

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ – КОМПЛЕКС ВИЛЛ „МЕРАК“

ТЭО



разработало архитектурное бюро «Синестезия», Белград 2013.

SI
NES
TE
ZIA



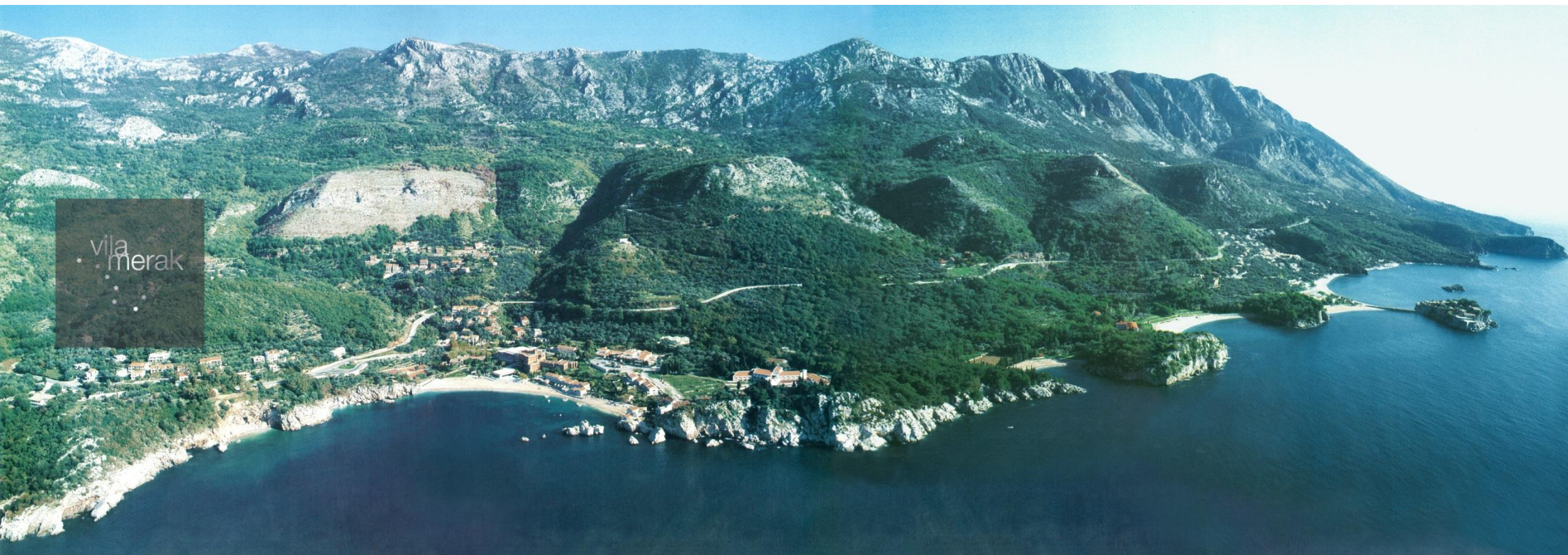
Технико-экономическое обоснование по **МЕСТАМ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ - КОМПЛЕКСУ ВИЛЛ «МЕРАК»** подразумевает обоснование 9 отдельных местоположений на строительство вилл и апартаментов в н.п. Каменово/Пржно в Черногории, Кадастровый район Свети Стефан

ТЭО разработано так, чтобы представить инвестиционный потенциал будущему покупателю **10,143 м²** данного земельного участка на возвышенности, предназначенного к продаже

Основой разработки ТЭО являются эскизные решения вил и резидентных апартаментов, разработанные в 2011-12 гг. Бюро «ГРАД» из г. Подгорица, в соответствии с параметрами ДГП ПРЖНО-КАМЕНОВО II по участку КАМЕНОВО-ВРИЕСНО от 2010 года, и на основании задания на проектирование теперешнего владельца 1/1 земельного участка

Подробная информация, на основании которой разработано ТЭО, размещена на сайте

www.vilamerak.me



Вид Кадастрового района Свети Стефан, суказанием зоны МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ – КОМПЛЕКСА ВИЛЛ «МЕРАК»



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



СОДЕРЖАНИЕ:

1. МАКРО МЕСТНОСТЬ	Стр.		
A. Показ макро местности	06		
B. Визуальный показ расположения возвышенных местоположений относительно окружающей среды	08		
C. Климатические условия	09		
D. Геотехническая характеристика местности	10		
2. ДЕТАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ПРЖНО-КАМЕНОВО II			
ПО УЧАСТКУ КАМЕНОВО-ВРИЕСНО			
A. Основная характеристика ДГП	11		
B. ДГП i МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ– Комплекс вилла „Мерак“	12		
C. Визуальный показ возвышенных местоположений в рамках ДГП	13		
3. ТАБЛИЦА МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ СО СТОИМОСТЬЮ	14		
4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ			
A. Кадастровый участок 207	15		
B. Кадастровый участок 214	16		
C. Кадастровые участки 222 и 223	17		
D. Кадастровый участок 329/1	19		
E. Кадастровые участки 389, 391/1 и 391/2	20		
F. Кадастровый участок 399/2	22		
G. Кадастровый участок 511	23		
H. Кадастровый участок 543	24		
I. Кадастровый участок 164/2	25		
		J. Кадастровые участки 173 и 174	26
		K. Кадастровый участок 442	27
		L. Кадастровый участок 448	29
		M. Кадастровый участок 450	31
		5. ЭСКИЗНЫЕ РЕШЕНИЯ МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ - КОМПЛЕКСА ВИЛЛЫ «МЕРАК»	
		A. Описание зон	32
		B. Визуальный показ расположения зон	33
		C. Финансовая модель	34
		6. ПРЕЗЕНТАЦИЯ ЭСКИЗНЫХ РЕШЕНИЙ	
		A. Вилла „Мерак“– Зона „Мерак“	35
		B. Дом „Casa Merak“– Зона „Мерак“	37
		C. „Мерак“ апартаменты – Зона „Мерак“	39
		D. Вилла „Torrente“ – Зона „Torrente“	45
		E. Вилла „Torrente Superiore“ – Зона „Torrente“	47
		F. «Una Bellavista» – Зона „Torrente“	49
		G. «Bellavista Garden» – Зона „Bellavista Garden“	51
		H. ТЦ КАМЕНОВО – Зона „Трап“	53
		I. Вилла „Vista“– Зона „Трап“	58
		7. ДИАГРАММА ГАНТА ДЕЙСТВИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ЭСКИЗНЫХ РЕШЕНИЙ	61

1. МАКРО МЕСТНОСТЬ

А. ПОКАЗ МАКРО МЕСТНОСТИ

ЧЕРНОГОРИЯ – государство на юге Адриатического моря, общей площадью 13,182 км, выходящее на берег моря длиной в 294 км. Не часто встречается на таком небольшом пространстве, как в Черногории, разнообразие красот природы в таком объеме: обустроенные пляжи, прозрачные озера, быстрые реки и снежные горы

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ– КОМПЛЕКС ВИЛЛА „МЕРАК“ (мерак-кайф) – расположены в самой подошве склона, спускающегося с горных массивов к Адриатическому морю, богатые руслом периодически являющегося русла Врльештица, вливающегося в море в месте Каменово. Размещены они в благоустроенной природе, без городской суеты, шума, в обилии растений и в непосредственной близости от моря. Находясь между г. Будва, центром черногорского туризма, и островом-гостиницей Свети Стефан, **МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ– КОМПЛЕКС ВИЛЛА «МЕРАК»** обеспечивают покой и интим для «zen»-отдыха и расслабления



ОСТРОВ СВЕТИ СТЕФАН – АМАН СВЕТИ СТЕФАН – историческое место, как многие считают, самое привлекательное место вдоль всего адриатического берега, остров характерен редким рельефным явлением в мире - томболо – песчаная пересыпь, соединяющая остров с материком. С обеих сторон томболо распространяются красноватые пляжи из мелкозернистой гальки. Закрепленное село рыбаков Паштровича из XV в., было превращено в гостиницу во второй половине XX в, сегодня, под именем АМАН СВЕТИ СТЕФАН представляет собой часть сети гостиниц «АМАН РЕСОРТС», в качестве одного из трех их местоположений в Европе, наряду с Францией и Грецией. Остров Свети Стефан уникален тропинками из булыжника, дворов, автохтонных объектов с великолепным местоположением на море

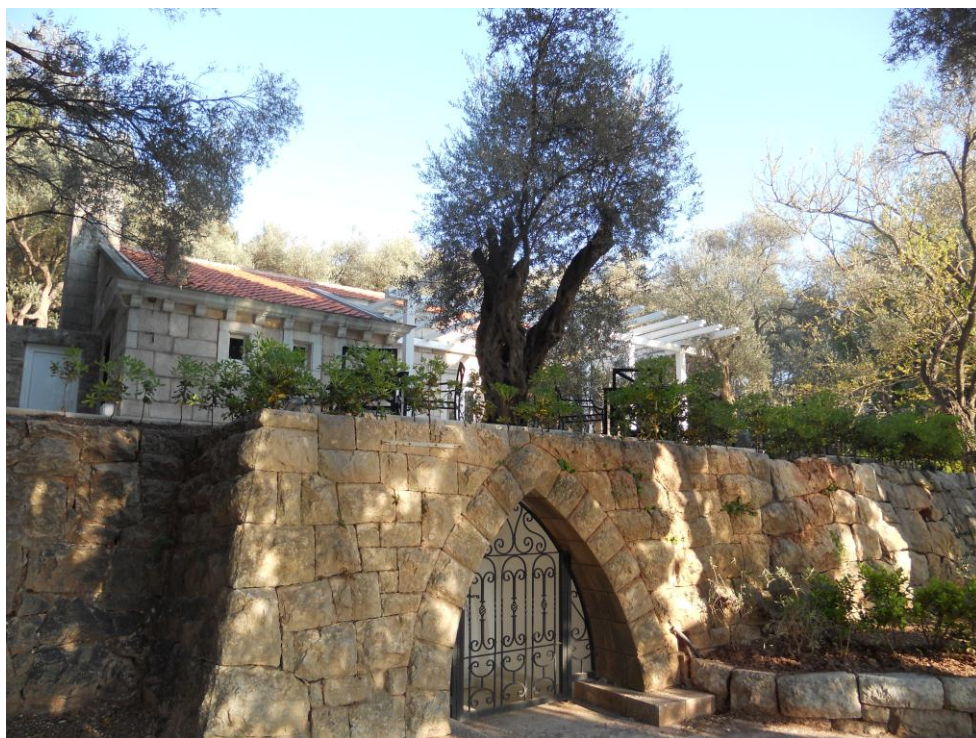
МИЛОЧЕР/ПЛЯЖ КОРОЛЯ– АМАН СВЕТИ СТЕФАН – окружен парком, площадью 18 Га с редкими экзотическими породами деревьев (кедр ливанский, тропическая мимоза, мушмула японская, кактусы, агава и др.), изначально резиденция королей, построенная в 1934 году.

МИЛОЧЕР/ПЛЯЖ КОРОЛЕВЫ– АМАН СВЕТИ СТЕФАН – до него ведет дорожка парка Милочера; пляж представляет собой один из самых интимных и эксклюзивных пляжей Средиземноморья

