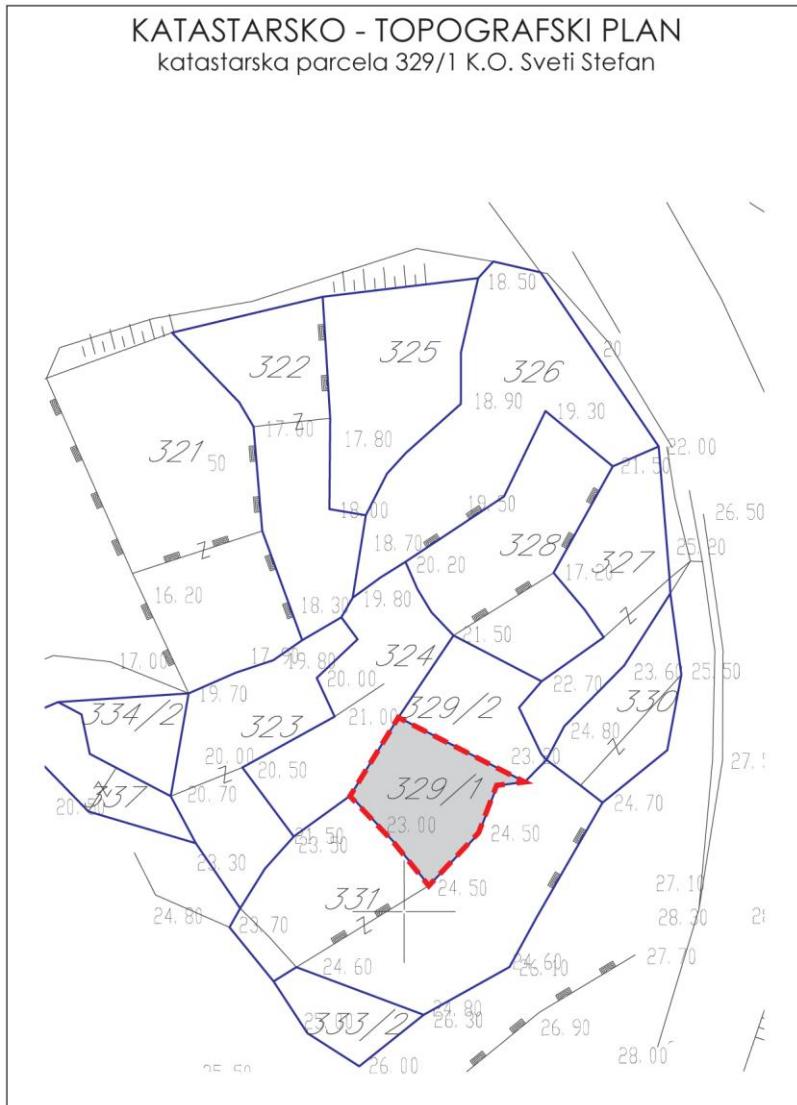
# KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

katastarske parcele 222 i 223 K.O. Sveti Stefan



## D. KATASTARSKA PARCELA 329/1

nalazi se izvan zahvata Detaljnog urbanističkog plana PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO, ali zato pripada Detaljnom urbanističkom planu "PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO **deo ŠIPKOV KRŠ**", čija je izrada počela 02. jula 2012. godine



Područje zahvata predmetnog DUP-a nalazi se između plaže Kamenovo i plaže Pržno, Jadranske magistrale i zone morskog dobra Crne Gore

KATASTARSKA PARCELA 329/1, površine 136m<sup>2</sup>, nalazi se u blizini povremenog potoka Vrleštica i udaljena je 220 m vazdušne linije od mora



## E. KATASTARSKE PARCELE 389, 391/1 i 391/2

nalaze se u okviru bloka 12, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 12:

STANOVANJE MANJE GUSTINE

Katastarska parcela 389 je površine 390m<sup>2</sup>, katastarska parcela 391/1 je 97m<sup>2</sup>, a katastarska parcela 391/2 je 121m<sup>2</sup>, ukupno 608m<sup>2</sup>

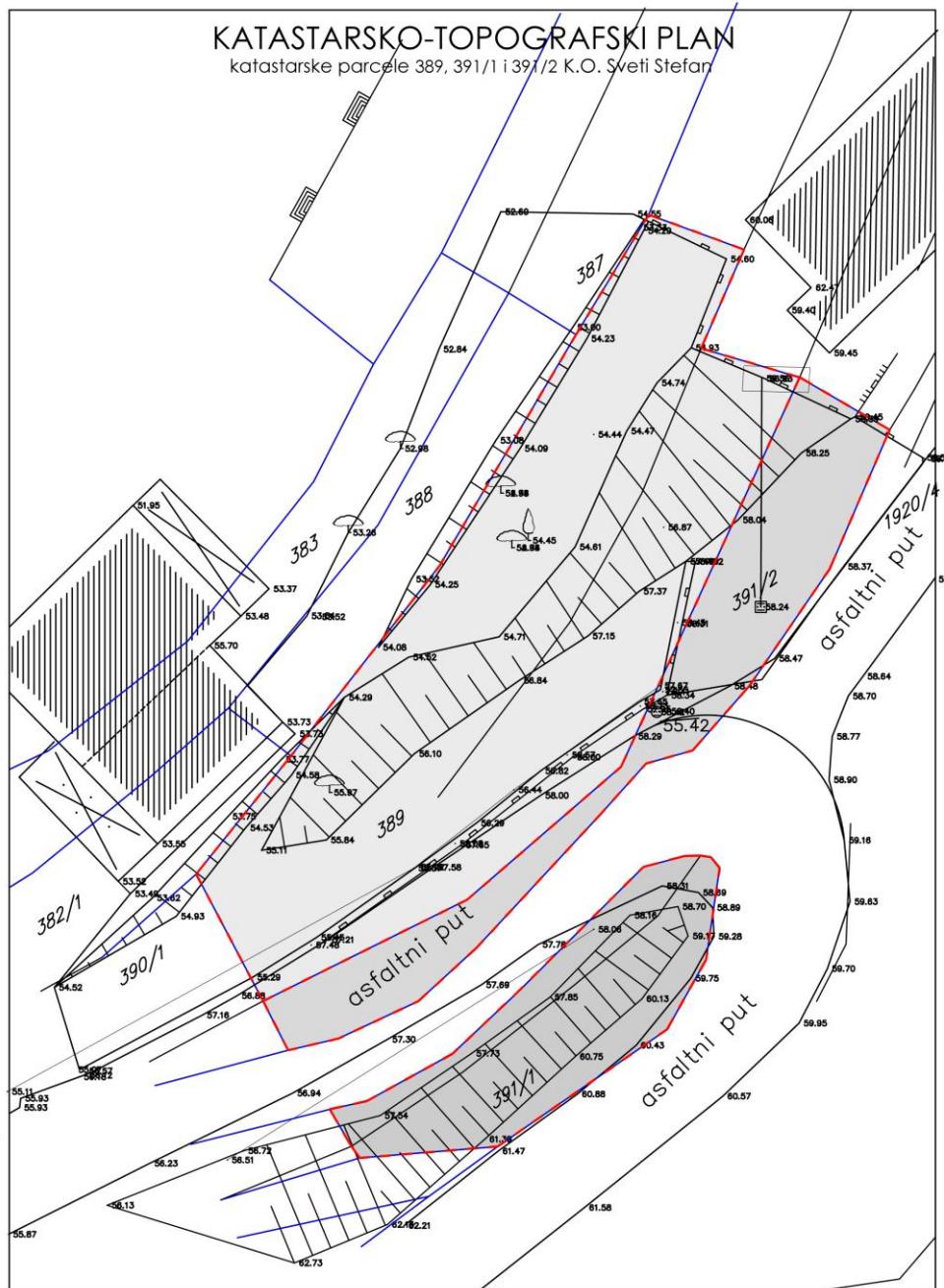
Delovi katastarskih parcela 389, 391/1 i 391/2 nalaze se izmedju niveleta postojeće saobraćajnice S-24 koja se planom proširuje

Urbanistička parcela 12-11 u okviru urbanističkog bloka 12, ukupne površine 292m<sup>2</sup>, sastoji se isključivo od delova katastarskih parcela 389 i 391-2

KATASTARSKE PARCELE 389, 391/1 i 391/2 nalaze se na 400m vazdušne linije od mora

### PARAMETRI ZA URBANISTIČKU PARCELU 12-11:

- površina urbanističke parcele: 292m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 1
- maximalna površina pod objektom: 85m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+2
- maximalna BRGP svih objekata: 254m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.29
- index izgradjenosti : 0.87





Panoramski prikaz katastarskih parcela 389, 391/1, 391/2



Pogled sa severoistoka

Pogled sa urbanističke parcele 12-11  
na Budvanski zaliv



## F. KATASTARSKA PARCELA 399/2

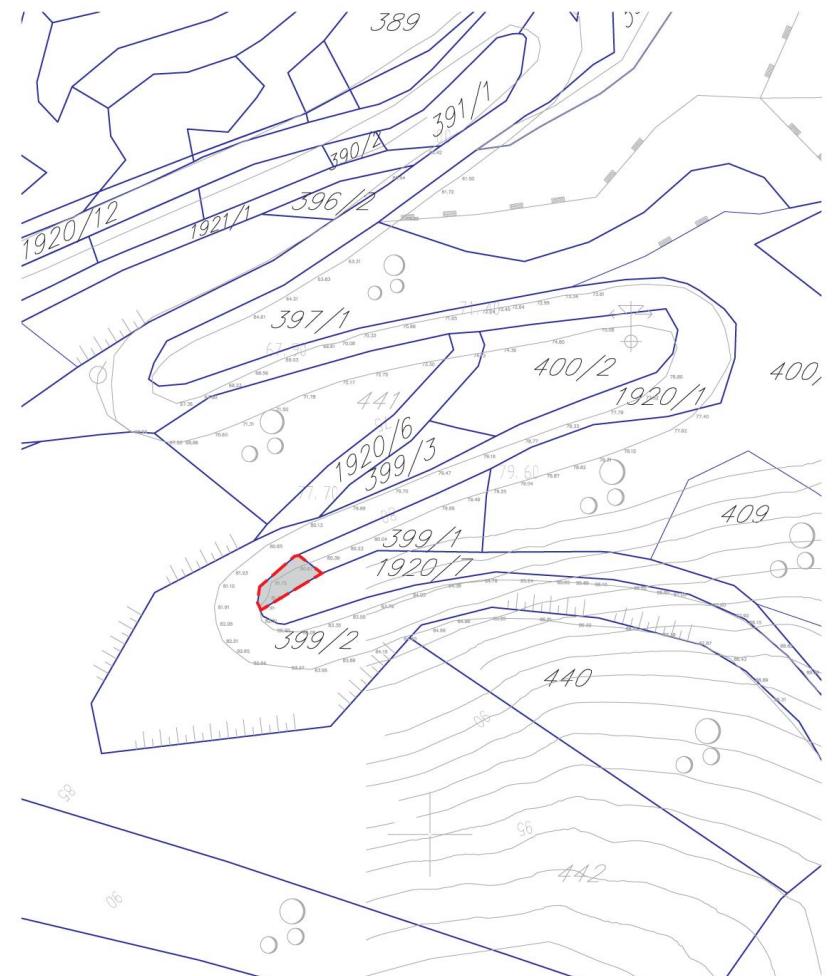
nalazi se u okviru bloka 17, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka :  
GRADSKE ŠUME i MAKIJA sa STANOVANJEM MANJE GUSTINE uz saobraćajnicu S-24 i novoprojektovanu saobraćajnicu S-27

Katastarska parcela 399/2 je površine 22 m<sup>2</sup>

KATASTARSKA PARCELA 399/2 nalazi se na 350m vazdušne linije od mora

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN  
katastarska parcela 399/2 K.O. Sveti Stefan