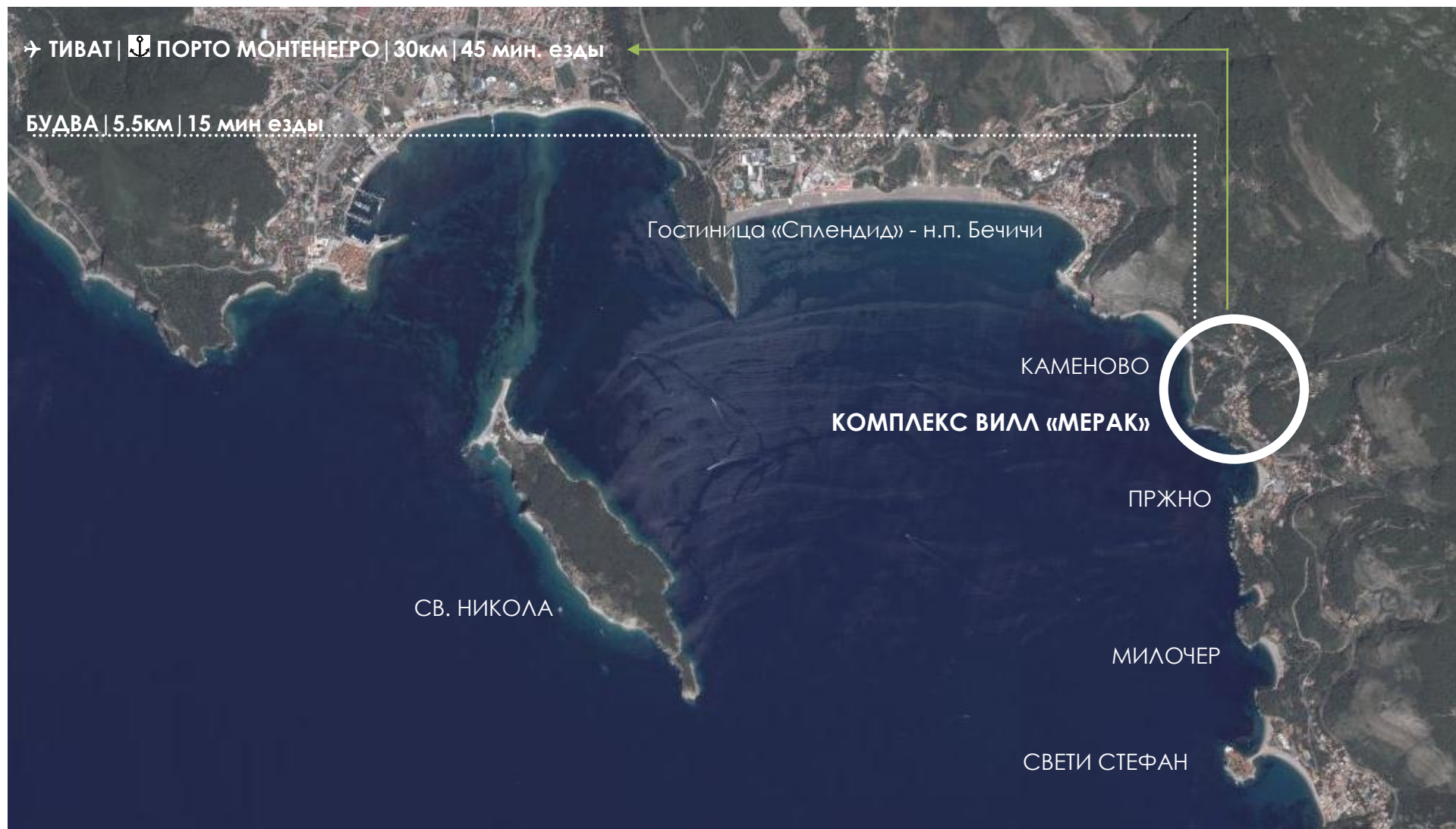
БУДВА – с территорией вокруг города, древности 2,500 лет, известна еще и как Будванская ривьера. Ривьера является центром черногорского туризма, известна песчаными пляжами и ночной жизнью. Будва – это один из древнейших городов Адриатического моря, на протяжении веков слыл синонимом культуры, свободной мысли и креативности. Культурные события в летнем сезоне до сегодняшнего дня делают этот город одним из главных культурных центров в Средиземноморье. Значительные туристические объекты расположены внутри стен крепости венецианской республики 15. В., окружающих Древний город Будвы

СВ. НИКОЛА – самый большой среди островов в южной части Адриатики, своим положением защищает пролив Будванский. Берега острова с большой крутизной спускаются в море, а в их промежутках множество небольших скрытых форм рельефа – вызов для людей особых нравов, авантюристов и романтиков. Остров зарос разнообразными средиземноморскими растениями, придающими пляжам и привлекательный дикий вид. Здесь удобно и днем отдохнуть, и ознакомиться с ночной жизнью. От Будвы остров отдален меньше 1 км воздушной линией, т.е. в 15 минут на лодке от пристани в Будве

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ- КОМПЛЕКС ВИЛЛ «МЕРАК» расположены в направлении БУДВА – АМАН СВЕТИ СТЕФАН, соответственно, по маршруту: центр туризма Черногории – самое привлекательное туристическое место Адрии, тем самым предоставляя исключительную возможность возведения туристических объектов высокой категории, де люкс вилл и делюкс апартаментов, которые обеспечат пользователям необходимый отдых в покое и тишине, характерными для острова Свети Стефан, без городской суеты и шума, характерных для г. Будва, столицы черногорского туризма, и, все-таки в 15 мин.езды от Будвы и в 45 минут езды до Порто Монтенегро и до международного аэропорта Тиват



А. ВИЗУАЛЬНЫЙ ПОКАЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ МЕСТНОСТЕЙ ОТНОСИТЕЛЬНО ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ



С. КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Район вокруг Будвы отличается типическим средиземноморским климатом, с длинным, теплым и сухим летом и мягкой зимой с дождями, с около 230 солнечных дней в году. Будва зачислена в самые жаркие города Средиземноморья, со средней температурой 8°C в январе и 27,9°C в июле. Средняя температура летом – 23,1°C, и зимой – 9,3°C. Средняя годовая температура – 15,8°C. Пик жарких дней, с температурой, превышающей 30.0°C зафиксирован в июле: 9,8. Самое большое количество холодных дней, с температурой ниже нуля – в январе – 2,0

Море Будванской ривьеры – теплое. В феврале 11,7°C, в августе 24,7°C. С мая по октябрь, средняя температура моря превышает 18°C. Температура моря достигает и 28,7°C в летние месяцы, а осенью колеблется между 18 и 19°C. Купальный сезон начинается 10 мая и продолжается до 8 ноября, т.е. 182 дней. Годовое количество осадков составляет 1,626 мм. Максимум осадков отмечается в ноябре, 232 мм, минимум – в июле, 35 мм. Данный район расположен между двумя противоположностями – гор с одной и синего моря с другой стороны

Как и вся Адрия, и южная Адрия характерна ветрами на протяжении всех времен года. Преобладают буря (от севера к северовостоку и от востока к северовостоку), сирокко (от востока к юговостоку и с юга к юговостоку), в летние месяцы «маестраль» (от юга к югозападу и от запада к северозападу). В зимнюю половину года чаще всего дуют буря и сирокко, чередуясь, с перерывами или без них. Эти ветра характеризуются типичными признаками шторма, набирая скорость и до 30-40 м/с. Штормовой сирокко чаще является чем штормовая буря, в то время как штормовые ветрас запада дуют относительно редко, во время непогоды и в течение 10 дней в год

Волны, как последствие ветра, тоже характерны для ветра, который дует и формирует эти волны. Волны бури коротки, относительно высоки, с пенящимися и переламывающимися хребтами. Достигают высоту до 2 – 2,5 м. Волны сирокко имеют более правильную форму, их длина и высота на много больше, и они беспрепятственно развиваются от Отранта, и всей силой бьются о незащищаемый берег. Достигают длину до 50 м, их высота редко превышает 4 м. Летом большинство дней тихо, море – с небольшими волнами в течение 70 до 80 дней, и всего лишь 5 – 6 дней волны становятся по-больше. Осенью море сильно волнуется в течение дней 10, зимой – до 12 дней. В зимний период 50 дней тихо, с мелкими волнами. Подверженность черногорского побережья влиянию открытого моря при плохих гидрометео условиях очень делает его очень неудобным для судоходства, особенно для небольших судов во время штормовых ветров, вследствие чего их судоходство может быть ограничено движение судов

Все деревья более-менее склоняются в направлении, в котором зимой дует буря. Одни кипарисы, черные и тонкие, остаются высокими



Июль



Январь

D. ГЕОТЕХНИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА МЕСТНОСТИ

На основании: проведенного анализа существующей документации по местоположению и по другим похожим местностям, инженерно-геологического картирования местности и керн разведочных скважин; пришлось к выводу, что исследуемая местность сформирована из известняков с роговиками, в большей, либо в меньшей степени разрушенными и нарушенной структуры. Сверху заложено деллювиальное покрытие из глины красной суглинка с размельченными и крупными, блочными образованиями известняка и роговиков. Местность относится к зоне сейсмичности С2^п

Для надежного и безопасного выполнения работ на выемках под фундаменты и строительства объекта, рекомендуется следующее:

- Земляные работы необходимо выполнять в условиях гидрологического минимума, т.е. в период без осадков, до осенних дождей
- Толщина деллювиальных и деллювиальнопролювиальных отложений относительно большая (свыше 10м), со слабыми физико-механическими свойствами, так что желательно выполнить частичную замену данного слоя на материал однородного гранулометрического состава из карьеров строительного материала, в одном, либо в двух слоях, толщиной в 20см каждый, укатать и уплотнить до соответствующего модуля сжимаемости, который проверяется методом кольцевого нагружения.
- Разработать конструктивное решение отведения поверхностных и сточных вод к водостоку, т.е. в канализационную сеть.

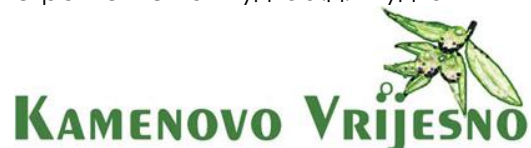
Проект геотехнических свойств местности, на основании проектного задания сегодняшнего собственника 1/1, разработало предприятие «ГЕОТЕХНИКА Монтенегро» из г. Никшич



2. ДЕТАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН (ДГП) ПРЖНО-КАМЕНОВО II, ЧАСТЬ КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

А. ОСНОВНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДГП

Детальный градостроительный план ПРЖНО-КАМЕНОВО II, часть КАМЕНОВО-ВРИЕСНО (ДГП) был принят 14 мая 2010 года. ДГП разработал Завод строительства «Будваа.д.» Будва



В качестве основания при разработке ДГП использовались программные выпуски плановых документов:

- Изменения и дополнения Пространственного плана муниципалитета Будва, март 2009 года,
- Изменения и дополнения Генерального градостроительного плана полосы побережья муниципалитета Будва, сектор: Каменово-Бульарице («Сл. Лист РЧ» – правила муниципалитета, № 35/05 и «Сл. лист муниципалитета Будва», № 6/05)
- Подробный градостроительный план «Пржно-Каменово» («Сл.лист муниципалитета Будва», № 1/88)

Причины разработки нового ДГП проистекли из необходимости в новом строительстве, вышедшей в некоторых местностях за пределы планового решения ДГП «Пржно-Каменово», от 1988 г. Отдельной проблемой является недостаточно развитая транспортная инфраструктура и не разрешенный вопрос стационарного транспорта

Пространство ДГП расположено с северной и восточной стороны Адриатической магистрали. Соседние поселки Бечичи – Рафаиловичи, со запада, Подбабац и Дивановичи с севера, Подличак с юговостока и Пржно с юга. Площадь отвода ДГП составляет 47,502 Га



В. ДГП и МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ- КОМПЛЕКС ВИЛЛА „МЕРАК“

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ- КОМПЛЕКС ВИЛЛА „МЕРАК“ - в рамках принятого Детального градостроительного плана **ПРЖНО-КАМЕНОВО II, часть КАМЕНОВО-ВРИЕСНО**

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ- КОМПЛЕКС ВИЛЛА „МЕРАК“ расположены в плане предусмотренных блоках, в которых строительство разрешено, и в рамках блоков, находящихся в зоне примыкания разрешенных к строительству местоположений и охраняемых городских площадей озеленения. Участки являются собственностью 1/1, без нерешенных вопросов (листа недвижимости № 121 и № 448, территориальный муниципалитет БУДВА, кадастровый район СВЕТИ СТЕФАН)

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ- КОМПЛЕКС ВИЛЛА „МЕРАК“ размещены в самой эксклюзивной зоне на черногорском побережье, с уникальным потенциалом развития туризма высшей категории. В действующем плане признаны возможности данной местности и предположено ее развитие в дальнейшем. В ДГП предусмотрены дороги, которые, кроме уже существующих, будут соединять данную местность с Ядранской магистралью; а так же и тропинки для пешеходов и велосипедистов, соединяющие окраины местности с берегом и дальше, вдоль берега, с Будвой. ДГП предусматривает площади под недвижущийся транспорт, существующая хорошая коммунальная структура улучшается (электро, гидро, телекоммуникации и т.д.), все в целях удовлетворения требований стандартов туристических предложений высокого уровня. ДГП предусматривает обогащение местности растениями, характерными для данной области, так же как и максимальное сохранение имеющихся хорошо развитых и функциональных растений, в первую очередь оливковых деревьев и инжира. ДГП предусматривает соответствующий коэффициент застроенности



С. ВИЗУАЛЬНЫЙ ПОКАЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТКОВ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ В РАМКАХ ДГП



3. ТАБЛИЧНЫЙ ПОКАЗ МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ СО СТОИМОСТЬЮ

Кадастровый район СВЕТИ СТЕФАН – ЛИСТ НЕДВИЖИМОСТИ 121		
№ кадастрового участка	Площадь кадастрового участка (м²)	Стоимость в евро (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
Всего ЛН 121	2,419	967,600

Кадастровый район СВЕТИ СТЕФАН – ЛИСТ НЕДВИЖИМОСТИ 448		
№ кадастрового участка	Площадь кадастрового участка (м²)	Стоимость в евро (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
Всего ЛН 448	7,724	3,089,600

Всего ЛН 121 + ЛН 448	10,143	4,057,200
------------------------------	---------------	------------------

4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ

А. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 207

относится ко градостроительному блоку 15, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