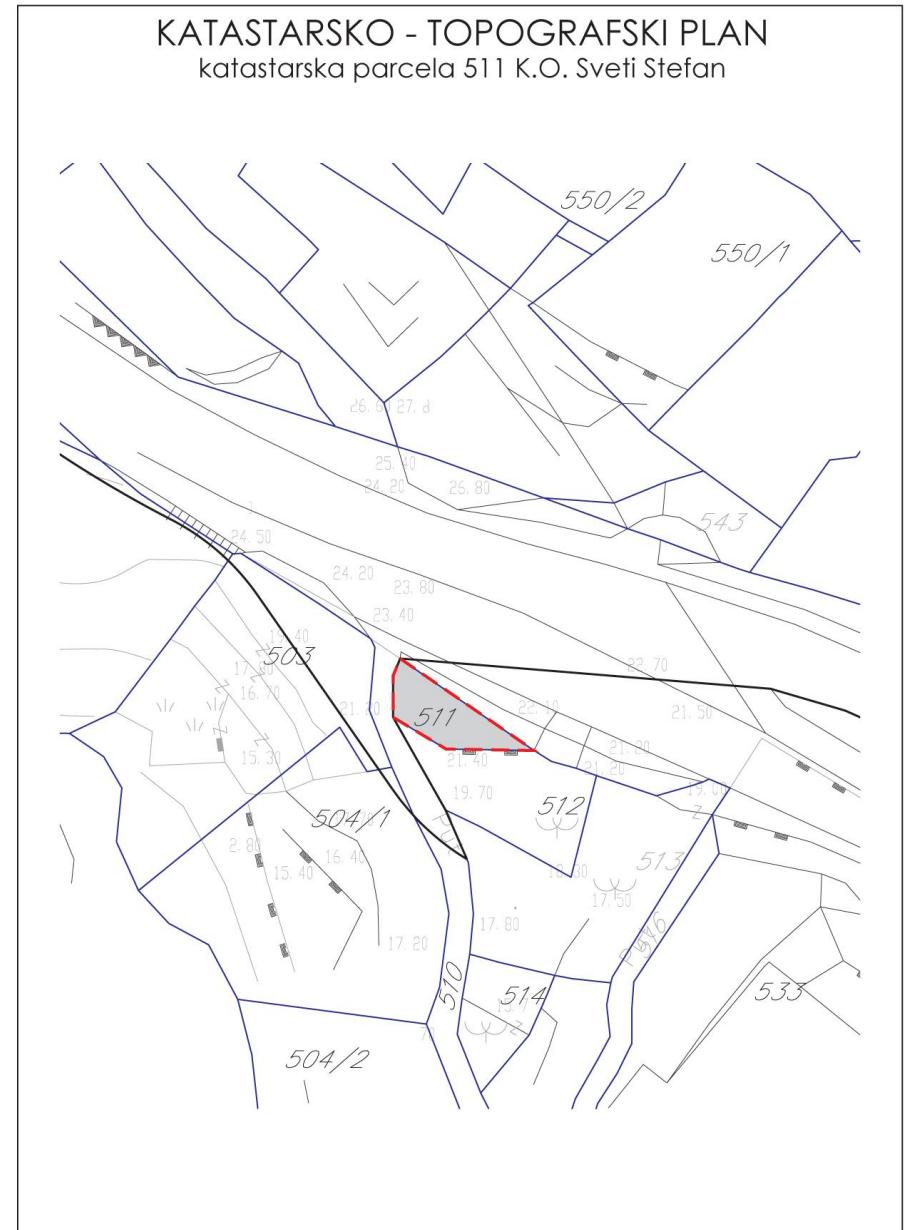


## G. KATASTARSKA PARCELA 511

nalazi se izvan zahvata Detaljnog urbanističkog plana PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Katastarska parcela 511 je površine 81m<sup>2</sup> i locirana je uz Jadransku magistralu

KATASTARSKA PARCELA 511 nalazi se na 50m vazdušne linije od mora



## H. KATASTARSKA PARCELA 543

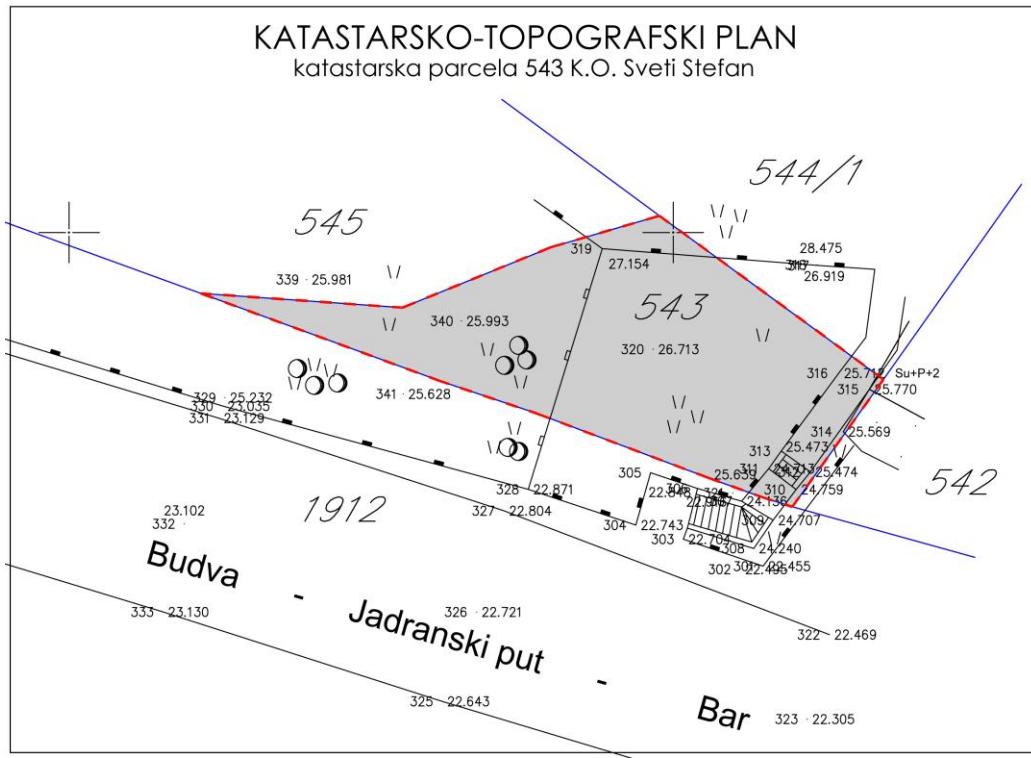
pripada urbanističkom bloku 19, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 19:  
STANOVANJE MANJE GUSTINE

Katastarska parcela 543 je površine 143m<sup>2</sup>, nalazi se u zoni gradskog linijskog zelenila i locirana je neposredno uz Jadransku magistralu

Na osnovu inicijative građana moguće je tražiti prenamenu parcele 543 putem izmena i dopuna DUP-a

KATASTARSKA PARCELA 543 je u blagom nagibu ka moru i na 60m vazdušne linije od mora



## I. KATASTARSKA PARCELA 164/2

pripada urbanističkom bloku 10, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 10:  
GRADSKE ŠUME i MAKIJA

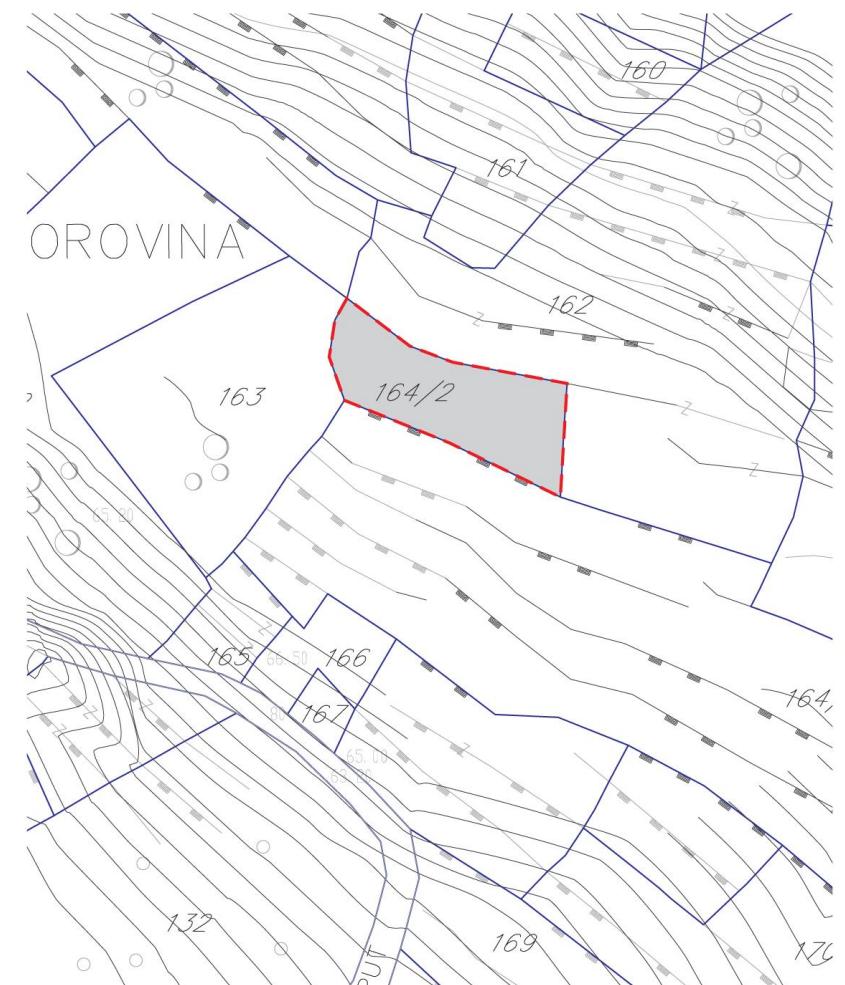
Planom nije predviđeno povećanje broja objekata, postojeći broj objekata se zadržava. U okviru ovog bloka DUP-om je evidentiran 1 objekat (površine pod objektom 22m<sup>2</sup>, kome se dozvoljava rekonstrukcija) na katastarskoj parceli 177

Katastarska parcela 164/2 je površine 298m<sup>2</sup> i gravitira novoprojektovanoj saobraćajnici S-21

Na osnovu inicijative građana moguće je tražiti prenamenu parcele 164/2 putem izmena i dopuna DUP-a

KATASTARSKA PARCELA 164/2 nalazi se na 430m vazdušne linije od mora

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN  
katastarska parcela 164/2 K.O. Sveti Stefan



## J. KATASTARSKE PARCELE 173 i 174

nalaze se u okviru bloka 10, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 10:

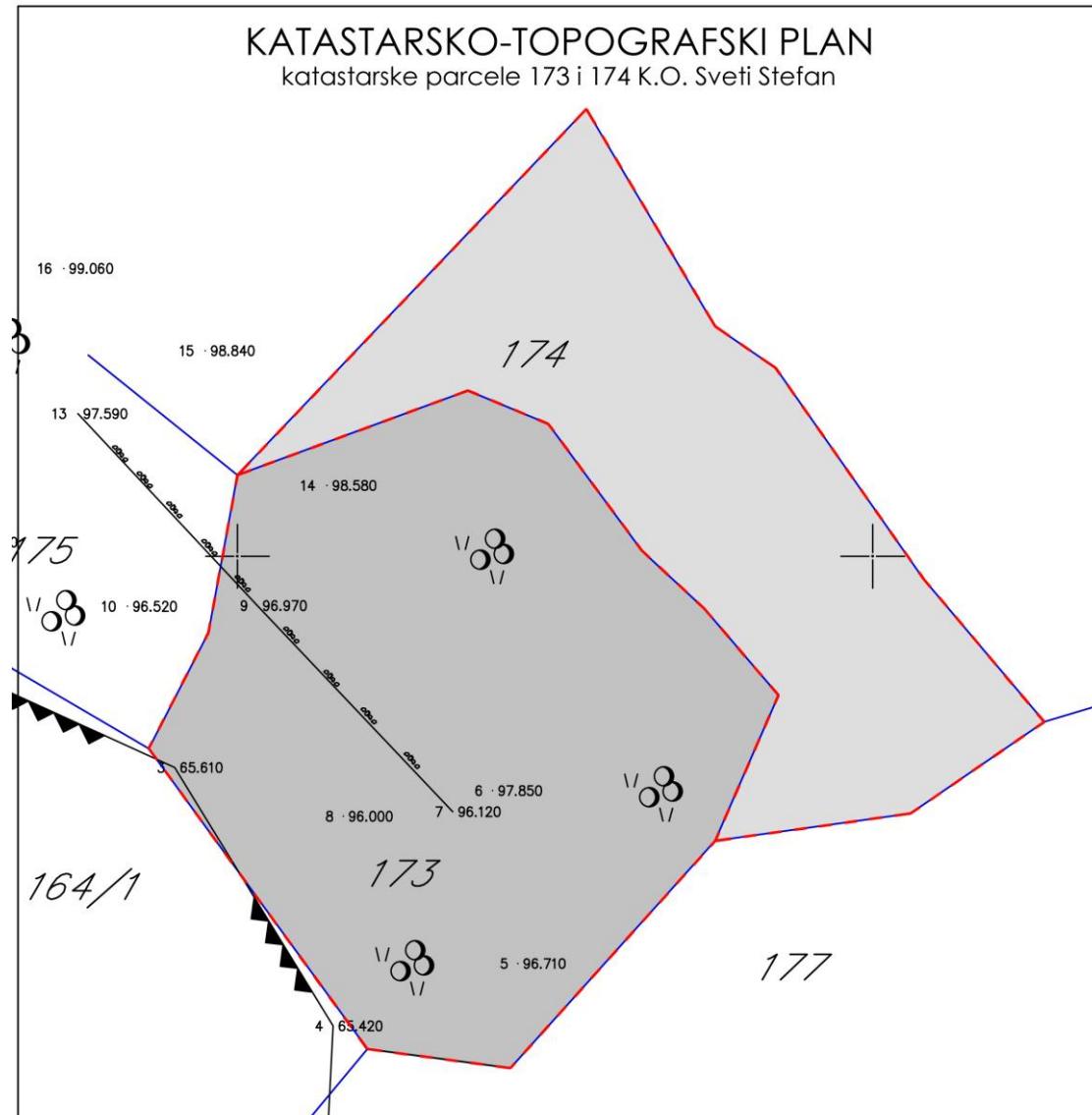
GRADSKE ŠUME i MAKIJA

Planom nije predviđeno povećanje broja objekata, postojeći broj objekata se zadržava. U okviru ovog bloka DUP-om je evidentiran 1 postojeći objekat (površine pod objektom 22m<sup>2</sup>, kome se dozvoljava rekonstrukcija) na katastarskoj parceli 177 sa kojom se KATASTARSKE PARCELE 173 i 174 graniče

Katastarska parcela 173 je površine 422m<sup>2</sup>, a katastarska parcela 174 je 277m<sup>2</sup>, ukupno 699m<sup>2</sup> i gravitiraju novoprojektovanoj saobraćajnici S-21

Na osnovu inicijative građana moguće je tražiti prenamenu parcela 173 i 174 putem izmena i dopuna DUP-a

KATASTARSKE PARCELE 173 i 174 nalaze se na 480m vazdušne linije od mora



## K. KATASTARSKA PARCELA 442

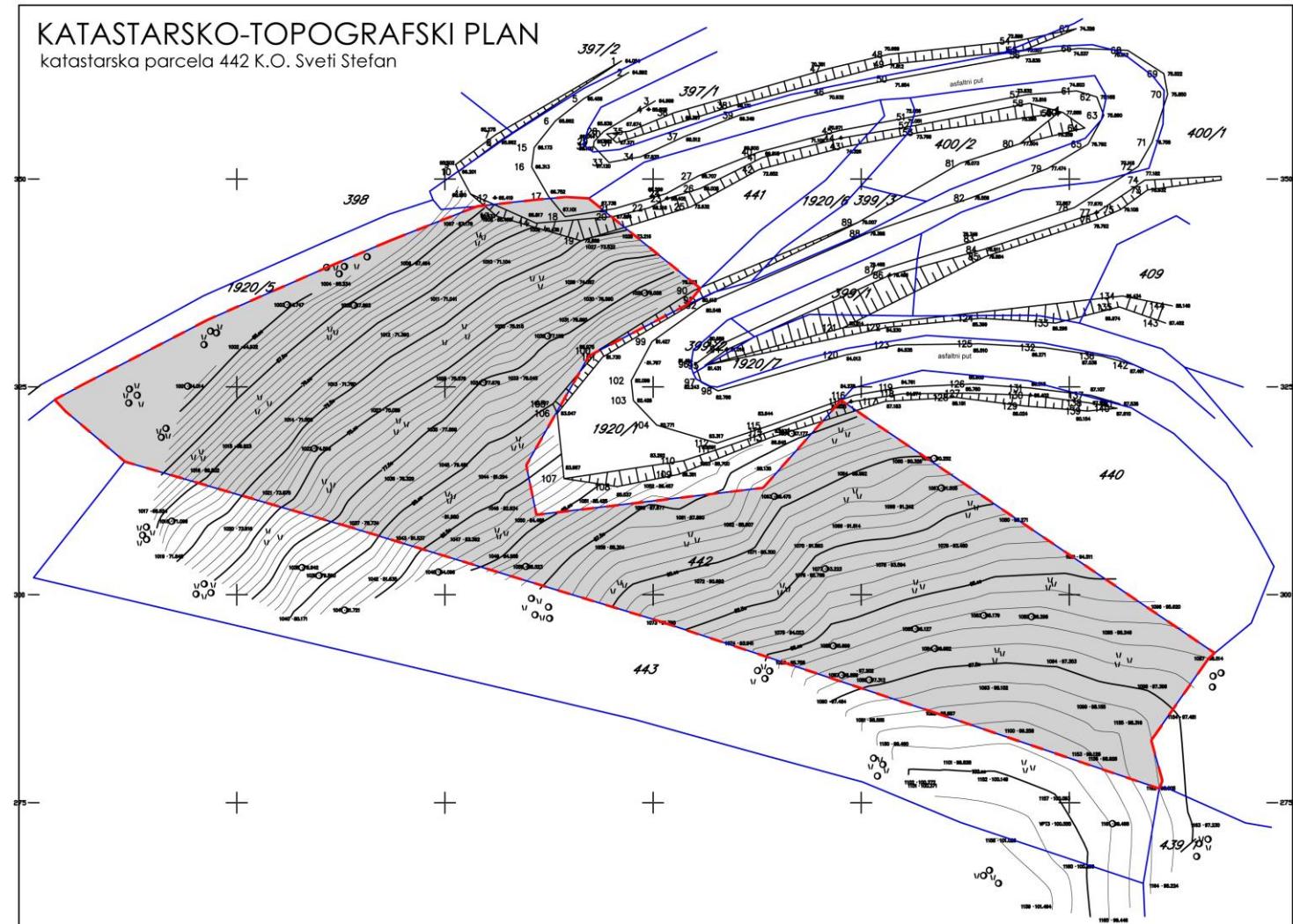
pripada urbanističkom bloku 17, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 17:

GRADSKE ŠUME i MAKIJA sa STANOVANJEM MANJE GUSTINE uz saobraćajnicu S-24 i novoprojektovanu saobraćajnicu S-27

Katastarska parcela 442, površine 3,561m<sup>2</sup>, spada u zonu gradskih šuma. Na osnovu inicijative građana moguće je tražiti prenamenu parcele 442 putem izmena i dopuna DUP-a

KATASTARSKA PARCELA 442 se nalazi na 300m vazdušne linije od mora





## **L. KATASTARSKA PARCELA 448**

pripada urbanističkom bloku 17, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 17:

GRADSKE ŠUME i MAKIJA sa STANOVANJEM MANJE GUSTINE uz saobraćajnicu S-24 i novoprojektovanu saobraćajnicu S-27

Katastarska parcela 448, površine 2,822m<sup>2</sup>, spada većim delom u zonu gradskih šuma. Na osnovu inicijative gradjana moguće je tražiti prenamenu parcele 448 putem izmena i dopuna DUP-a

Deo parcele 448 pripada urbanističkoj parceli 17-3, površine 562m<sup>2</sup>, koja se sastoji od delova katastarskih parcela 448, 449, 444/1 i 445/1, a deo pripada urbanističkoj parceli 17-4, površine 688 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od delova katastarskih parcela 446, 448, 449 i 445/1

KATASTARSKA PARCELA 448 nalazi se na 180m vazdušne linije od mora

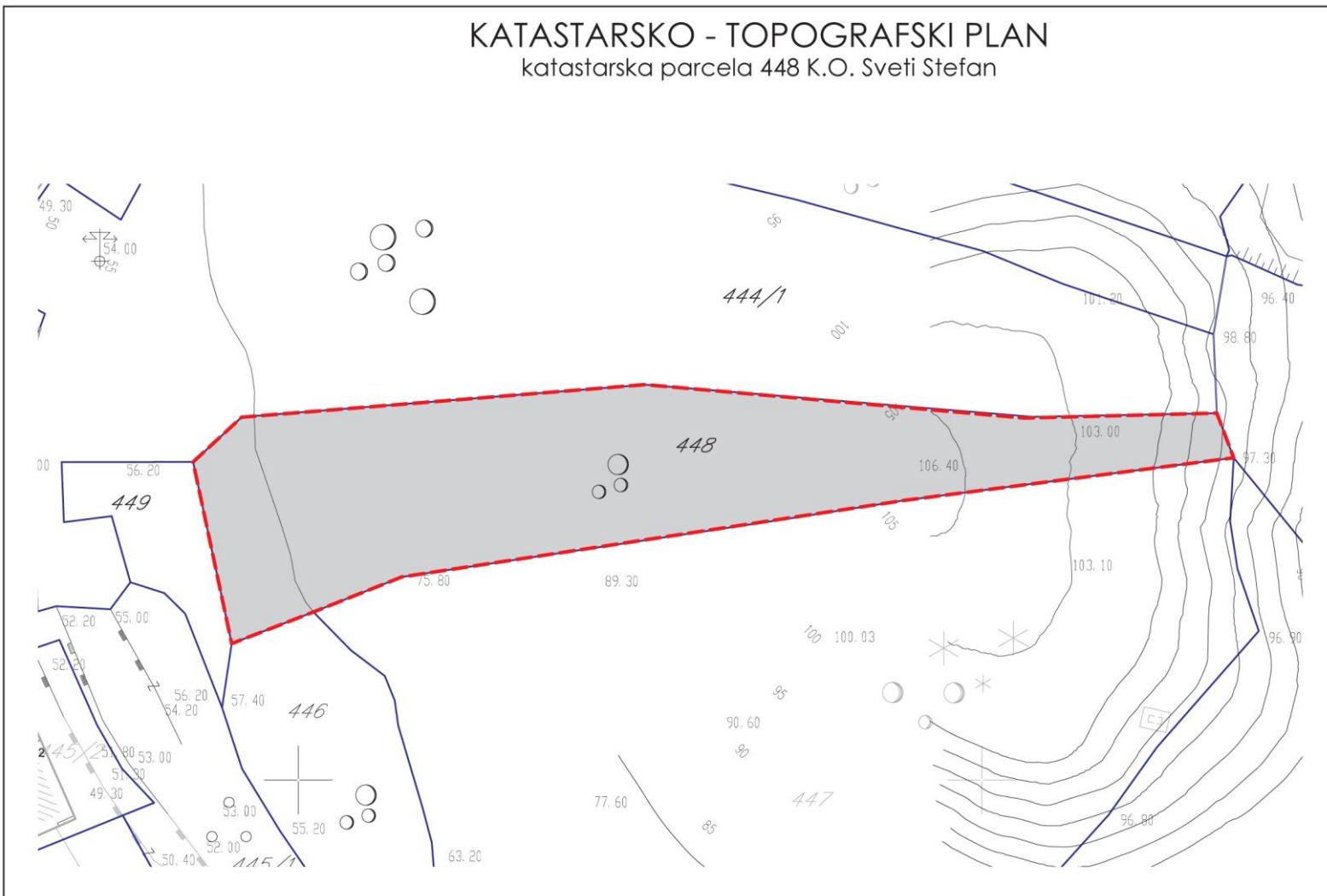
### PARAMETRI ZA URBANISTIČKU PARCELU 17-3:

- površina urbanističke parcele: 562m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 1
- maximalna površina pod objektom: 120m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+2
- maximalna BRGP svih objekata: 360m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.21
- index izgradjenosti : 0.64

### PARAMETRI ZA URBANISTIČKU PARCELU 17-4:

- površina urbanističke parcele: 688m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 1
- maximalna površina pod objektom: 144m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+2
- maximalna BRGP svih objekata: 432m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.21
- index izgradjenosti : 0.63

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN  
katastarska parcela 448 K.O. Sveti Stefan



## M. KATASTARSKA PARCELA 450

pripada urbanističkom bloku 17, prema Detaljnem urbanističkom planu PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO

Pretežna namena bloka 17:

GRADSKE ŠUME i MAKIJA sa STANOVANJEM MANJE GUSTINE uz saobraćajnicu S-24 i novoprojektovanu saobraćajnicu S-27

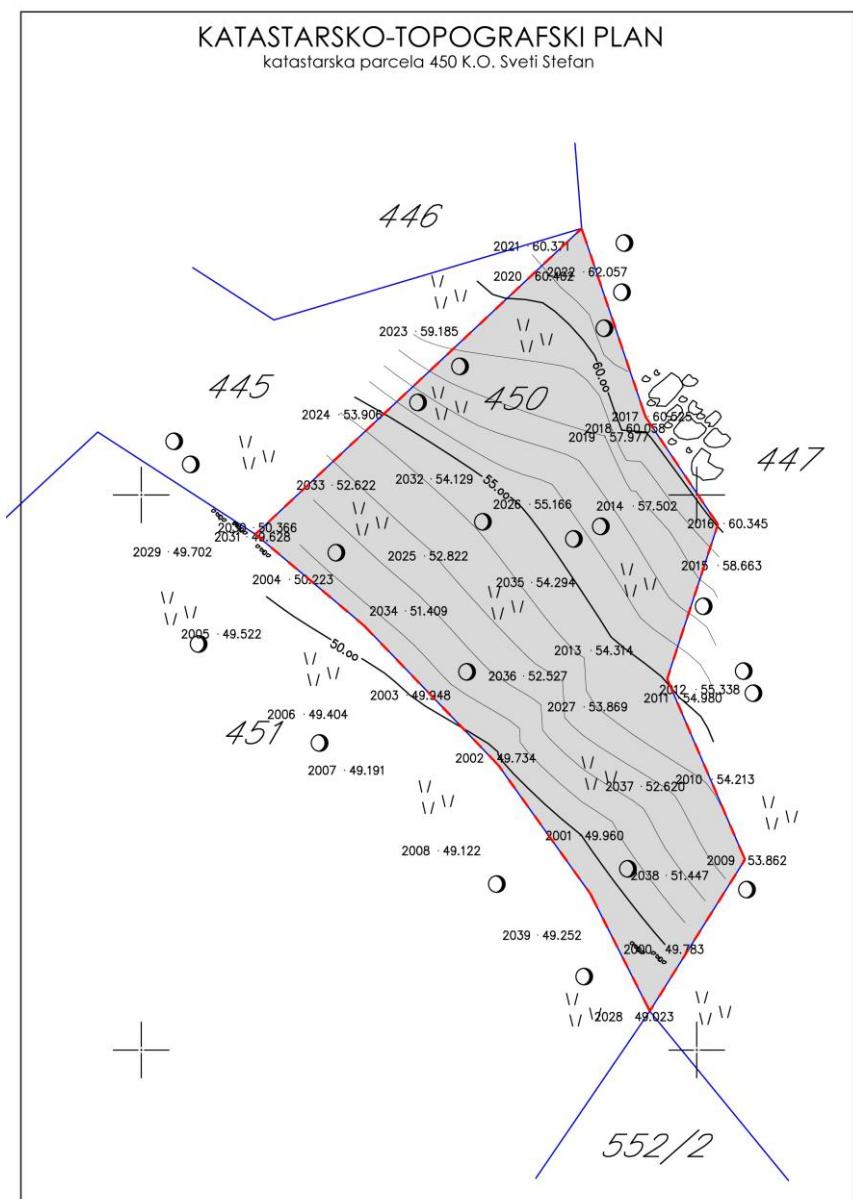
Katastarska parcela 450 je površine 344m<sup>2</sup>, od čega jedan deo zahvata novoprojektovana saobraćajnica S-27

KATASTARSKA PARCELA 450 pripada urbanističkoj parcelli 17-6, površine 407m<sup>2</sup>, koja se sastoji od dela katastarske parcele 450 i dela katastarske parcele 447

KATASTARSKA PARCELA 450 nalazi se na 140m vazdušne linije od mora

PARAMETRI ZA URBANISTICKU PARCELU 17-6:

- površina urbanističke parcele: 407m<sup>2</sup>
- dozvoljeni broj objekata: 1
- maximalna površina pod objektom: 120m<sup>2</sup>
- maximalna spratnost: P+2
- maximalna BRGP svih objekata: 360m<sup>2</sup>
- index zauzetosti : 0.30
- index izgradjenosti : 0.89



## 5. IDEJNA REŠENJA ZA PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK

Potencijal panoramskih lokacija zemljišta koje je na prodaju može se najbolje sagledati iz idejnih rešenja koje je za **PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** izradio Studio GRAD iz Podgorice, prema parametrima Detaljnog urbanističkog plana PRŽNO-KAMENOVO II za deo KAMENOVO-VRIJESNO i na osnovu projektnog zadatka sadašnjeg 1/1 vlasnika zemljišta

### A. GRUPISANJE U ZONE

**PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILA MERAK** mogu se grupisati u četri zone prema urađenim idejnim rešenjima. Sve parcele su orijentisane ka moru, zadržavajući vizura koje pružaju zadovoljstvo uživanja u zalascima sunca, orijentacije istok-zapad, pogleda ka otvorenom moru i zvezdanom noćnom nebu. Merak je jedna od sedam zvezda u Velikim kolima sazvežđa Veliki medved i inspiracija je za naziv celokupnog **COMPLEX VILA MERAK**

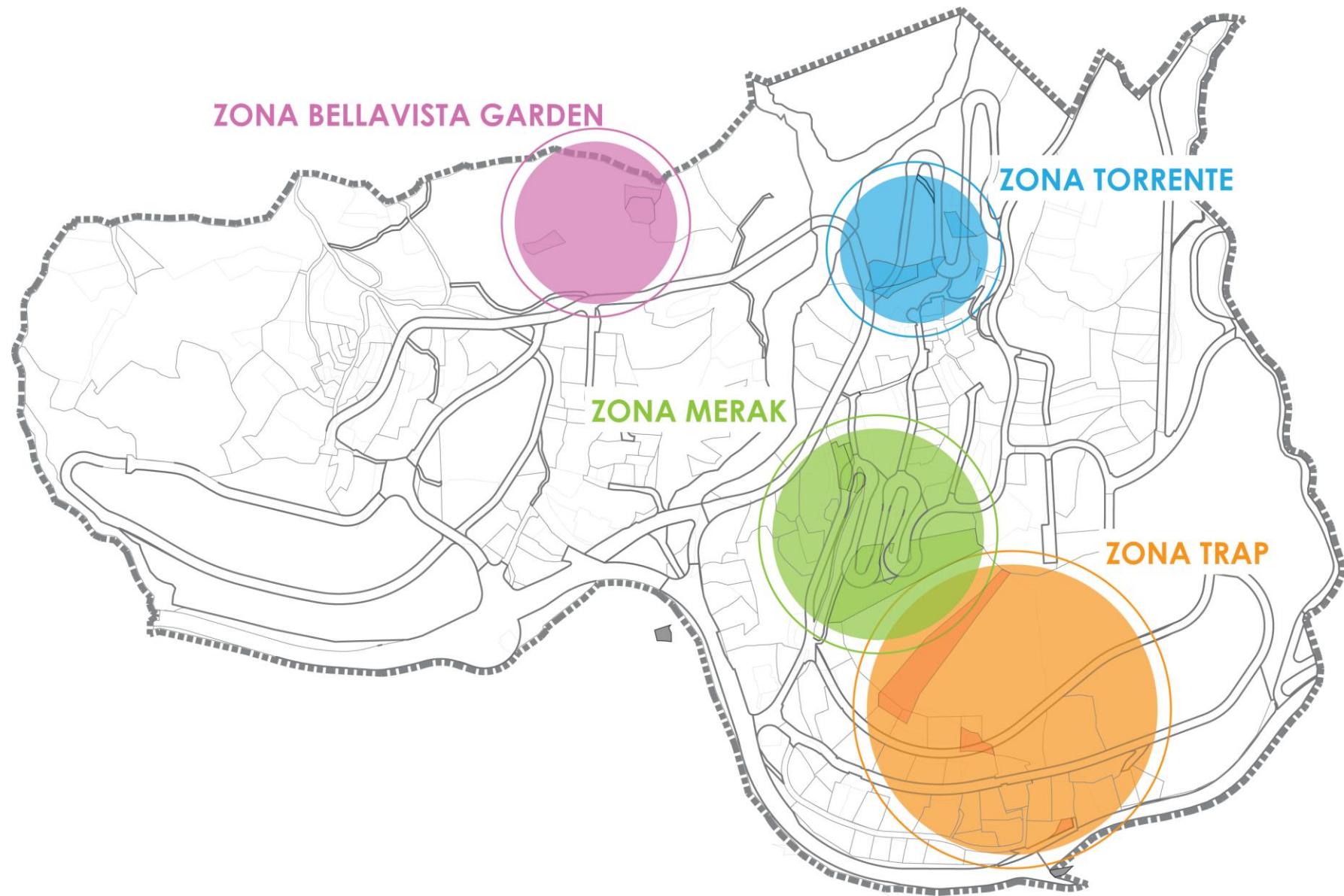
**ZONA MERAK** nalazi se u centralnom delu DUP-a, na potezu TRAP – SELO VRIJESNO. DUP-om je ovaj potez predviđen za stanovanje manje gustine naseljenosti, kao i za stanovanje manje gustine naseljenosti u sklopu gradske šume i makije. Na katastarskim parcelama ove zone, idejna rešenja razrađuju izgradnju objekata za visok nivo stanovanja: Villa Merak, Casa Merak i Merak Apartments. Panoramske lokacije se nalaze neposredno uz postojeću saobraćajnicu S-24 čije proširenje je predviđeno DUP-om. Panoramske lokacije ZONE MERAK imaju direkstan pristup saobraćajnici, visinski su denivelisane i razvijaju se jedna iznad druge, vijugajući duž saobraćajnice – serpentine. Proširenjem saobraćajnice S-24 i njenim prolaskom kroz parcele, formiraju se delovi parcela izmedju niveleta puta. Panoramske lokacije ZONE MERAK locirane su na 300-400 m vazdušne linije od mora

**ZONA TORRENTE** uz povremeni potok Vrještica, locirana je uz kontaktnu zonu zaštićenog zelenila i zonu dozvoljene gradnje PODVRIJESNA. DUP-om je ovaj potez predviđen za stanovanje manje gustine naseljenosti, kao i za stanovanje manje gustine naseljenosti u sklopu gradske šume i makije. Na katastarskim parcelama ove zone, idejna rešenja razrađuju izgradnju luksuznih objekata Villa Torrente, Villa Torrente Superiore i Una Bellavista. Panoramske lokacije ZONE TORRENTE se nalaze neposredno uz novoprojektovanu saobraćajnicu S-39, visinski su denivelisane i razvijaju se jedna iznad druge prateći nagib saobraćajnice-serpentine (poput parcela ZONE MERAK). Formiranjem saobraćajnice i njenim prolaskom kroz parcele, pojavljuju se delovi parcela izmedju niveleta puta. Panoramske lokacije ZONE TORRENTE nalaze se na 550-600m vazdušne linije od mora

**ZONA BELLAVISTA GARDEN** pozicionirana je u zoni zelenog pojasa na potezu VRLJEVO – IVANKOVINA. DUP-om je ovaj potez predviđen za zaštićene gradske šume i makiju. Na katastarskim parcelama ove zone, idejna rešenja razrađuju izgradnju objekta Bellavista Garden. Parcele planiranog objekta 173 i 174, kao i parcela 164/2 zone Bellavista Garden gravitiraju novoprojektovanoj saobraćajnici S-21. ZONA BELLAVISTA GARDEN nudi najveću privatnost u obilju zelenila i jedinstvene vizure ka nepreglednim prostranstvima vodene površine. Panoramske lokacije ZONE 3 – ZONE BELLAVISTA GARDEN nalaze se na 450m vazdušne linije od mora