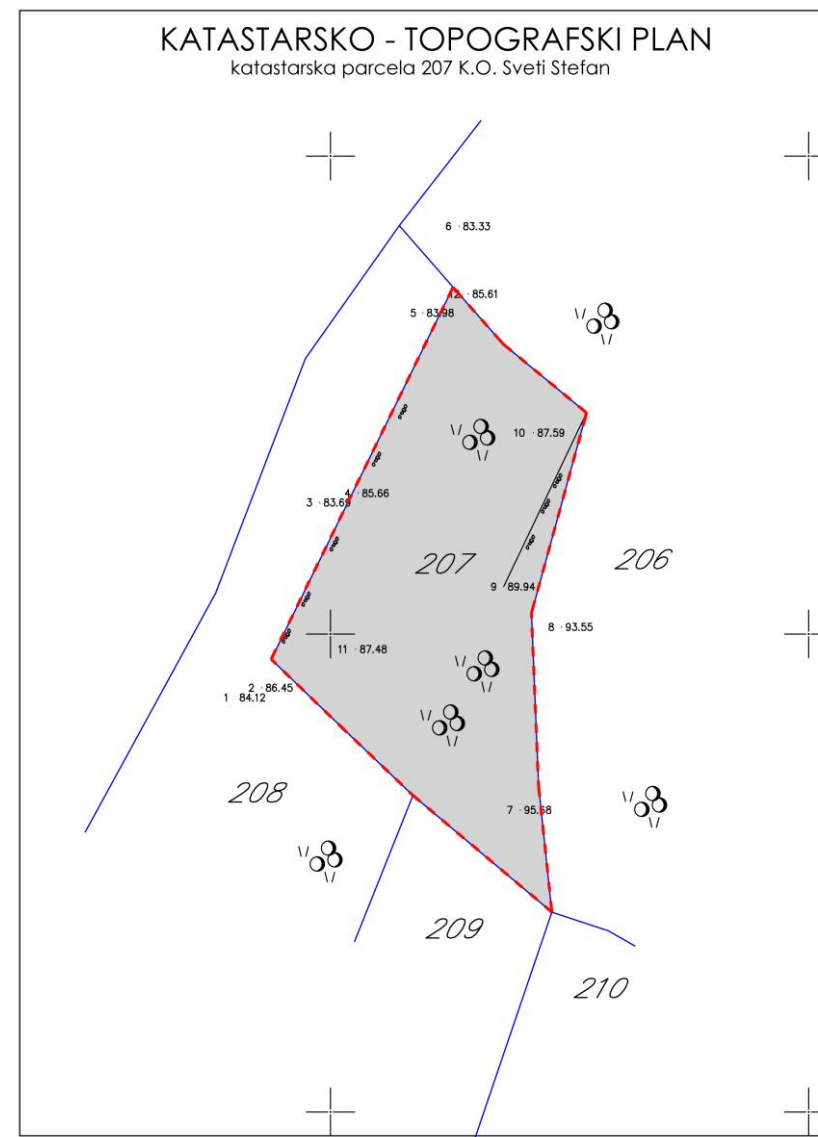
Преимущественное назначение блока 15:
Городские лесопарки, маквис; плотность населения - небольшая

Кадастровый участок 207 занимает площадь в 274 м². Часть участка 207 принадлежит зеленой зоне Z-1 градостроительного блока 15, меньшая часть – зеленой зоне Z-4 градостроительного блока 16

Части кадастрового участка 207 расположены между нивелирными линиями новой проектируемой дороги S-39

На основании инициативы граждан, возможно направить запрос на изменение назначения участка 207, путем изменений и дополнений ДГП

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 207 расположен в 600 м воздушного расстояния от моря



В. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 214

относится ко градостроительному блоку 16, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блока 16:
НЕБОЛЬШАЯ ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ в охраняемых зонах неразвитых районов

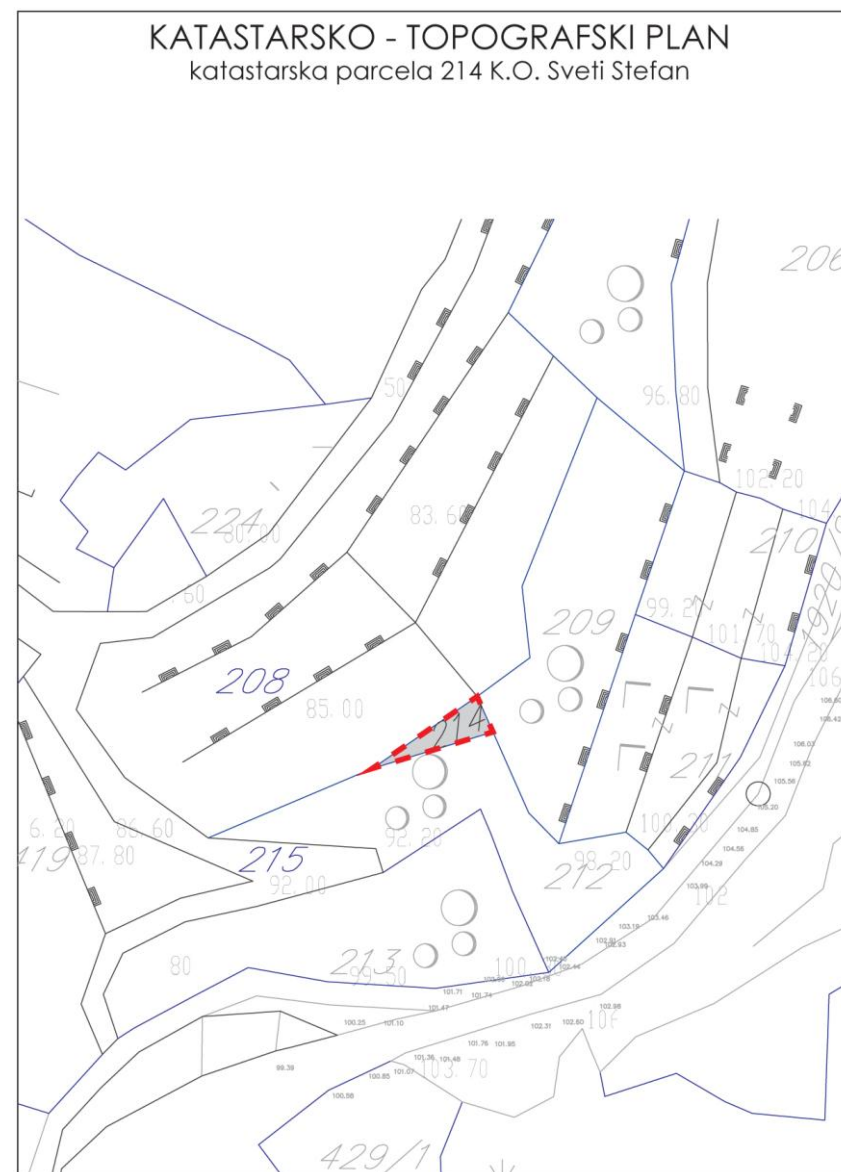
Кадастровый участок 214 занимает площадь в 17 м². Участок 214 принадлежит градостроительному участку 16-6, имеющему выход на существующее и проектируемые дороги S-34 и S-39

Новый проектируемый кадастровый участок 16-6, общей площадью 724 м², состоит из кадастровых участков 208, 212 и 214

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 214 расположен в 600 м воздушного расстояния от моря

ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 16-6:

- площадь градостроительного участка: 724м²
- допустимое количество объектов: 2
- максимальная площадь под объектом: 96м²
- максимальное количество этажей: P+1+Pk
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 250м²
- коэффициент застройки: 0,13
- коэффициент застроенности: 0,34



С. КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 222 и 223

Размещены в рамках градостроительных блоков 15 и 16, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блоков 15 и 16:

Городские лесопарки, маквис; плотность населения - небольшая, т.е. НЕБОЛЬШАЯ ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ в охраняемых зонах неразвитых районов

Кадастровый участок 222 занимает площадь в 677 м², а кадастровый участок 223 – 461 м²; итого 1,138 м²

Части кадастровых участков 222 и 223 расположены между нивелирными линиями новой проектируемой дороги S-39

Части участков относятся ко градостроительному участку 15-1, в рамках градостроительного блока 15, и части принадлежат градостроительному участку 16-24 в рамках градостроительного блока 16

Площадь градостроительного участка 15-1 составляет 333м², и градостроительного участка 16-24 – 529 м²; итого 862 м²

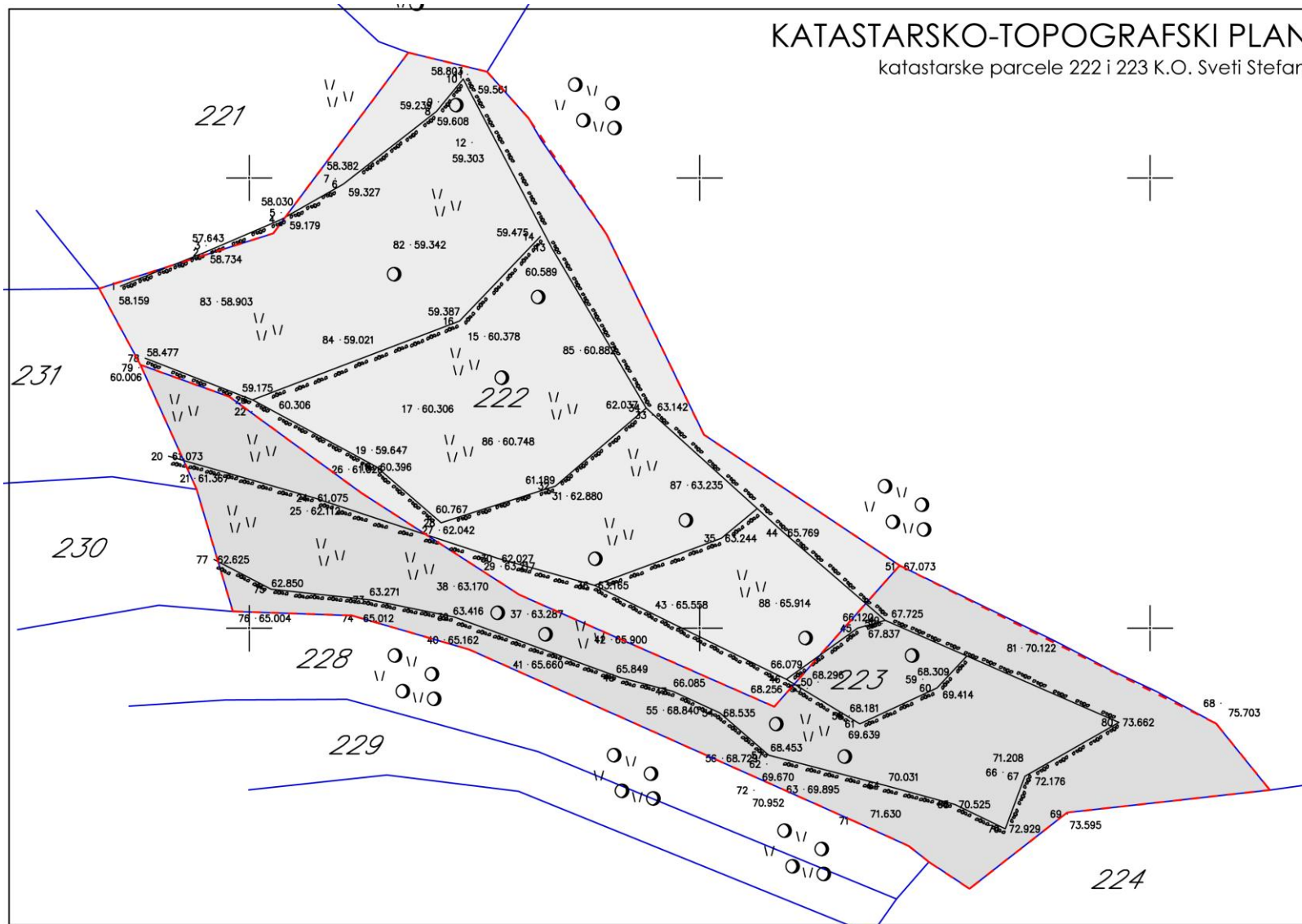
КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 222 и 223 расположены в 550 m воздушного расстояния от моря

ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 15-1:

- площадь градостроительного участка: 333м²
- допустимое количество объектов: 1
- максимальная площадь под объектом: 95м²
- максимальное количество этажей: P+1+Pk
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 247м²
- коэффициент застройки : 0,29
- коэффициент застроенности: 0,74

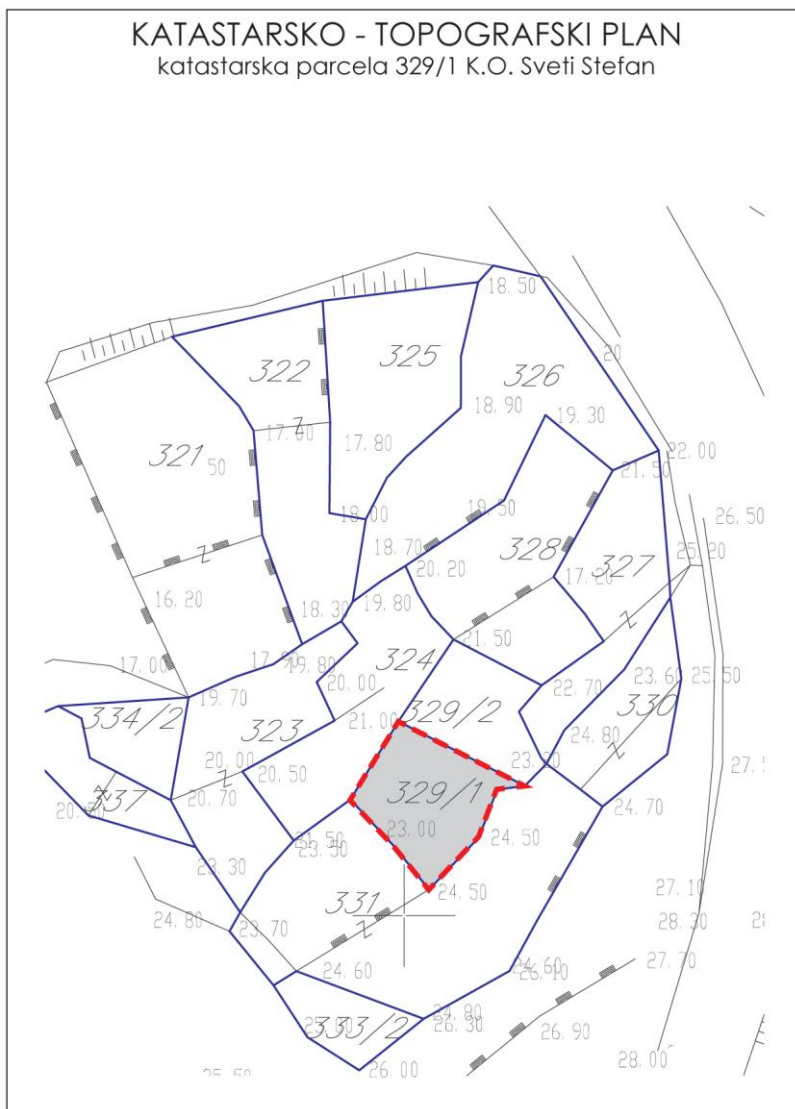
ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 16-24:

- площадь градостроительного участка: 529м²
- допустимое количество объектов: 2
- максимальная площадь под объектом: 112м²
- максимальное количество этажей: P+1+Pk
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 291м²
- коэффициент застройки : 0,21
- коэффициент застроенности: 0,55



D. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 329/1

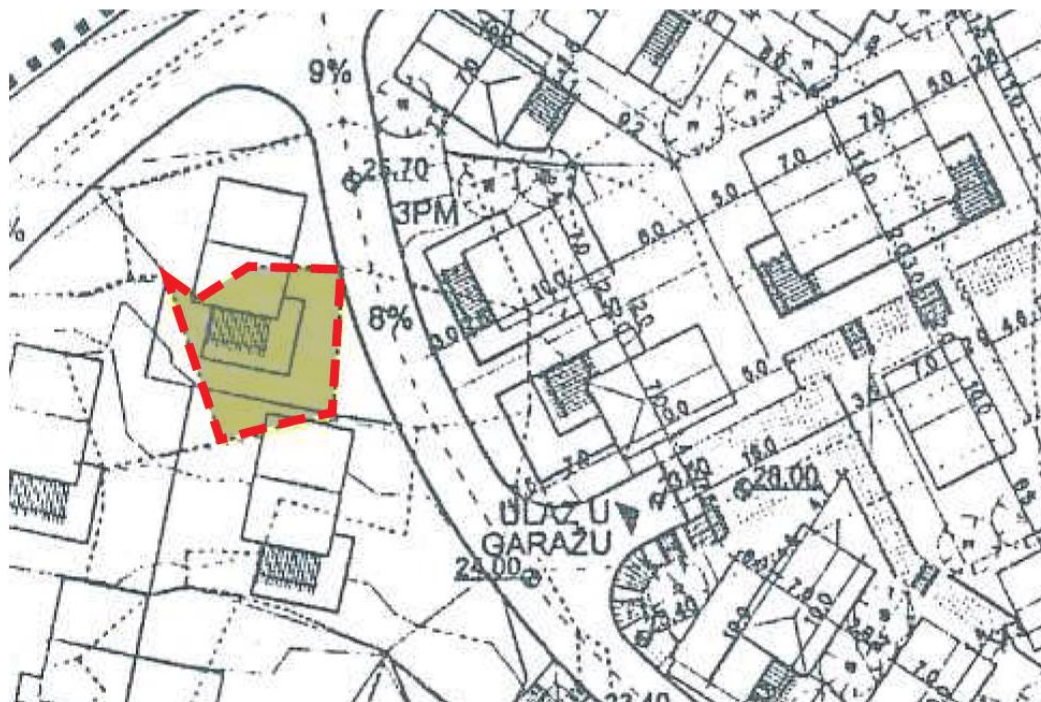
Расположен за пределами Детального градостроительного плана ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО, но зато в пределах Детального градостроительного плана «ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО **часть ШИПКОВ КРШ**», строительство которого началось 02 июля 2012 года



Пределы, охваченные данным ДГП, - между пляжами Каменово и Пржно, Адриатической магистрали и зоной морского достояния Черногории

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 329/1, площадью 136 м², расположен вблизи временного ручья Врльештица, в 220 м воздушного расстояния от моря

Предыдущее градостроительное решение



Е. КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 389, 391/1 и 391/2

размещены в рамках блока 12, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блока 12:
НЕБОЛЬШАЯ ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

Кадастровый участок 389 занимает площадь в 390 м², кадастровый участок 391/1 – 97 м², и кадастровый участок 391/2 - 121 м², итого 608 м²

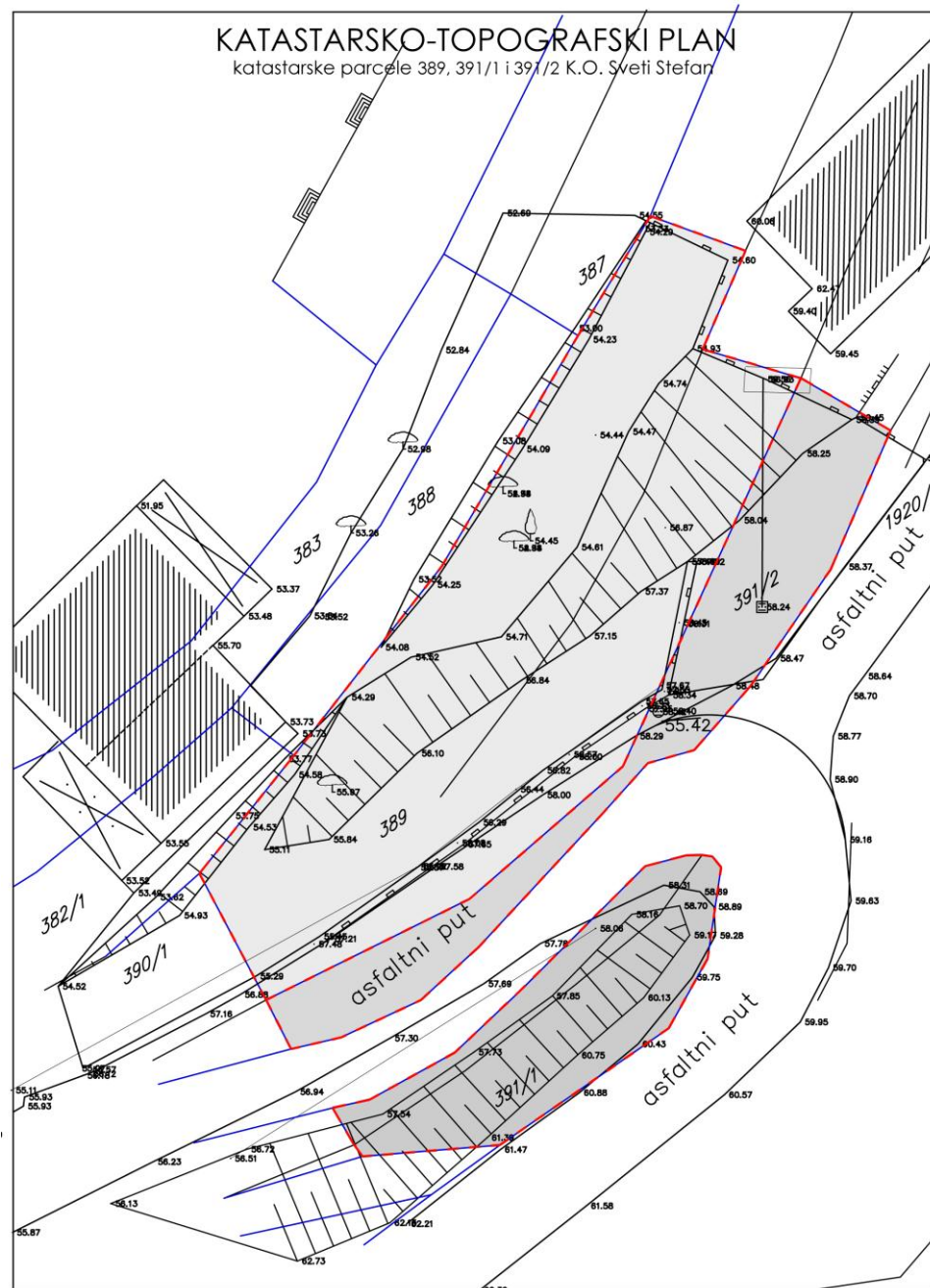
Части кадастровых участков 389, 391/1 и 391/2 расположены между нивелирными линиями дороги S-24, расширение которой заложено в плане

Градостроительный участок 12-11 в рамках градостроительного блока 12, общей площадью 292 м², сформирован только из частей кадастровых участков 389 и 391-2

КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 389, 391/1 и 391/2 расположены в 400м воздушного расстояния от моря

ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 12-11:

- площадь градостроительного участка: 292 м²
- допустимое количество объектов: 1
- максимальная площадь под объектом: 85 м²
- максимальное количество этажей: P+2
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 254 м²
- коэффициент застройки : 0,29
- коэффициент застроенности: 0,87





Панорамный вид кадастровых участков 389, 391/1, 391/2



Вид с северо-востока.

**Вид с градостроительного участка 12-11
на Будванский пролив**



Г. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 399/2

расположен в рамках блока 17, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

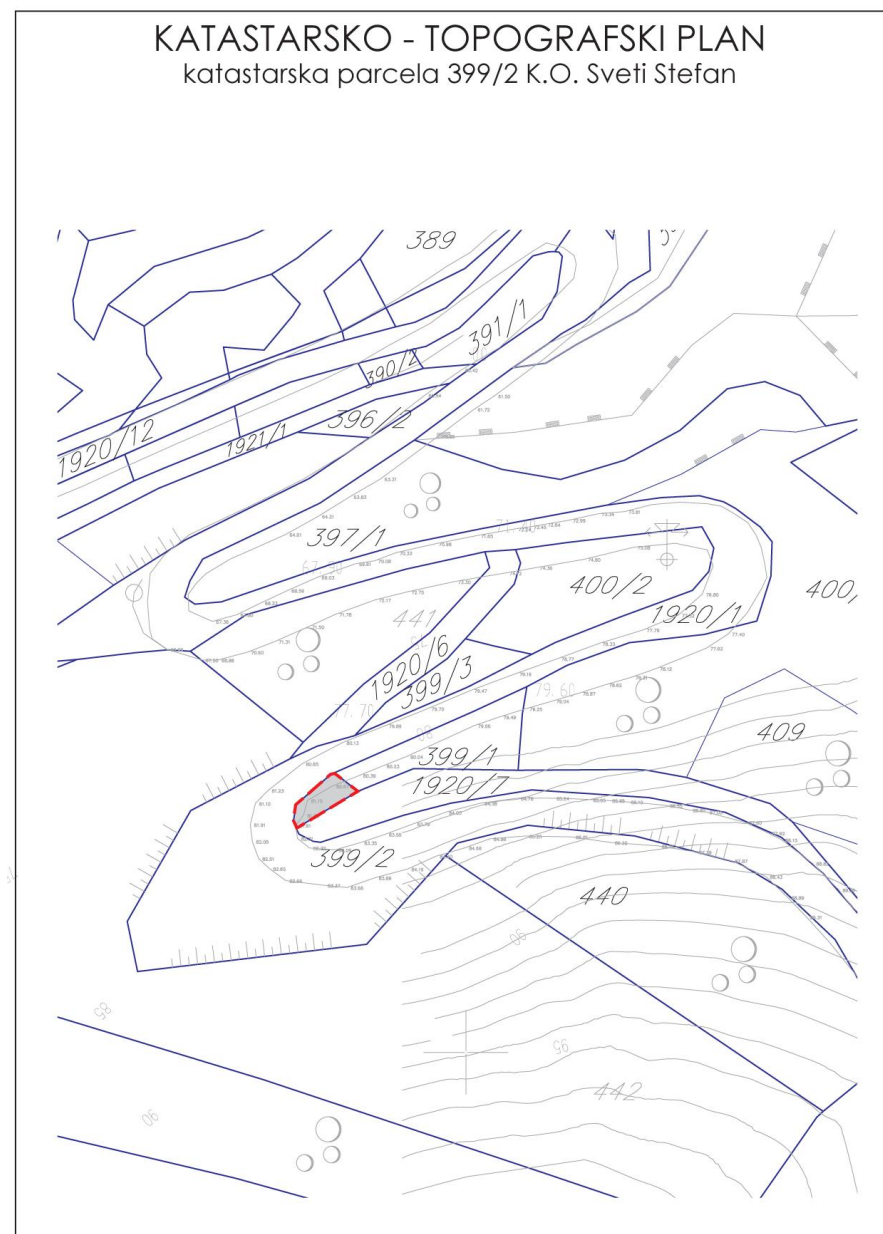
Преимущественное назначение блока :