**ZONA TRAP** je zona neposredno iznad Jadranske magistrale. Uz novoprojektovanu saobraćajnicu S-27, razrađena je izgradnja Teniskog centra Kamenovo, nakon razmene zemljišta, tako da se formira dragocen prostor potreban za teniski centar kao nedostajući sportski sadržaj, koji bi upotpunio zahteve svakodnevnog života i turizma visoke kategorije. Teniski centar Kamenovo, neposredno iznad plaža Kamenovo i Pržno, nudi mogućnost rekreacije na teniskim terenima orijentacije sever-jug, kako tokom leta tako i tokom čitave godine, usled blage primorske klime i 230 sunčanih dana u godini. Teniski centar Kamenovo pozicioniran je na blagom uzvišenju, na udaljenosti 150 m od mora, slične dispozicije kao Monte-Carlo Country Club. U istoj ZONI TRAP predviđena je Villa Vista, kao dragulj arhitekture, idealno uklopljena u već izgrađeno naselje i na svega 60 metara vazdušne linije od mora

B. VIZUELNI PRIKAZ DISPOZICIJA ZONA





## 6. PREZENTACIJA IDEJNIH REŠENJA

### A. VILLA MERAK - ZONA MERAK

Idejnim rešenjem je maksimalno iskorišćen potencijal lokacije i projektovana je porodična vila koja se suptilno uklapa u postojeće tradicionalno okruženje južnog Jadrana, a opet u modernim linijama odgovara na zahteve savremene mediteranske arhitekture, pružajući korisniku izuzetan komfor uz mir i privatnost domaće atmosfere, što je retko ostvarivo na ovako atraktivnim i pristupačnim lokacijama

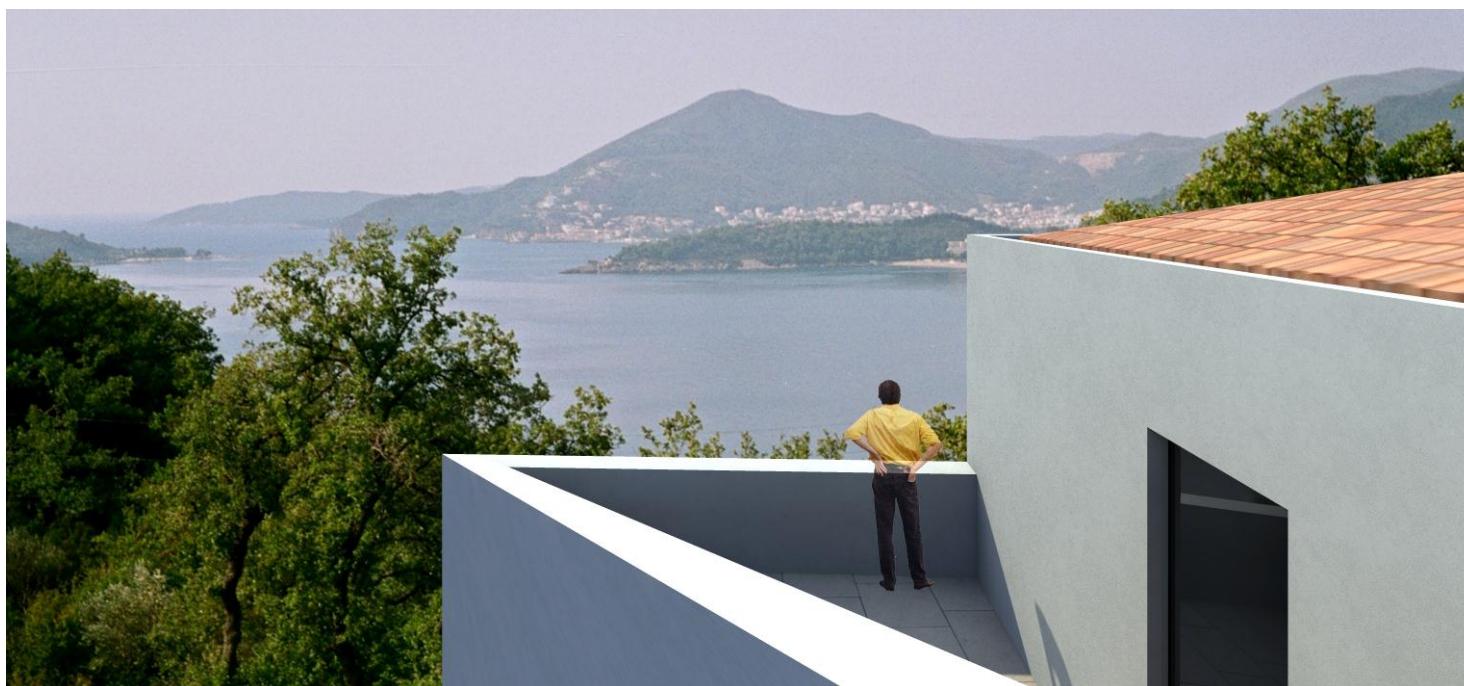
Villa Merak ima pristup direktno sa saobraćajnice i na tom nivou formiran je pristupni plato, kolski, sa 2 parking mesta na otvorenom i pešački kojim se iz automobila ulazi u objekat na istom nivou, odnosno silazi otvorenim stepenicama na donji nivo sa bazenom i travnatim terasama za sedenje na otvorenom, zaštićeno od okruženja





Staklena pregrada deli donji nivo na otvoreni i zatvoren deo, a njena transparentnost briše granicu između dva dela i pruža korisniku kvalitet boravka u okviru različitih ambijenata i aktivnosti. Prostranstvo zatvorenog prostora se širi ka otvorenom, na terasu sa bazenom i dalje na terasastu baštu na užem delu lokacije u kojoj je organizovano sedenje sa mogućnostima koje pruža prirodno okruženje

Donji nivo vile je više namenjen zajedničkim aktivnostima, a u gornja dva nivoa je projektovan spavaći blok sa tri sobe. "Master bedroom" je pozicioniran na poslednjem spratu, sa dve terase orijentisane ka moru i dominantnim pogledom na Budvansku riviju i ostrvo Sveti Nikola



## B. CASA MERAK – ZONA MERAK

Casa Merak je luksuzna višeporodična vila apartmanskog tipa koja kaskadnim volumenom uranja u teren u padu, na uzvišenju iznad puta koji tangira frontalnu stranu objekta. Komotno se razvija u širinu po lokaciji i visinski prati nagib ozelenjenog terena tako da postaje integralni deo okruženja

Najniži deo vile je pristupni, namenjen stacionarnom saobraćaju sa garažom koja smešta 4 automobila, a komunikaciju sa ostalim delom objekta ostvaruje preko unutrašnje komunikacije. Apartmani su formirani prema nivoima, približno slične strukture

Na nivou prizemlja je apartman sa spavaćim i dnevnim boravkom otvorenog tipa, sa svim prostorijama orjentisanim ka prostranoj terasi širine celog apartmana. Nivo je uzvišen u odnosu na put i pruža apartmanu neometanu privatnost



Vila se dalje razvija u visinu i duboko u teren, ostavljajući frontalni deo za terasu na prvom spratu koja gleda ka veličanstvenom prizoru mora južnog Jadrana i okolnih mesta



Apartman na najgornjem, drugom spratu je u svemu isti kao predhodni osim što su terase manje i natkrivene ali prate vilu celom širinom

Vila se integriše u teren, impresivnim volumenima izrasta iz zelenila a smenom zatvorenih i transparentnih površina dinamično prati kretanje terena

Arhitektonski jezik je savremen, forme su svedene a materijali su tradicionalni iz regiona i vila odgovara na zahtev ambijentalne celine uklapajući se

Casa Merak je projektovana tako da malim intervencijama može biti organizovana u raskošnu jednoporodičnu vilu

Terasa je gotovo iste veličine kao i apartman, sa bazenom, velikim tremom za aktivnosti na otvorenom i značajnim zaštitnim pojasm zelenila

Apartman je sa dve spavaće sobe i "open plan" dnevnim boravkom, koji celom širinom komuniciraju sa otvorenim prostorom preko staklene transparentne pregrade gubeći granice između otvorenog i zatvorenog

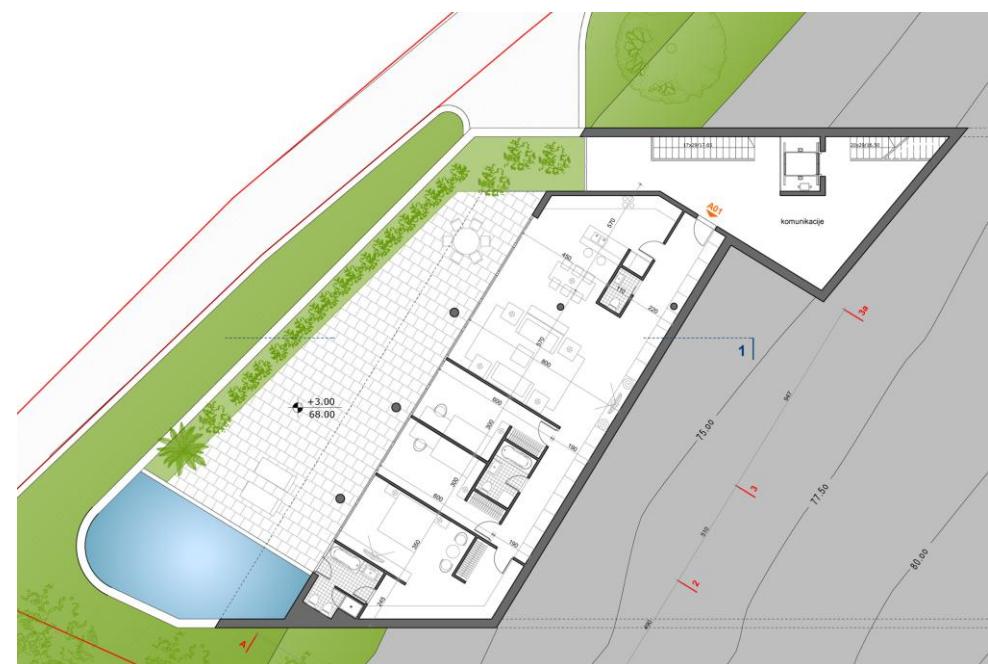
Apartman je opremljen svim potrebnim pomoćnim prostorijama, a u zadnjem delu objekta, uranjajući dublje u teren formirana je još jedna terasa u potpunosti zaklonjena od svega okruženja, dajući maksimalnu privatnost ovom nivou



## C. MERAK APARTMENTS - ZONA MERAK

Merak Apartments je najatraktivniji objekat u odnosu na sve objekte COMPLEX VILA MERAK. Nalazi se na poziciji izvanredno orijentisanoj ka moru, sa morfološkim uslovima koji omogućavaju razvoj objekta visoko ka nagibu terena omogućavajući maksimalno iskorišćenje svih resursa koje ova lokacija ima. Saobraćajnica prati lokaciju po dužini i obezbeđuje pristup u dva nivoa, što čini dramatičnu visinsku razliku dva kraja objekta lako savladivom

Objekat je kompleks od 6 luksuznih apartmana sa svim potrebnim pratećim sadržajima neophodnim za opsluživanje ovog tipa stanovanja. Organizovan je u 9 nivoa od kojih su dva za opsluživanje sadržaja: stan kućepazitelja sa tehničkim prostorijama, "utility" prostorima, garaža za smeštaj 8 automobila. Sledi 6 apartmana od kojih je poslednji, najviši, "penthouse" u formi dupleksa sa zasebnim pristupom i parkingom. Apartmani su izuzetno komforno projektovani, sa velikim "open plan" dnevnim boravcima i sa po dve odnosno jednom spavaćom sobom. Sve prostorije su orijentisane ka moru, punom površinom zidova ka otvorenom projektovanim u staklu, sa izlazima na prostrane terase sa bazenima. Apartmani su međusobno nesagledivi tako da je svaki celina za sebe, sa potpuno obezbeđenom intimom. Same ograde terasa su formirane zelenilom