Городские лесопарки, маквис; плотность населения – небольшая вдоль дороги

S-24 и новой проектируемой дороги S-27

Кадастровый участок 399/2 занимает площадь в 22 м²

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 399/2 расположен в 350 м воздушного расстояния от моря

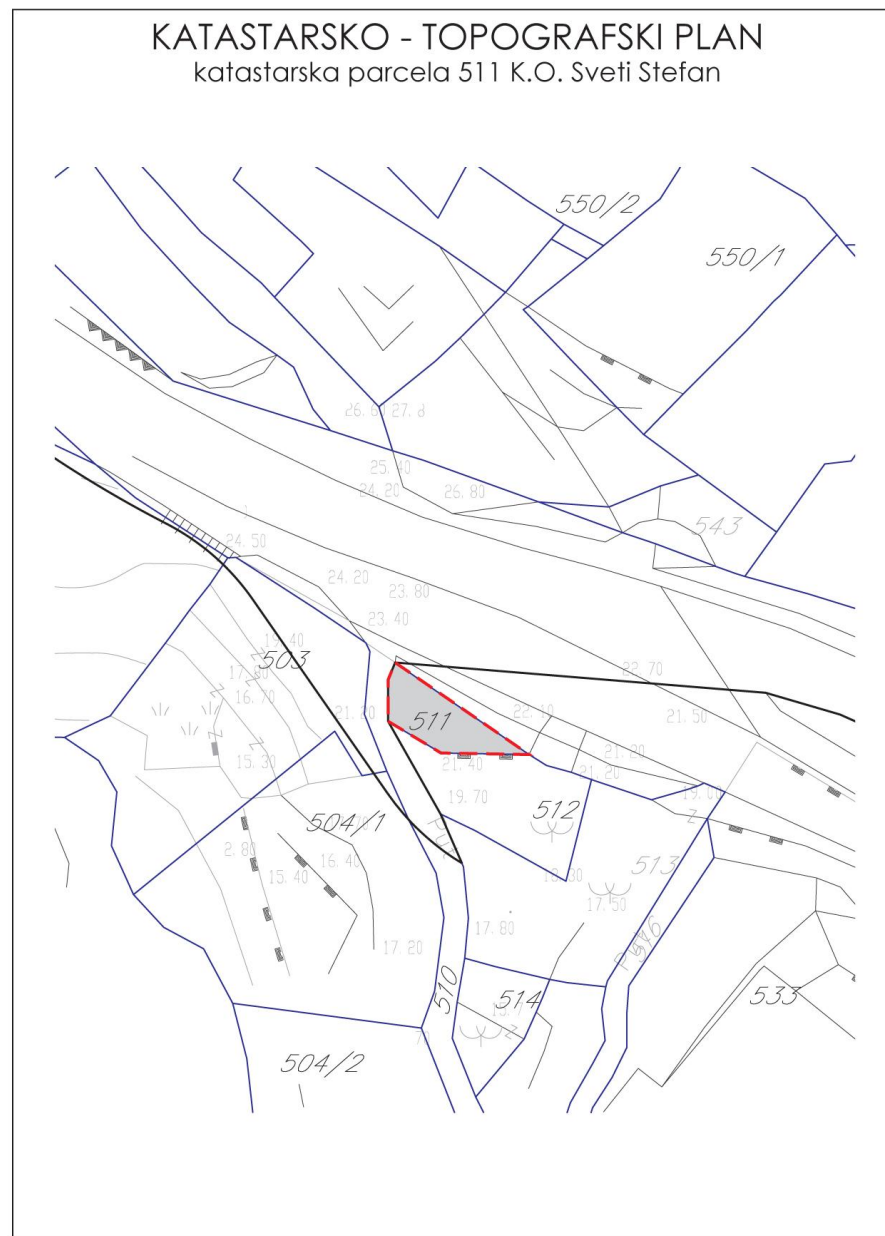


Г. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 511

расположен за пределами Детального градостроительного плана ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Кадастровый участок 511 занимает площадь в 81 м², и размещен он вдоль Адриатической магистрали

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 511 расположен в 50 м воздушного расстояния от моря



Н. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 543

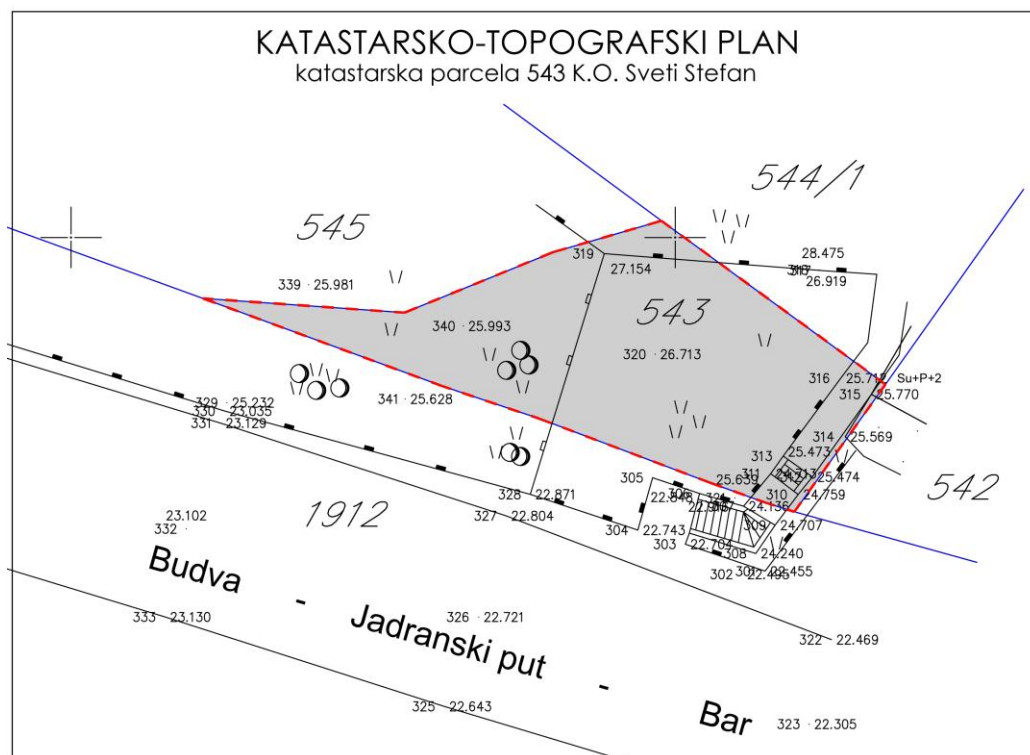
относится ко градостроительному блоку 19, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блока 19:
НЕБОЛЬШАЯ ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

Кадастровый участок 543 занимает площадь в 143 м², расположен в зоне городского линейного озеленения, непосредственно рядом с Адриатической магистралью

На основании инициативы граждан, возможно востребовать изменение назначения участка 543 путем изменений и дополнений ДГП

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 543 с небольшой крутизной спускается к морю, в 60 м воздушного расстояния от него



I. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 164/2

относится ко градостроительному блоку 10, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

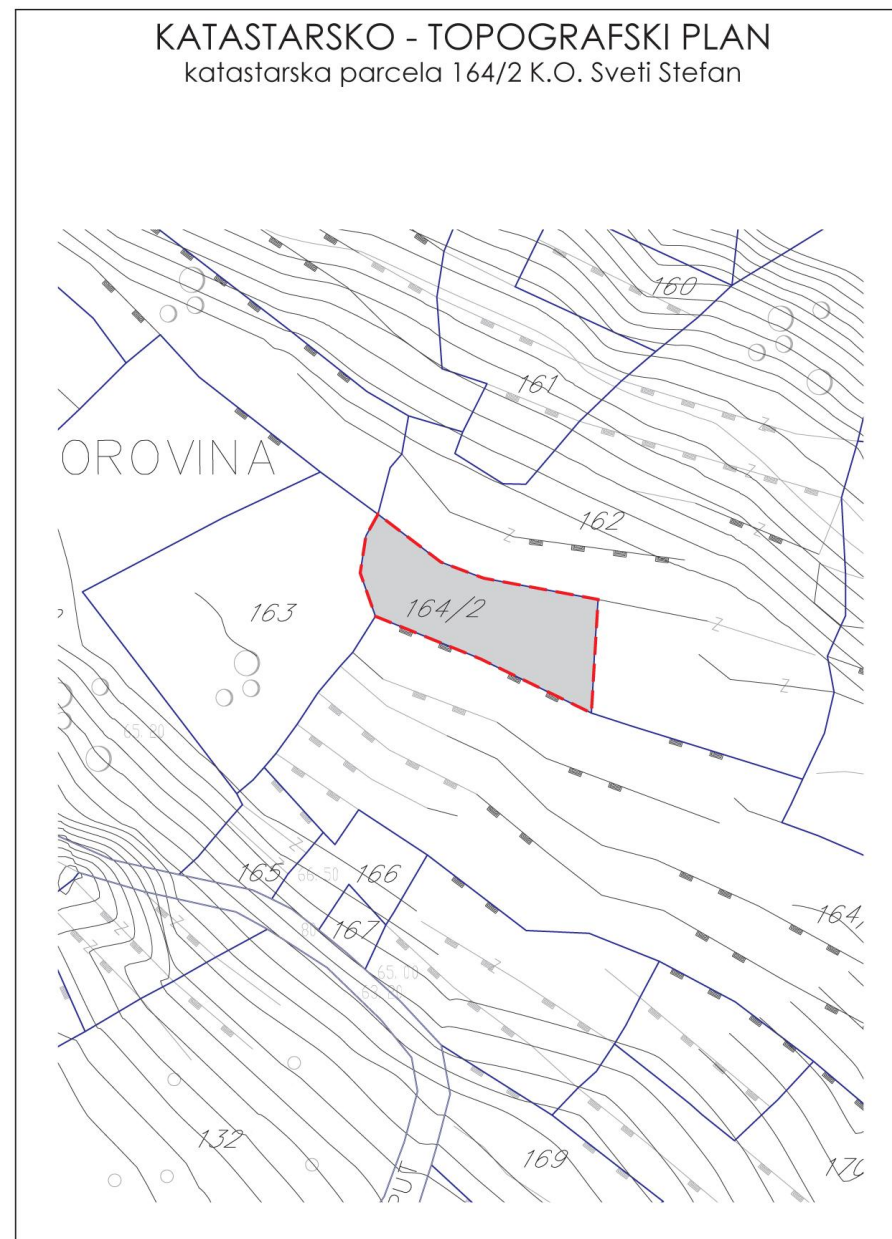
Преимущественное назначение блока 10:
Городские лесопарки и маквис

План не предусматривает увеличение количества объектов, существующее количество объектов не меняется. В рамках данного блока, в ДГП зафиксирован 1 объект (площадь под объектом 22 м², ремонт которого разрешается) на кадастровом участке 177

Кадастровый участок 164/2 занимает площадь в 298 м² и наклоняется к новой проектируемой дороге S-21

На основании инициативы граждан, возможно востребовать изменение назначения участка 164/2 путем изменений и дополнений ДГП

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 164/2 расположен в 430 м воздушного расстояния от моря



Ж. КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 173 и 174

размещены в рамках блока 10, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

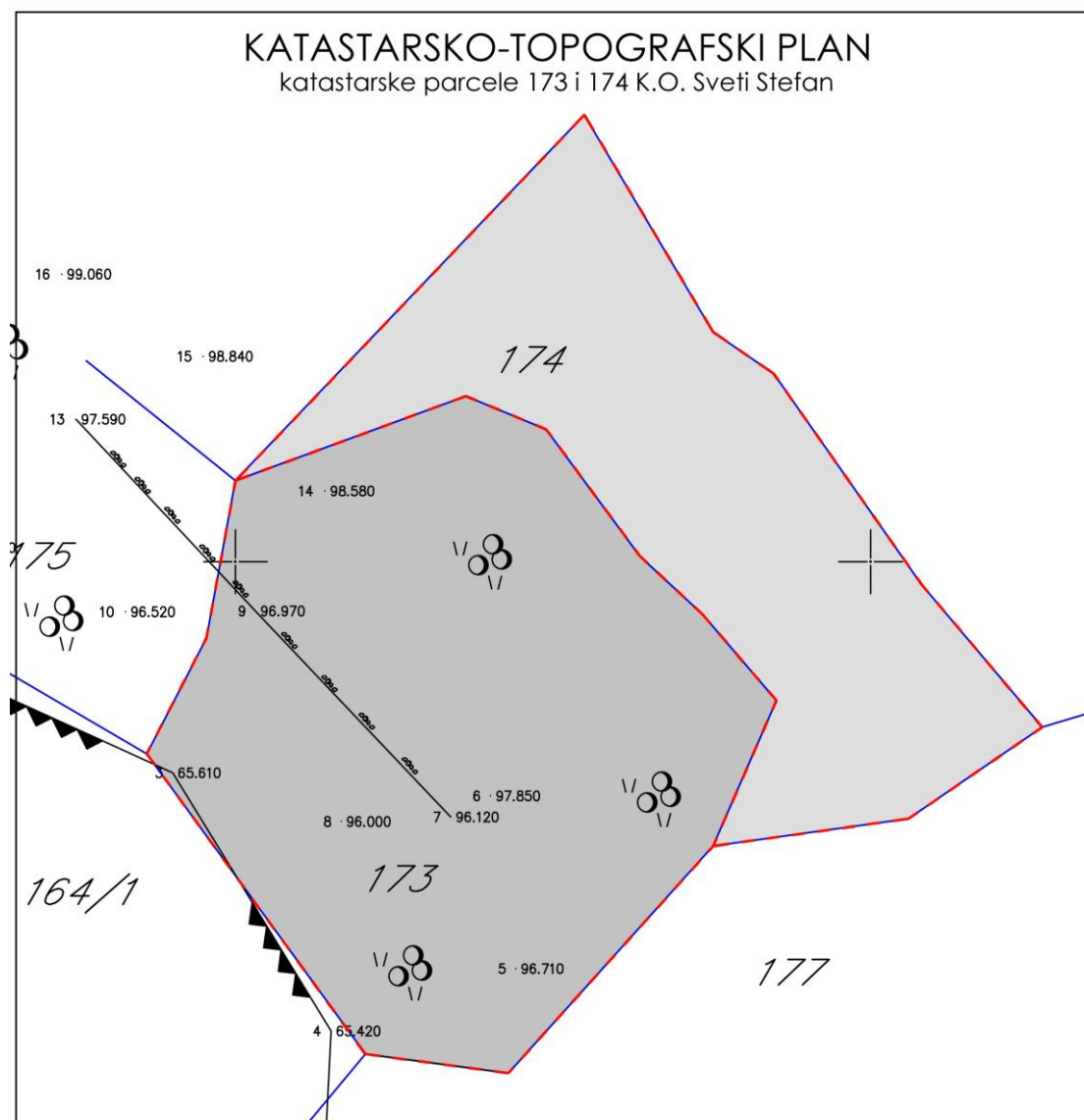
Преимущественное назначение блока 10:
Городские лесопарки и маквис

План не предусматривает увеличение количества объектов, существующее количество объектов не меняется. В рамках данного блока, в ДГП зафиксирован 1 объект (площадь под объектом 22 м², ремонт которого разрешается) на кадастровом участке 177, с которым граничат КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 173 и 174

Кадастровый участок 173 занимает площадь в 422 м², кадастровый участок 174 – 277 м², в итоге 699 м² и наклоняются к новой проектируемой дороге S-21

На основании инициативы граждан можно востребовать изменение назначения участков 173 и 174 путем изменений и дополнений ДГП

КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ 173 и 174 размещены в 480 м воздушного расстояния от моря



К. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 442

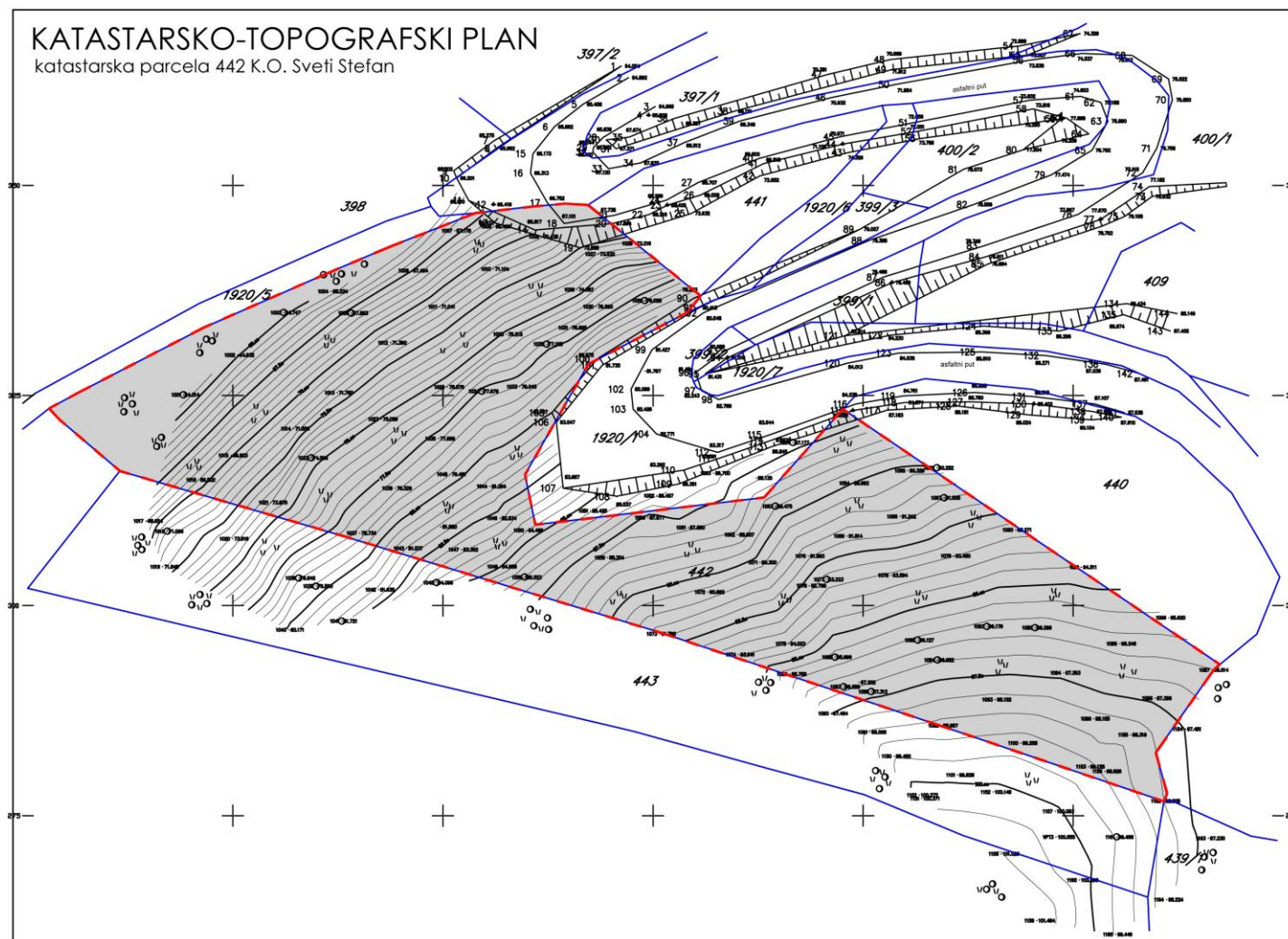
относится ко градостроительному блоку 17, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блока 17:

Городские лесопарки, маквис; плотность населения - небольшая вдоль дороги S-24 и вдоль новой проектируемой дороги S-27

Кадастровый участок 442, площадью 3,561 м², принадлежит зоне городских лесопарков. На основании инициативы граждан, возможно востребовать изменение назначения участка 442 путем изменений и дополнений ДГП

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 442
расположен в 300 м воздушного
расстояния от моря





I. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 448

относится ко градостроительному блоку 17, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блока 17:

Городские лесопарки, маквис; плотность населения - небольшая вдоль дороги S-24 и новой проектируемой дороги S-27

Кадастровый участок 448, площадью 2,822 м², большей частью относится к зоне городских лесопарков. На основании инициативы граждан, возможно востребовать изменение назначения участка 448 путем изменений и дополнений ДГП

Часть участка 448 относится ко градостроительному участку 17-3, площадью 562 м², состоявшему из частей кадастровых участков 448, 449, 444/1 и 445/1, в то время как другая часть относится ко градостроительному участку 17-4, площадью 688 м², состоявшему из частей кадастровых участков 446, 448, 449 и 445/1

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 448 расположен в 180 м воздушного расстояния от моря.

ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 17-3:

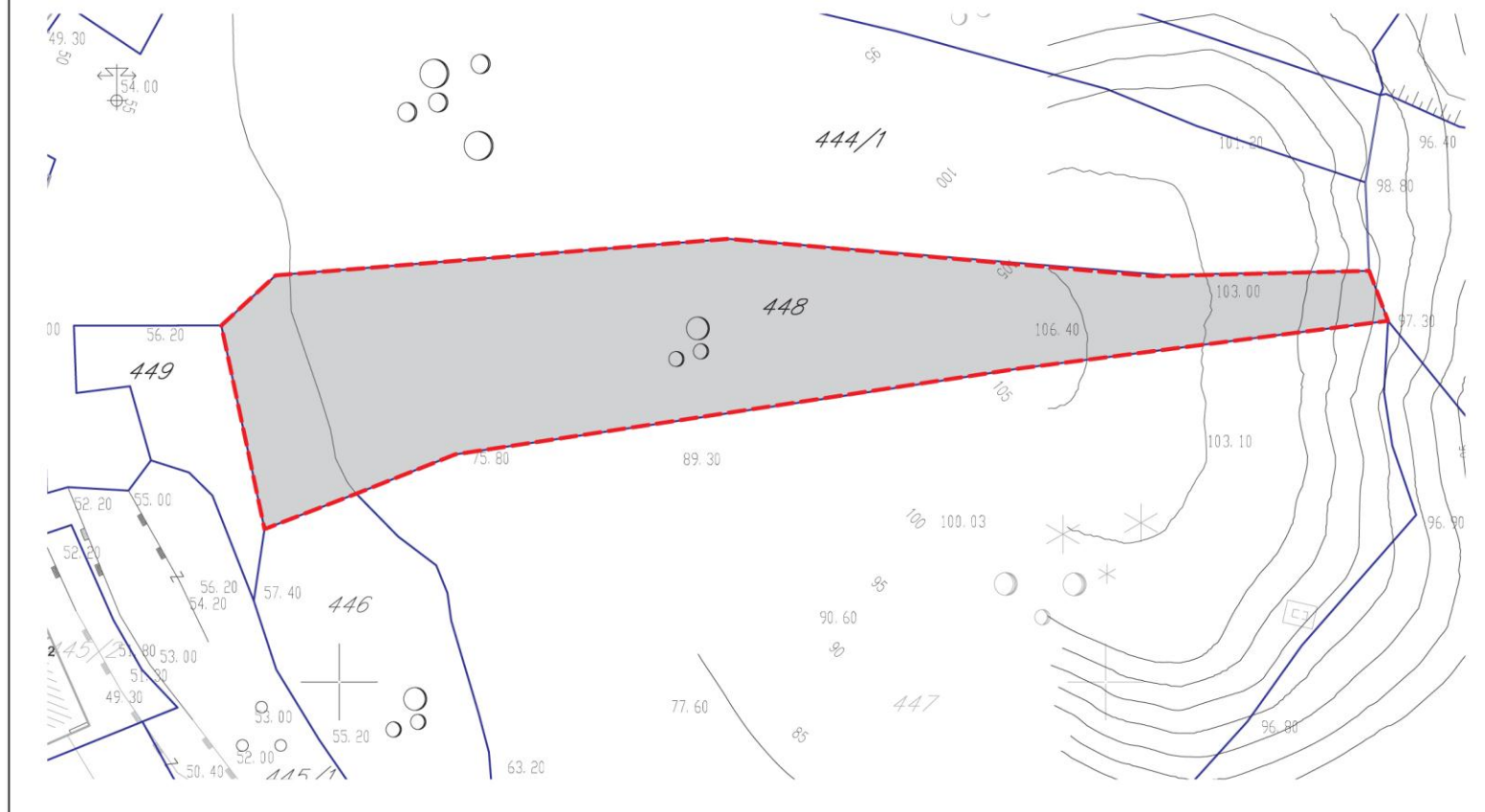
- площадь градостроительного участка: 562м²
- допустимое количество объектов: 1
- максимальная площадь под объектом: 120м²
- максимальное количество этажей: Р+2
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 360м²
- коэффициент занятости: 0,21
- коэффициент застроенности: 0,64

ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 17-4:

- площадь градостроительного участка : 688м²
- допустимое количество объектов: 1
- максимальная площадь под объектом: 144м²
- максимальное количество этажей: Р+2
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 432м²
- коэффициент занятости: 0,21
- коэффициент застроенности: 0,63

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

katastarska parcela 448 K.O. Sveti Stefan



М. КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 450

относится ко градостроительному блоку 17, согласно Детальному градостроительному плану ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО

Преимущественное назначение блока 17:

Городские лесопарки, маквис; плотность населения - небольшая вдоль дороги S-24 и новой проектируемой дороги S-27