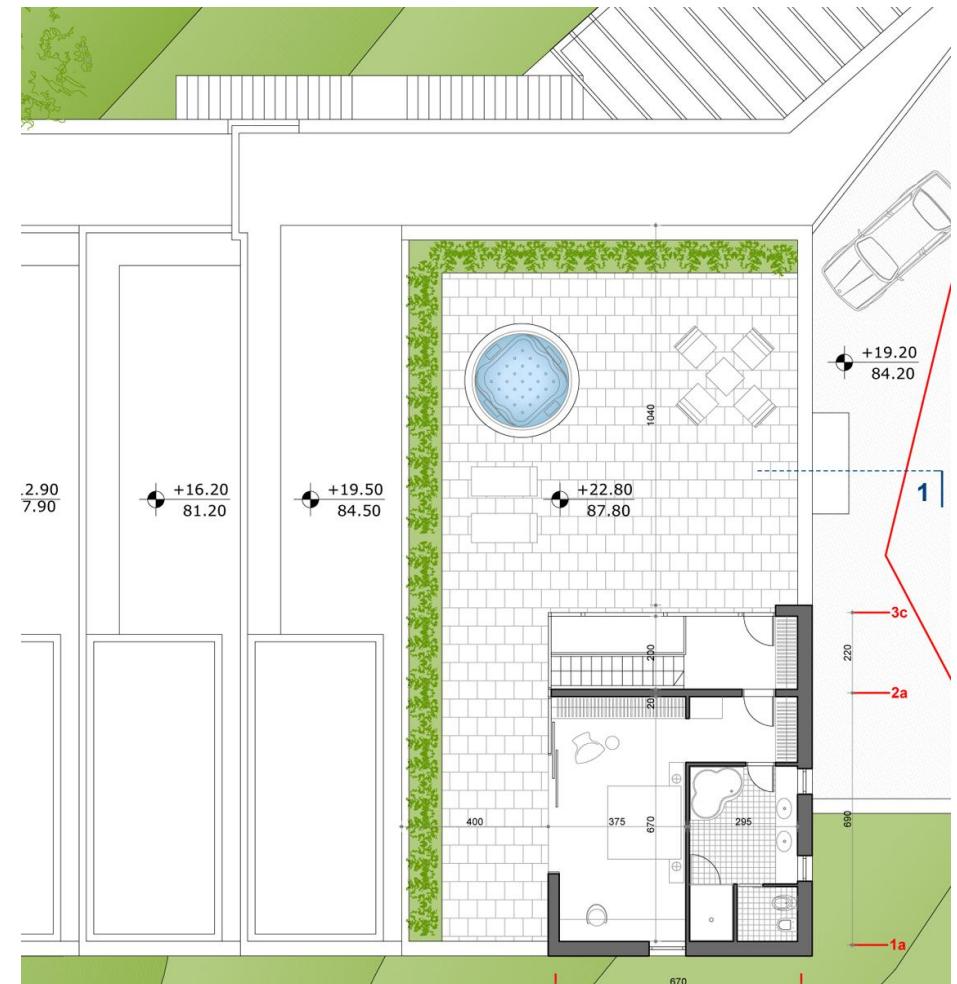
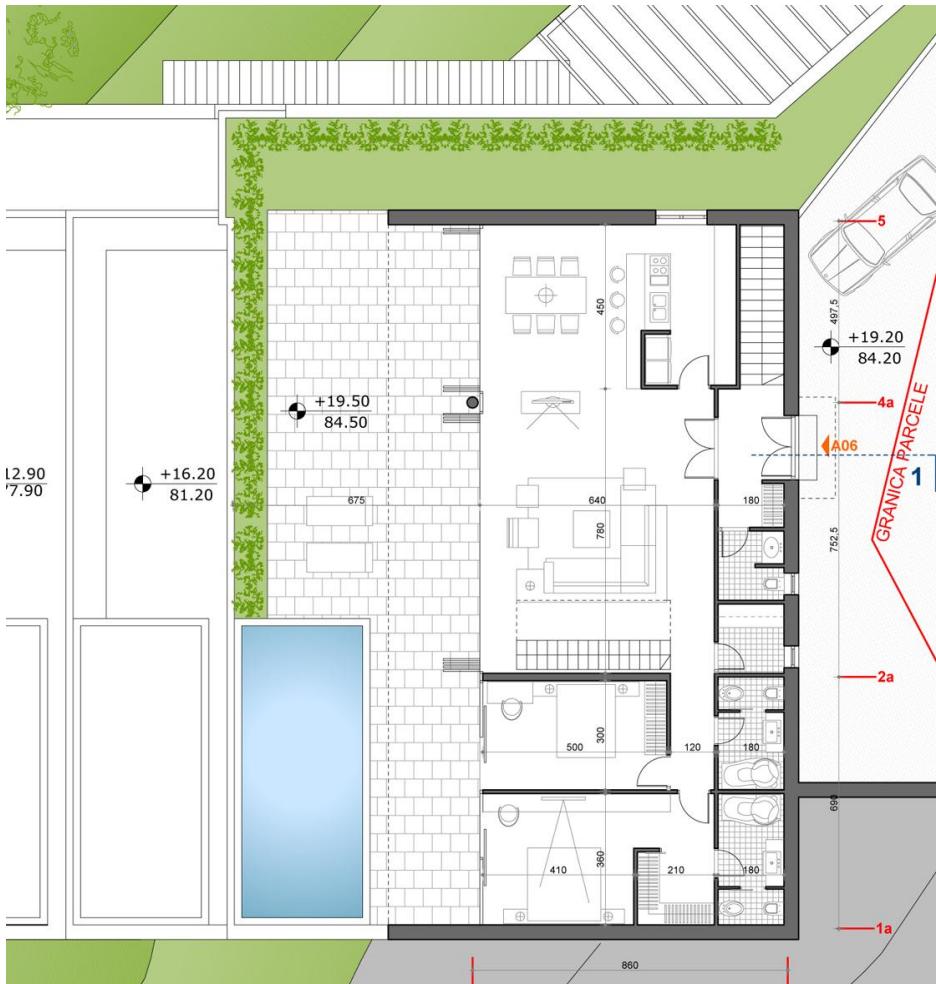


Na srednjoj visini objekta, radi dodatne udobnosti, projektovan je klub zatvorenog tipa, sa kuhinjom, vinskim podrumom, TV salom i kućnim bioskopom i izlazom na natkrivenu terasu za društveni boravak na otvorenom ("беседка"). Na ovaj način formiran je apartmanski kompleks koji funkcioniše potpuno nezavisno od okruženja a opet da obezbedi maksimalni komfor i bogatstvo sadržaja

Svi apartmani imaju neometan panoramski pogled ka Jadranskom moru, plaži Kamenovo, ostrvu Sveti Nikola, Bečićima i Budvi



"Penthouse" apartman je posebno projektovan kao de lux, na dva nivoa, sa zasebnim kolskim pristupom sa gornje strane i sa natkrivenim parkingom. Donji nivo sadrži otvoreni dnevni boravak sa dve spavaće sobe, sve orijentisano ka prostranoj terasi sa pogledom na more, sa bazenom i aktivnostima na otvorenom. Na višem nivou je "master bedroom" sa prostranim kupatilom i velikom krovnom terasom izuzetne vizure, bogato opremljenom za aktivnosti na otvorenom i sa "jacuzzi" bazenom, za intimnije korišćenje. Ovaj nivo je na sve četiri strane zaštićen zelenilom, a pozicijom na visini gotovo da lebdi u odnosu na okruženje





Arhitektonski jezik je kombinacija Rajtovskog i tradicionalnog mediteranskog izraza. Apartmani strogog prata konfiguraciju terena, uranjajući u gustu šumu i nagib. Prisustvo velikih staklenih površina daje posebnu lakoću poništavajući masivni volumen kojim se ceo apartmanski kompleks integriše u pozadinu. Pažljivim projektovanjem i uklapanjem objekat gotovo izgleda kao da je tu postojao oduvek i da bi se njegovim odsustvom izgubila pitoma nota kojom obogaćuje pejzaž





## D. VILLA TORRENTE - ZONA TORRENTE

Villa Torrente je višeporodična vila sa dva apartmana, garažom u suterenu i krovnom terasom, strateški dobro pozicionirana na raskrsnici glavnih puteva kroz zonu. Pozicija je i definisala strukturu vile kao višeporodičnu sa ciljnom grupom korisnika koji se kreće i koji svoje aktivnosti ne ograničava samo na intimu u okviru vile

Vila je otvorena na tri strane, sa vertikalnom komunikacijom ka susedu, tako da ostvaruje vizure u svim pravcima i omogućava osunčanost apartmana tokom čitavog dana. Apartmani su identični, trosobni, sa dnevnim boravkom i sa po dve spavaće sobe. Projektovani su kao potpuno nezavisni apartmani. Vizure, trostrano orijentisane ka moru, su neometane a nagib i ulice koje okružuju lokaciju dodatno distanciraju

Denivelacija omogućava dva pristupa lokaciji, u donjem nivou na podzemnu garažu, odakle se zajedničkom komunikacijom stiže na gornje spratove i u gornjem na nivo prizemlja. Na lokaciji je predviđeno 4 parking mesta u garaži i 2 parking mesta na otvorenom

**Villa Torrente**



**Villa Torrente**

Aktivnosti na otvorenom su planirane u zoni prizemlja gde terasa okružuje objekat dok se ka susedu granica postiže tampon zonom zelenila. Mogući nedostatak privatnosti se nadoknađuje otvorenom krovnom terasom, sa natkrivenom letnjom kuhinjom i "jacuzzi" bazenom odakle se bez ikakvih prostornih prepreka pruža veličanstven pogled ka moru

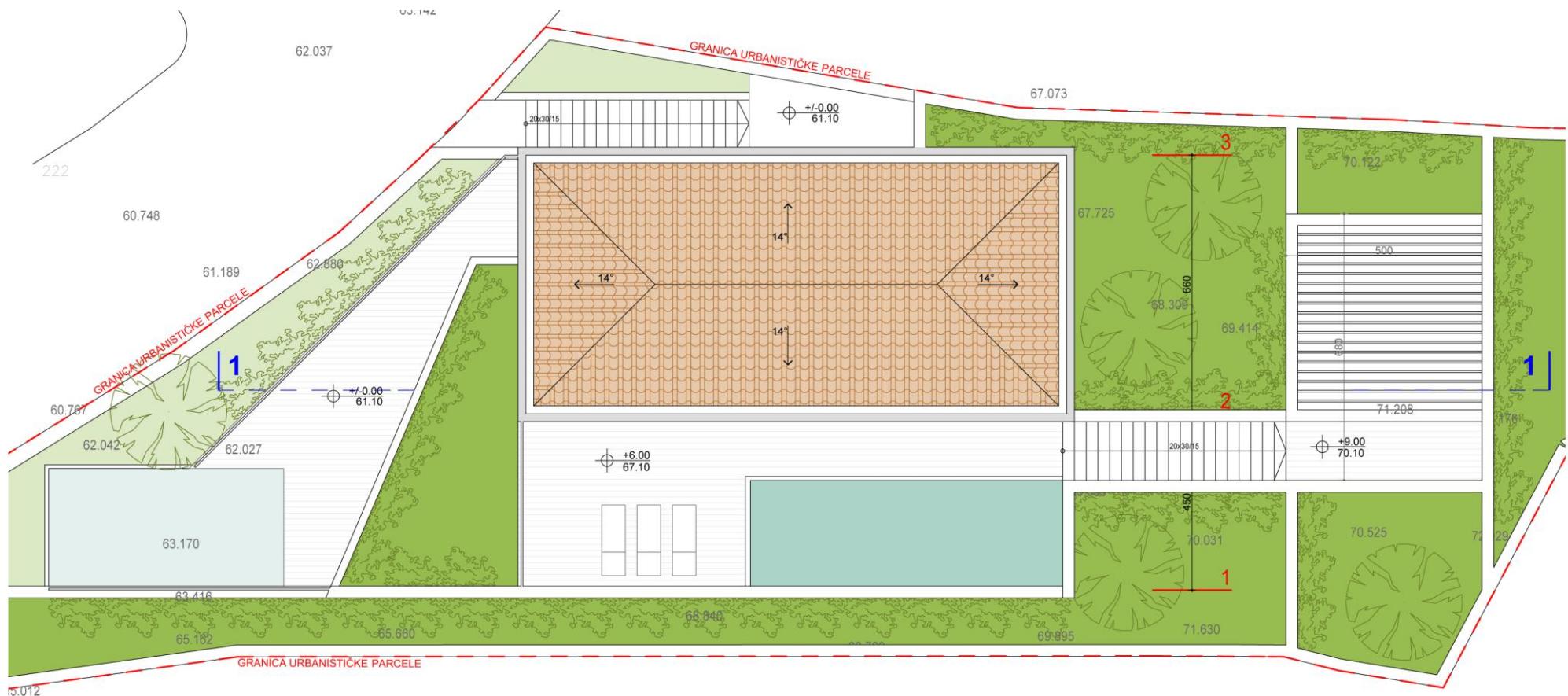
Villa Torrente je projektovana tako da malim intervencijama može biti organizovana u jednoporodičnu vilu



## E. VILLA TORRENTE SUPERIORE - ZONA TORRENTE

U neposrednom okruženju Villa Torrente je Villa Torrente Superiore i prati arhitektonski izraz srodnog suseda, ali na jednom višem nivou, koji joj omogućuje poziciju i veličinu lokacije. I ova lokacija je uz saobraćajnicu, ali samo svojom užom stranom, odakle je i ostvaren pristup. Dalja komunikacija se odvija u okviru objekta i unutar lokacije gde su organizovani sadržaji. Svojom širom stranom je orijentisana ka moru i korespondira na svakom nivou sa dominantnom vizurom.

Villa Torrente Superiore je višeporodična vila, sa dva apartmana, garažom za smeštaj 3 automobila i otvorenim prostorom vezanim za svaki apartman. Kolski pristup je direktno u garažu sa ulice a pešački je omogućen iz garaže kroz centralnu komunikaciju u okviru objekta, kao i spoljašnjim stepeništem



Apartman u prizemlju je prostran, komforan sa velikim dnevnim boravkom u jednom prostoru i sa "master bedroom", svim sadržajima orijentisan prema veličanstvenoj terasi sa bazenom, uokvirenoj zelenilom, vizura je ka moru i pogled je dominantan. Karakteristično za sve objekte COMPLEX VILA MERAK, pregrada iz unutra prema otvorenom je i ovde transparentna, staklena i odaje utisak spajanja otvorenog i zatvorenog, poništavajući granicu između. Visinska razlika u odnosu na ulicu omogućava privatnost, a tampon zona zelenila dodatno intimizira otvoreno od okruženja

Gornji apartman je namenjen višečlanoj porodici i organizovan je kao dupleks sa dve spavaće sobe na najvišem nivou. Dnevni boravak je na nižem nivou duplex-a, slične strukture kao apartman u prizemlju i sa velikom natkrivenom terasom duž celog boravka. Aktivnosti na otvorenom su smeštene u okviru spavaćeg bloka - veliki nagib parcele omogućio je dinamični raspored funkcija na otvorenom, tu su prostrana terasa sa zelenilom, bazen i "беседка" - distancirana, natkrivena terasa na većoj visini do koje se stiže stepeništem u okviru kaskadnog zemljишta i zelenila

Ceo objekat je orijentisan ka moru i ka bočnoj strani lokacije gde su projektovane terase i sadržaji na otvorenom, udaljavajući korisnika od javnog i zadržavajući intimu unutar lokacije a u isto vreme komunicirajući sa okruženjem na najbolji način, impresivnom vizurom u okviru zelenila. Idealan mir a u neposrednom kontaktu sa glavnim saobraćajnim tokovima naselja. Arhitektura je smirena, svedena, modernim jezikom interpretira tradicionalnu mediteransku kuću, sa elementima ruskog stila života i okupljanja ("беседка")

#### Villa Torrente Superiore



## F. UNA BELLAVISTA - ZONA TORRENTE

Una Bellavista je šarmantna vila, interesantne forme, definisane oblikom lokacije. Podužnim stranama je orijentisana prema saobraćajnici sa gornje strane i dominantno ka moru sa donje strane. Zbog velike denivelacije terena vila ka unutrašnjosti parcele dobija još dva nivoa koja nisu saglediva sa saobraćajnice i time dobija potpunu privatnost u zonama za život. Takođe je dominantan i faktor iznenađenja pri sagledavanju vile, sa saobraćajnog pristupa je zatvorena i solidna, dok se sa unutrašnje strane otvara ka vizuri i potpuno se transformiše u pitomu modernu kuću koja materijalizacijom i savremenim formama interpretira tradicionalnu mediteransku kuću



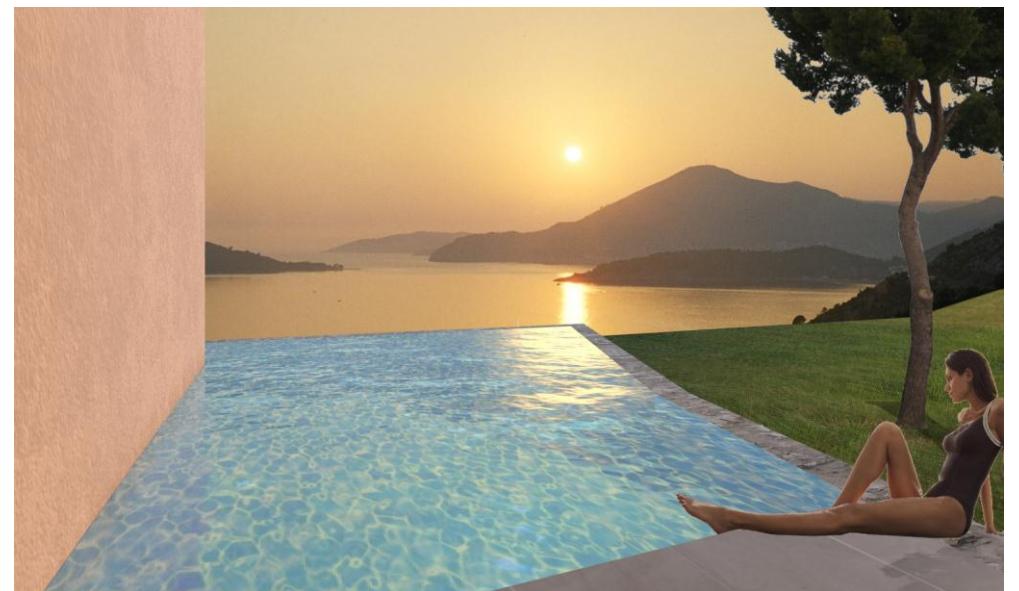
49





Zbog povoljne pozicije i jake morfologije terena kuća je dobila i interesantnu dispoziciju funkcija. Na strani ka saobraćajnici je ulaz i natkriveni parking za 2 automobila i na istom nivou je i gostinjska soba, potpuno nezavisna od ostalih sadržaja u kući, a povezana sa kućom centralnom komunikacijom. Dnevni boravak je razvijen na nivou ispod, potpuno

zaklonjen od ulice, a otvoren svojom celom dužinom ka moru. Strukturom je jednoprostor i ka dvorišnoj terasi komunicira preko velike staklene površine odakle se širi vizura preko mora ka Budvi. Na nivou dnevnog boravka je projektovan i prelivni bazen čije se granice gube ka horizontu. Na nivou ispod je projektovan prostran "master bedroom" otvoren ka terasi koja je denivelisana, prati teren i u isto vreme opslužuje i dnevnu i noćnu zonu



## G. BELLAVISTA GARDEN - ZONA BELLAVISTA GARDEN



BELLAVISTA GARDEN je jednoporodična vila okružena obiljem zelenila, orijentisana ka moru i nudi odmor u prirodi sa visokim stepenom privatnosti. Na dominantnoj je poziciji odakle se pružaju vizure u svim pravcima bez ikakvih prostornih prepreka - ponajviše ka ostrvu Sveti Nikola, ostrvu Sveti Stefan i celom Budvanskom zalivu. Lokacija je u nagibu, što daje mogućnost formiranja razudjenog objekta prema konfiguraciji terena

Pristup je na najnižoj visini direktnim kolskim ulazom u garažu sa 3 parking mesta, a odatle stepeništem direktno u dnevni boravak. Takođe je planiran pristup sa spoljne strane stepeništem na otvorenom ka terasi sa bazenom. Inače, sve komunikacije između nivoa vile su organizovane i napolju i kroz enterijer



Prostori u enterijeru su prostrani, projektovani tako da predivne vizure budu dominanta tokom svih aktivnosti. Dnevni boravak je organizovan u prizemlju, široko i prostrano, sa staklenom pregradom u celoj širini vile i izlazom na veliku terasu sa bazenom okruženu gustim zelenilom. Na prvom spratu je spavaća zona sa 3 prostrane spavaće sobe, sa garderobama i komotnim kupatilima, svaka sa izlazom na natkrivenu terasu. Svi zidovi ka moru su stakleni u svojoj punoj površini i dodatno otvaraju sobe kao vizuri. Sprat ima još dve bočne otvorene terase uokvirene zelenilom

Vila je dominantna u prostoru, dinamično oblikovana, u tradicionalnom stilu svedenih formi, istovremeno uklapajući se u okruženje i gusto zelenilo ukopavanjem u teren. Prostrana lokacija i tretman otvorenog i zatvorenog pružaju spektar aktivnosti koje se preklapaju komunikacijom unutra/napolje. Kako kaskadno uranja u teren i nivoi same vile su tako projektovani da sadržaji unutar kuće imaju mogućnost inimnijeg korišćenja

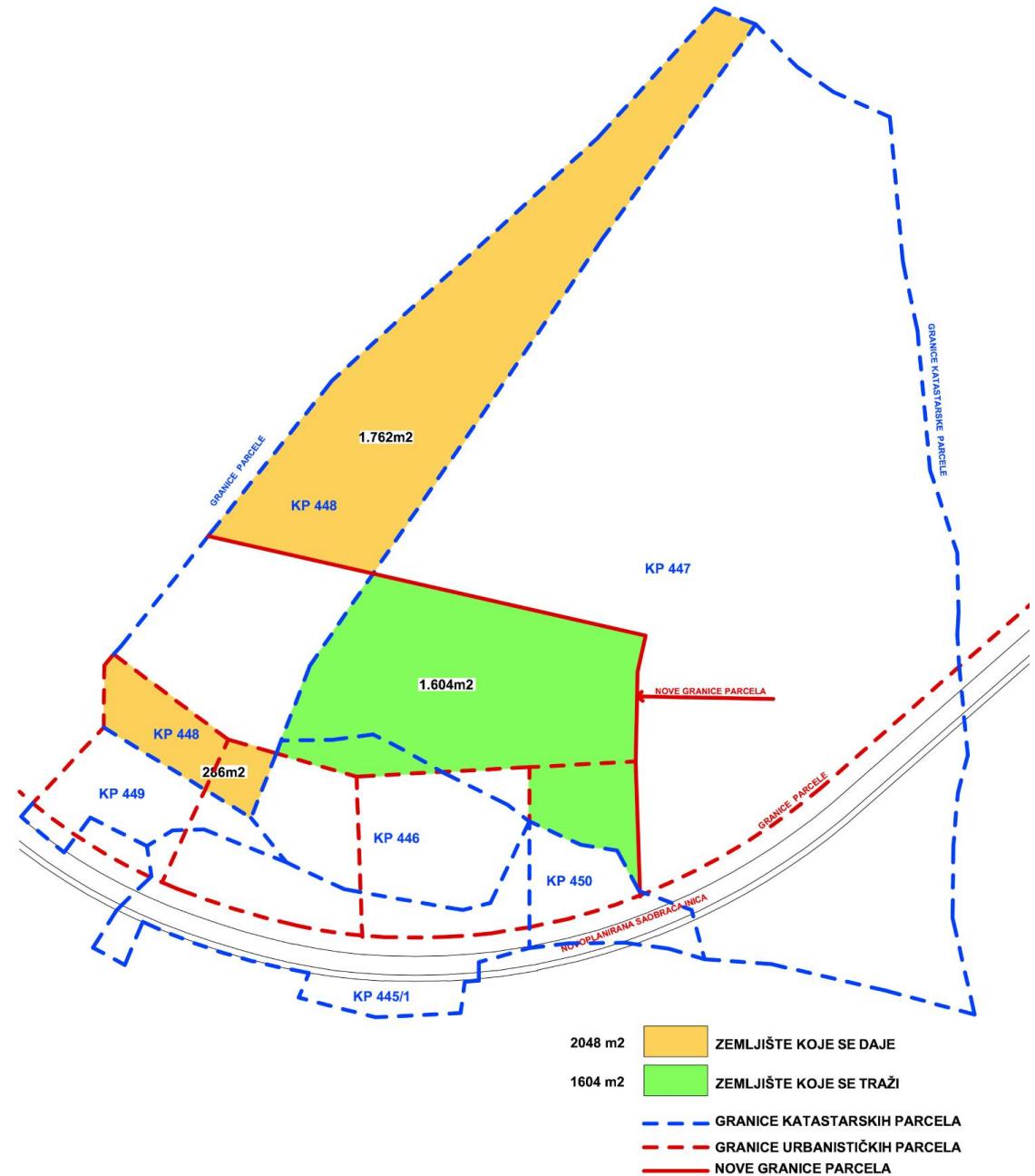


## H. TC KAMENOVO - ZONA TRAP

Teniski centar Kamenovo moguće je formirati razmenom vlasništva u delovima parcela