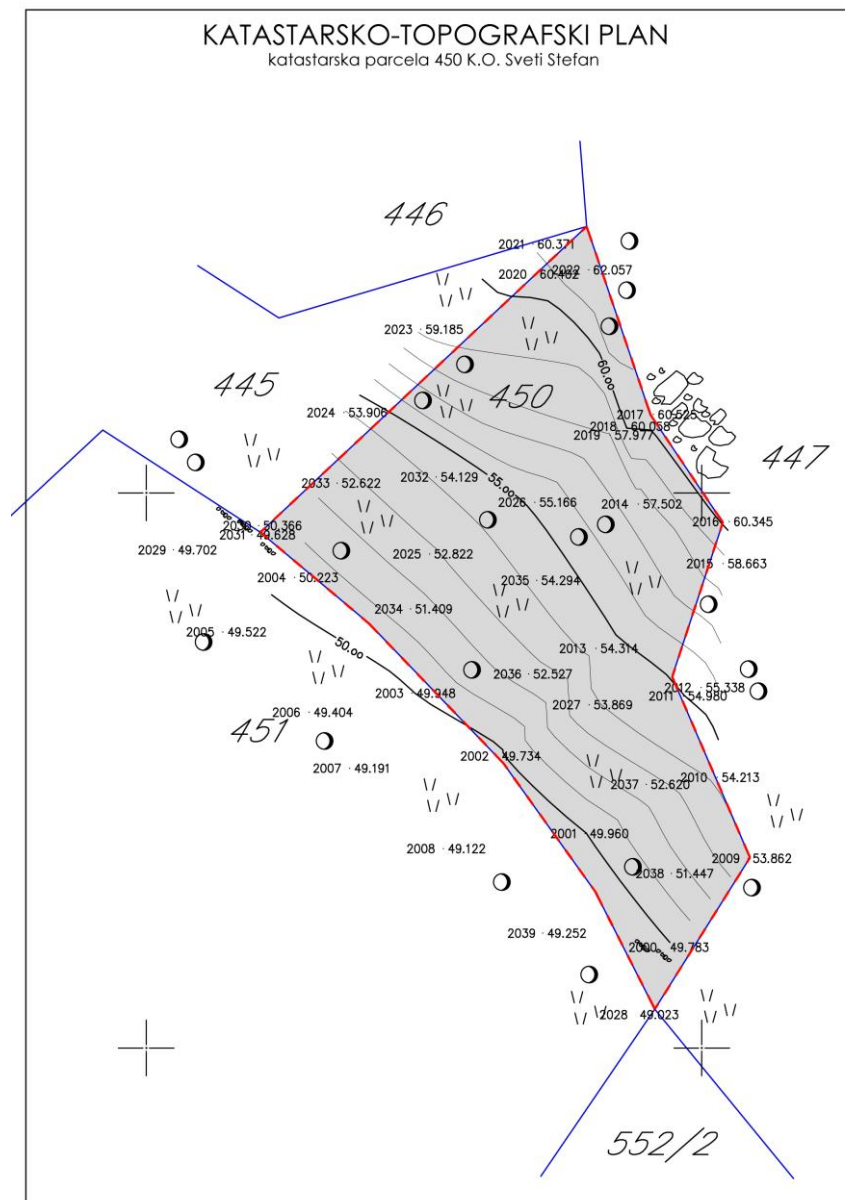
Кадастровый участок 450 занимает площадь в 344 м², часть чего отведена под новую проектируемую дорогу S-27

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 450 относится ко градостроительному участку 17-6, площадью 407 м², в которую входят часть кадастрового участка 450 и часть кадастрового участка 447

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК 450 расположен в 140 м воздушного расстояния от моря

ПАРАМЕТРЫ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 17-6:

- площадь градостроительного участка: 407м²
- допустимое количество объектов: 1
- максимальная площадь под объектом: 120м²
- максимальное количество этажей: P+2
- максимальная брутто развернутая строительная площадь всех объектов: 360м²
- коэффициент занятости: 0,30
- коэффициент застроенности: 0,89



5. ЭСКИЗНЫЕ РЕШЕНИЯ МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ - КОМПЛЕКС Виллы «МЕРАК»

Потенциал местоположения участков с панорамным видом, к-ые продаются, лучше можно оценить в эскизных решениях, разработанных для **МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ - КОМПЛЕКС Виллы «МЕРАК»** Студией «ГРАД» из г. Подгорица, согласно параметрам Детального градостроительного плана ПРЖНО-КАМЕНОВО II по части КАМЕНОВО-ВРИЕСНО, и на основании проектного задания актуального 1/1 собственника участков.

А. ГРУППИРОВАНИЕ В ЗОНЫ

МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ- КОМПЛЕКС Виллы «МЕРАК» можно разделить в четыре зоны, согласно разработанным эскизным решениям. Все участки смотрят в сторону моря, с замечательными видами, предоставляющими удовольствие в наблюдении за закатом солнца, в направлении восток-запад, к открытому морю и звездному ночному небу. Мерак – это одна из семи звезд Больших ковшов созвездия Большой медведицы, и представляет собой музу всего названия **КОМПЛЕКСА Виллы «МЕРАК»**

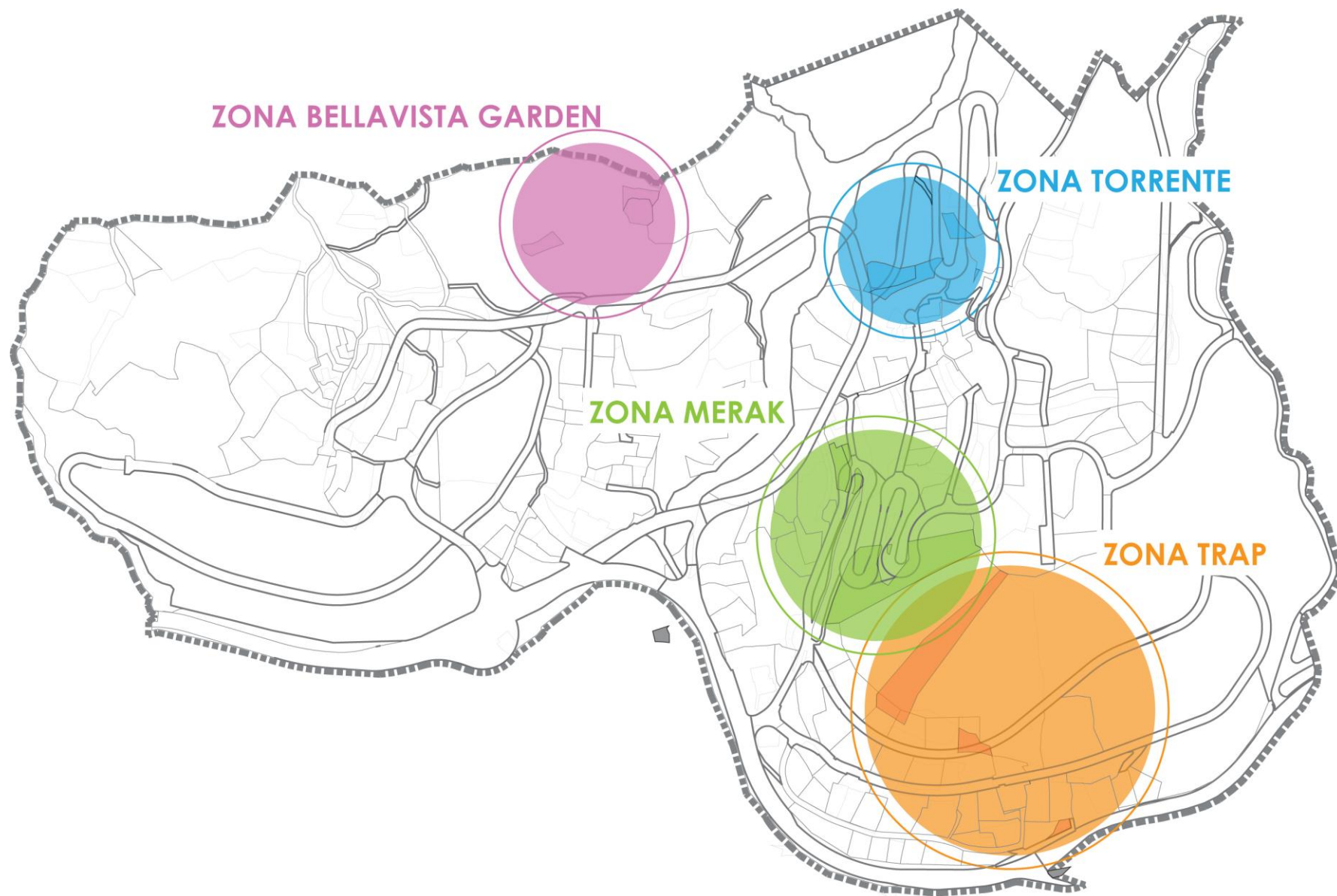
ЗОНА «МЕРАК» расположена в центральной части ДГП, по трассе ТРАП – СЕЛО ВРИЕСНО. В ДГП данный участок предусмотрен к небольшой плотности населения, так же как и участок в рамках городского лесопарка и маквиса. В кадастровых участках данной зоны эскизные решения разрабатывают строительство жилищных объектов высокого уровня: Вилла «Merak», Дом «Casa Merak» и «Мерак» апартаменты. **МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ** расположены непосредственно рядом с существующей дорогой S -24,расширение которой предусмотрено в ДГП. От **МЕСТ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ** ЗОНЫ «МЕРАК» есть прямой подъезд к дороге, денivelированные друг к другу, развиваясь друг над другом, образуя выходящую дорогу. Расширением дороги S-24 и ее прохождением по участкам, формируются части участков между нивелирными линиями дороги. **МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ** ЗОНЫ МЕРАК расположены в 300-400 m воздушного расстояния от моря

ЗОНА «TORRENTE» рядом с временным ручьем Врльештица, размещена в зоне примыкания охраняемых зеленых площадей и зоны разрешенного строительства «ПОДВРИЕСНА». ДГП здесь предусматривает небольшую плотность населения, так же как и в рамках городского лесопарка и маквиса. на кадастровых участках данной зоны, в эскизных решениях разрабатывается строительство объектов делюкс, Вилла „Torrente“, Вилла „Torrente Superiore“ и «Una Bellavista». **МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ** ЗОНЫ «TORRENTE» находятся рядом с новой проектируемой дорогой S-39, с высотной денивеляцией, и чередованием друг с другом дорог, следя за углами поворота дороги (как участки ЗОНЫ «МЕРАК»). С созданием дороги и ее прохождением по участкам, возникают новые части участков между нивелирными линиями дороги. **МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ** ЗОНЫ «TORRENTE» расположены в 550-600m воздушного расстояния от моря

ЗОНА «BELLAVISTA GARDEN» находится в зеленой полосе по трассе ВРЛЬЕВО-ИВАНКОВИНА. В ДГП данная трасса отведена под охраняемые городские лесопарки и маквис. На кадастровых участках данной зоны, в эскизных решениях разрабатывается строительство объектов «Bellavista Garden». Участки планируемого объекта 173 и 174, а так же участков 164/2 зоны «Bellavista Garden» наклонены к новой проектируемой дороге S-21. ЗОНА «BELLAVISTA GARDEN» предоставляет высокую степень приватности среди богатых растений и с уникальным видом на необъятные пространства водной поверхности. **МЕСТА С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ** ЗОНЫ 3 – ЗОНЫ «BELLAVISTA GARDEN» расположены в 450m воздушного расстояния от моря

ЗОНА „ТРАП“ – непосредственно над Адриатической магистралью. Рядом с новой проектируемой дорогой S-27, разработано строительство Теннисного центра Каменова, после обмена участками, так что формируется драгоценное пространство, необходимое для теннисного центра, как недостающего вида спорта и развлечения, который укомплектовал бы требования повседневной жизни и туризма высокой категории. Теннисный центр Каменова, непосредственно над пляжами Каменова и Пржно, предоставляет возможность развлечения на теннисных кортах, с ориентацией север-юг, как летом, так и круглогодично, за счет благоприятного климата побережья и 230 солнечных дней в год. Теннисный центр Каменова расположен на небольшой возвышенности, на расстоянии в 150 m от моря, по расположению похож на «Monte-Carlo Country Club». В этой же ЗОНЕ ТРАП предусмотрена Вилла «Vista», в качестве жемчуга архитектуры, замечательно совмещенного в уже построенный поселок и в всего лишь 60 m воздушного расстояния от моря