Pristup je direktno kolima sa saobraćajnice u garažu za 5 automobila i dalje centralnom komunikacijom kroz objekat sve do teniskih terena. Postoji i pristup spoljašnjim stepenicama koji vodi direktno do teniskih terena



TC KAMENOVO je projektovan po uzoru na Monte-Carlo Country Club, kao sportski centar visoke kategorije za šta su uslovi lokacije veoma povoljni. Lokacija je integrisana u naseljeno mesto i na malom udaljenju od mora, na visinski povoljnijem mestu tako da je celom širinom orijentisana ka moru sa neometanim vizurama

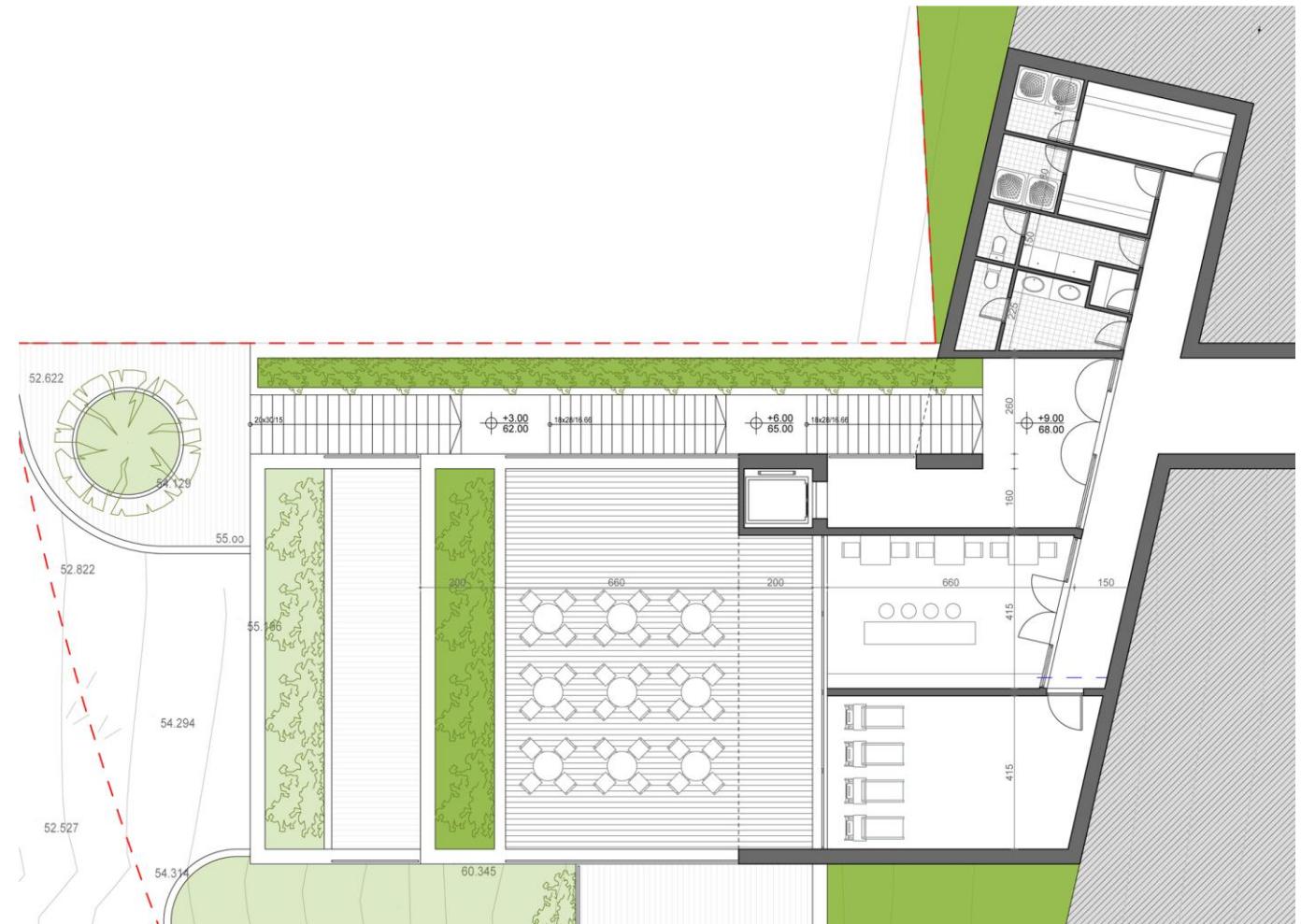


Primarni sadržaj su dva teniska terena, podužno postavljena orijentacijom sever-jug, sagledavajući Budvanski zaliv kao sa platforme, širinom obe dužine terena. Suprotno od pogleda je organizovano sedenje i gledalište u formi kafe restorana, duž oba terena tako da gledaoci pored prizora sporta mogu da uživaju i u bogatstvu veličanstvene panorame i da se osveže i posluže hranom i pićem



Prateći sadržaji Teniskog centra projektovani su u objektu ispod teniskih terena koji su podzemnom komunikacijom direktno povezani sa otvorenim delom, a svojim sadržajima pružaju maksimalnu udobnost bavljenja sportom. U okviru Centra, pored pratećih prostora (svlačionice, tuševi, toaleti) projektovan je i kafe-bar/restoran i teretana, a sve sa izlazom na prostranu krovnu terasu sa pogledom na more, takođe sa transparentnom pregradom između otvorenog i zatvorenog, koja otvaranjem nestaje

Na dva niža nivoa projektovani su apartmani, jedan sa jednom spavaćom sobom, drugi sa dve, orijentisani ka moru, preko velikih podužnih terasa i dodatno na bočnim stranama, ka manjim intimnim terasama zaštićenim zelenilom. Apartmani su nezavisni, povezani unutar objekta i mogu se koristiti i nezavisno od Teniskog centra ili za potrebe teniske akademije



Arhitektonske forme su svedene, podređene konfiguraciji terena, sve vreme formirajući žardinjere za zelenilo potpornim kamenim zidovima, tako da objekat nestaje u nizu stepenastih žardinjera i postaje integralni deo definicije pada terena. Ovo je odličan primer korišćenja tradicionalnih metoda "landscape" uređenja za uklapanje objekta u ambijent



## I. VILLA VISTA - ZONA TRAP

VILLA VISTA je jednoporodična, urbana, gradska vila locirana na samoj Jadranskoj magistrali, u okviru naseljenog mesta Pržno. Od mora je deli samo put i pojas zelenila, što je čini idealnom za korisnike koji odmor povezuju sa morem i aktivnostima u okruženju



Pristup je direktno kolima sa Jadranske magistrale u garažu sa mestom za 2 automobila i pešačkim ulazom, a komunikacija se razvija u okviru kuće. Sadržaji su podeljeni po nivoima, tako da je spavaća zona sa dve spavaće sobe smeštena u prizemlju, da bi dnevni i večernji boravak iskoristio veću visinu prvog sprata i krovne terase sa bazenom za dominantni pogled ka moru koje je tako reći ispred kuće. Dnevni boravak je "open plan", a svaki nivo ima i po terasu u formi lođe kako bi se zadржala privatnost na ovako eksponiranoj lokaciji. Sa ulice se vila sagledava najširom fasadom, okrenuta je ka moru i sve prostorije se otvaraju ka spolja kroz velike balkonske prozore



Aktivnosti na otvorenom su povučene na krov, na polunatkrivenu terasu, sa bazenom. Visinska distance u odnosu na ulicu čini ovaj prostor dovoljno izolovanim da korisniku omogući udoban intimni boravak na ovako povoljnoj lokaciji

Oblikovanje vile je urbano, modernih linija a opet prati tradicionalne forme arhitekture mesta, integrirajući objekat u prirodni ambijent i u zateženo urbano tkivo



## C. GANTOGRAM AKTIVNOSTI REALIZACIJE IDEJNIH REŠENJA

Vreme (meseci)	VILLA MERAK	VILLA TORRENTE	VILLA TORRENTE SUPERIORE	MERAK APARTMENTS	CASA MERAK	UNA BELLAVISTA	VILLA VISTA	BELLAVISTA GARDEN	TC KAMENOVO
0-5	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Inicijativa za izmenu i dopunu DUP-a <b>15 dana</b>					
	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Odluka o izmeni i dopuni DUP-a <b>60 dana</b>	Odluka o izmeni i dopuni DUP-a <b>60 dana</b>	Odluka o izmeni i dopuni DUP-a <b>60 dana</b>	Odluka o izmeni i dopuni DUP-a <b>60 dana</b>	Odluka o izmeni i dopuni DUP-a <b>60 dana</b>	Odluka o izmeni i dopuni DUP-a <b>60 dana</b>
	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Izrada izmena i dopuna DUP-a					
	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>
	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Javni uvid <b>60 dana</b>	Javni uvid <b>60 dana</b>	Javni uvid <b>60 dana</b>	Javni uvid <b>60 dana</b>	Javni uvid <b>60 dana</b>	Javni uvid <b>60 dana</b>
	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Usvajanje izmena i dopuna DUP-a <b>140 dana</b>	Usvajanje izmena i dopuna DUP-a <b>140 dana</b>	Usvajanje izmena i dopuna DUP-a <b>140 dana</b>	Usvajanje izmena i dopuna DUP-a <b>140 dana</b>	Usvajanje izmena i dopuna DUP-a <b>140 dana</b>	Usvajanje izmena i dopuna DUP-a <b>140 dana</b>
	Tehnički prijem <b>20 dana</b>	Tehnički prijem <b>20 dana</b>	Tehnički prijem <b>20 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>	Urbanistički projekt preparcelacije <b>30 dana</b>
	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>	Formiranje građevinske parcele <b>60 dana</b>			
	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>	Protokol regulacije <b>10 dana</b>
18-23	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>	Izdavanje UTU za izgradnju objekta <b>45 dana</b>			
23-25	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>			
25-26	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>	Izrada glavnog AG projekta <b>20 dana</b>			
26-29	Izdavanje građevinske dozvole <b>60 dana</b>	Izdavanje građevinske dozvole <b>60 dana</b>	Izdavanje građevinske dozvole <b>60 dana</b>	Izdavanje građevinske dozvole <b>60 dana</b>	Izdavanje građevinske dozvole <b>60 dana</b>	Izdavanje građevinske dozvole <b>60 dana</b>			
29-36	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>	Izgradnja objekta <b>120 dana</b>
36-41	Tehnički prijem <b>20 dana</b>	Tehnički prijem <b>20 dana</b>		220 dana					