В. ВИЗУАЛЬНЫЙ ПОКАЗ РАСПОЛОЖЕНИЙ ЗОН



С. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

ЭСКИЗНЫЕ РЕШЕНИЯ	соответствующий кадастровый участок	площадь кадастрового участка	принадлежащая площадь кадастрового участка	Площадь застроенного участка	нетто площадь объекта	брутто площадь объекта	стоимость земель принадлежащих к.уч.	градоостроительный проект	главный проект	коммунальные сборы	отчисление коммунальных сборов за счет отвода земель под дорогу	расходы на строительство	итого расходы по объекту	средне проектируемая рыночная стоимость	Средняя проектируемая прибыль до отчисления ставок и налогов (ЕВІТ)	оптимальный период строительства
	К.О. Свети Стефан	m2	m2	m2	m2	m2	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
ВИЛЛА МЕРАК	389, 391/1, 391/2	608	608	292	163	237	243,200	1,310	4,500	33,654	-33,654	184,950	433,960	570,500	136,540	18 MESECI
„МЕРАК“ АПАРТАМЕНТЫ	442, 399/2	3,583	2,000	922	1,959	2,600	800,000	4,150	53,200	553,161	-553,161	1,195,437	2,052,787	6,855,275	4,802,488	41 MESEC
CASA MERAK			1,583	555	593	673	633,200	2,500	16,600	124,320	-124,320	439,523	1,091,823	2,075,850	984,027	36 MESECI
ВИЛЛА „TORRENTE“	222, 223	1,138	500	333	317	410	200,000	1,485	7,790	58,220	-58,220	268,216	477,491	1,109,500	632,009	18 MESECI
ВИЛЛА „TORRENTE SUPERIORE“			638	529	372	456	255,200	2,710	8,665	64,752	-64,752	362,118	628,693	1,302,000	673,307	18 MESECI
JNA BELLAVISTA	207	274	274	183	135	180	109,600	824	3,420	25,418	-25,418	161,510	275,354	471,485	196,131	36 MESECI
ВИЛЛА VISTA	543	143	143	143	208	316	57,200	650	6,005	39,618		155,557	259,030	728,000	468,970	36 MESECI
ПЦ КАМЕНОВО	448, 450	3,166	3,166	2,584	429	579	1,266,400	11,628	11,001	107,115		613,376	2,009,520	2,839,500	829,980	36 MESECI
BELLAVISTA GARDEN	173, 174	699	699	699	346	414	279,600	2,480	7,866	58,646		413,333	761,925	1,210,125	448,200	36 MESECI
UKUPNO		9,611	9,611	6,240	4,521	5,865	3,844,400	27,737	119,047	1,064,904	-859,525	3,794,020	7,990,583	17,162,235	9,171,652	

ЭСКИЗНЫЕ РЕШЕНИЯ	соответствующий кадастровый участок	площадь кадастрового участка	принадлежащая площадь кадастрового участка	Площадь застроенного участка	нетто площадь объекта	брутто площадь объекта	стоимость земель принадлежащих к.уч.	градоостроительный проект	главный проект	коммунальные сборы	отчисление коммунальных сборов за счет отвода земель под дорогу	расходы на строительство	итого расходы по объекту	Минимальная проектируемая рыночная стоимость	Минимальная проектируемая прибыль до отчисления ставок и налогов (ЕВІТ)	оптимальный период строительства
	К.О. Свети Стефан	m2	m2	m2	m2	m2	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
ВИЛЛА МЕРАК	389, 391/1, 391/2	608	608	292	163	237	243,200	1,310	4,500	33,654	-33,654	184,950	433,960	489,000	55,040	18 MESECI
„МЕРАК“ АПАРТАМЕНТЫ	442 399/2	3,583	2,000	922	1,959	2,600	800,000	4,150	53,200	553,161	-553,161	1,195,437	2,052,787	5,875,950	3,823,163	41 MESEC
CASA MERAK			1,583	555	593	673	633,200	2,500	16,600	124,320	-124,320	439,523	1,091,823	1,779,300	687,477	36 MESECI
ВИЛЛА „TORRENTE“	222, 223	1,138	500	333	317	410	200,000	1,485	7,790	58,220	-58,220	268,216	477,491	951,000	473,509	18 MESECI
ВИЛЛА „TORRENTE“ SUPERIORE			638	529	372	456	255,200	2,710	8,665	64,752	-64,752	362,118	628,693	1,116,000	487,307	18 MESECI
JNA BELLAVISTA	207	274	274	183	135	180	109,600	824	3,420	25,418	-25,418	161,510	275,354	404,130	128,776	36 MESECI
ВИЛЛА VISTA	543	143	143	143	208	316	57,200	650	6,005	39,618		155,557	259,030	624,000	364,970	36 MESECI
ПЦ КАМЕНОВО	448 450	3,166	3,166	2,584	429	579	1,266,400	11,628	11,001	107,115		613,376	2,009,520	2,402,000	392,480	36 MESECI
BELLAVISTA GARDEN	173, 174	699	699	699	346	414	279,600	2,480	7,866	58,646		413,333	761,925	1,037,250	275,325	36 MESECI
UKUPNO		9,611	9,611	6,240	4,521	5,865	3,844,400	27,737	119,047	1,064,904	-859,525	3,794,020	7,990,583	14,678,630	6,688,047	

ЭСКИЗНЫЕ РЕШЕНИЯ	соответствующий кадастровый участок	площадь кадастрового участка	принадлежащая площадь кадастрового участка	Площадь застроенного участка	нетто площадь объекта	брутто площадь объекта	стоимость земель принадлежащих к.уч.	градоостроительный проект	главный проект	коммунальные сборы	отчисление коммунальных сборов за счет отвода земель под дорогу	расходы на строительство	итого расходы по объекту	Максимальная проектируемая рыночная стоимость	максимальная проектируемая прибыль до отчисления ставок и налогов (ЕВІТ)	оптимальный период строительства
	К.О. Свети Стефан	m2	m2	m2	m2	m2	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
ВИЛЛА МЕРАК	389, 391/1, 391/2	608	608	292	163	237	243,200	1,310	4,500	33,654	-33,654	184,950	433,960	652,000	218,040	18 MESECI
„МЕРАК“ АПАРТАМЕНТЫ	442, 399/2	3,583	2,000	922	1,959	2,600	800,000	4,150	53,200	553,161	-553,161	1,195,437	2,052,787	7,834,600	5,781,813	41 MESECI
CASA MERAK			1,583	555	593	673	633,200	2,500	16,600	124,320	-124,320	439,523	1,091,823	2,372,400	1,280,577	36 MESECI
ВИЛЛА „TORRENTE“	222, 223	1,138	500	333	317	410	200,000	1,485	7,790	58,220	-58,220	268,216	477,491	1,268,000	790,509	18 MESECI
ВИЛЛА „TORRENTE“ SUPERIORE			638	529	372	456	255,200	2,710	8,665	64,752	-64,752	362,118	628,693	1,488,000	859,307	18 MESECI
JNA BELLAVISTA	207	274	274	183	135	180	109,600	824	3,420	25,418	-25,418	161,510	275,354	538,840	263,486	36 MESECI
ВИЛЛА VISTA	543	143	143	143	208	316	57,200	650	6,005	39,618		155,557	259,030	832,000	572,970	36 MESECI
ПЦ КАМЕНОВО	448, 450	3,166	3,166	2,584	429	579	1,266,400	11,628	11,001	107,115		613,376	2,009,520	3,277,000	1,267,480	36 MESECI
BELLAVISTA GARDEN	173, 174	699	699	699	346	414	279,600	2,480	7,866	58,646		413,333	761,925	1,383,000	621,075	36 MESECI
UKUPNO		9,611	9,611	6,240	4,521	5,865	3,844,400	27,737	119,047	1,064,904	-859,525	3,794,020	7,990,583	19,645,840	11,655,257	

6. ПОКАЗ ЭСКИЗНЫХ РЕШЕНИЙ

А. ВИЛЛА «МЕРАК»- ЗОНА «МЕРАК»

Эскизным решением прелусмотрена максимальная использованность потенциала местности и спроектирована семейная вилла, изящно совмещающаяся в традиционную среду Адриатики, однако в современной форме отвечающая требованиям современной архитектуры средиземноморья, полный комфорт, совместно с покоем и приватностью домашней обстановки, а всего этого трудно добиться в таких привлекательных и легко доступных местах

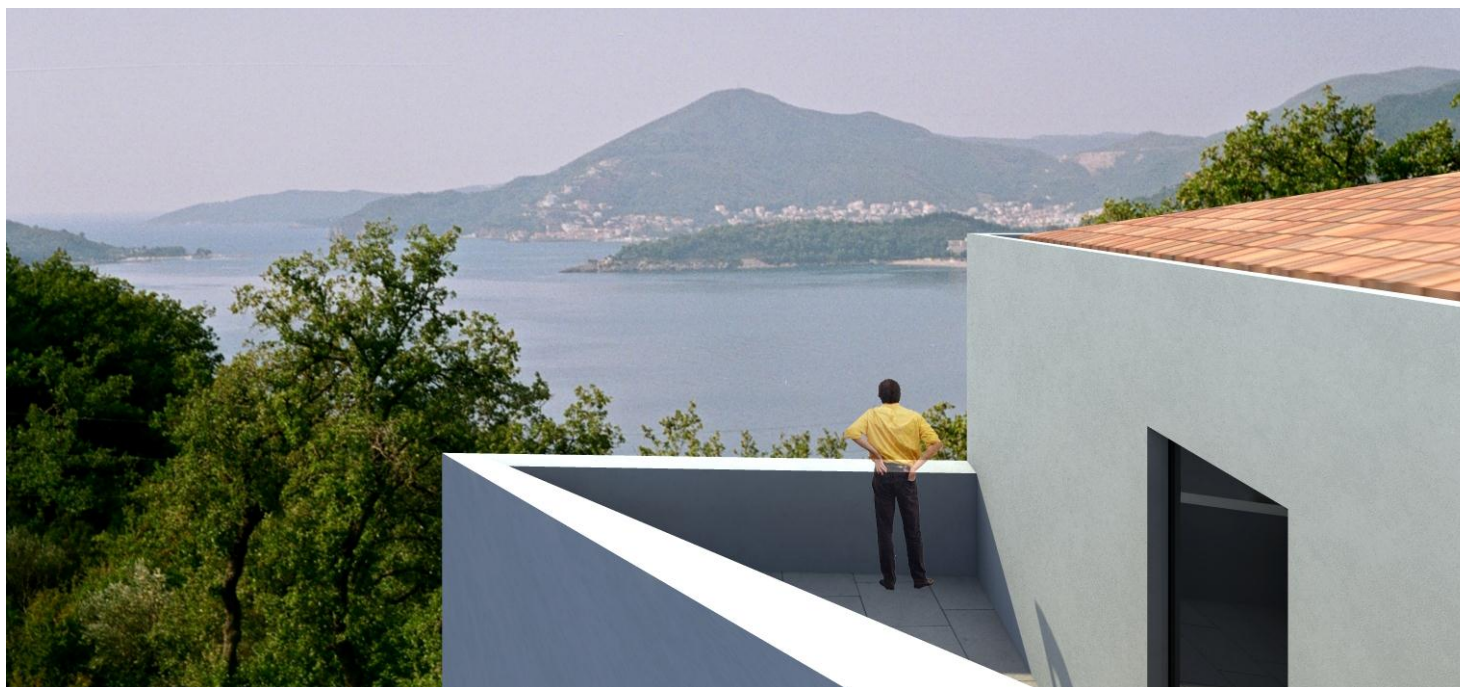
К Вилле «Мерак» имеется подъездная площадка прямо с дороги, с двумя парковочными местами под открытым небом и подход для пешеходов, по которому из машины поступают на объект на одном уровне, т.е. спускаются по открытой лестнице к нижнему уровню с бассейном и террасам с травой для отдыха на открытом воздухе, скрываясь от окружающей среды





Стеклянная перегородка разделяет нижний уровень на открытую и закрытую части, и ее прозрачность стирает границу между двумя частями, обеспечивая пользователю качество пребывания в самых разнообразных обстановках и с разными действиями. Просторность закрытого пространства распространяется к открытому, к террасе с бассейном и далее к ступенчатому саду в более узкой части местности, где можно сидеть и любоваться преимуществами природного окружения.

Нижний уровень виллы превосходно предназначен к совместным действиям, в то время как верхние два уровня спроектированы в виде блока три спальных. «Master bedroom» размещена на последнем этаже, с двумя террасами с видом на море и на Будванску ривьеру и остров Св. Никола



В. ДОМ «CASA MERAK» – ЗОНА «МЕРАК»

Дом «Casa Merak» представляет собой многосемейную виллу де люкс, в виде апартаментов, визуально каскадами вниз совмещающаяся в местность, на возвышенности над дорогой, прикасающейся к передовой части объекта. Комфортно распространяясь в ширину местности и соблюдая уклон озелененной местности, становится составляющей данной местности

Самый низкий уровень виллы имеет функцию подъездного, предназначен к парковке, с гаражом, вместимостью в 4 машины, коммуникация с остатком объекта осуществляется внутренним путем. Апартаменты сформированы поэтажно, и имеют примерно одинаковую структуру

На первом этаже – апартамент со спальными и гостиной открытого типа, все с видом на террасу шириной всего апартаменту. Этаж возвышен относительно дороги и обеспечивает беспрепятственную приватность апартаменту



Вилла развивается за счет своей высоты и глубины местности, оставляя в качестве фронтальной части террасу на втором этаже, с видом на великолепную картину моря южной Адриатики и соседних мест





Площадь террасы почти одинакова с площадью апартамента, с бассейном, с большим крыльцом для проведения действий под открытым небом и значительной полосой растений

В апартаменте две спальных и открытое пространство гостиной, с которым они связаны стеклянной прозрачной перегородкой, стирающей границы между открытым и закрытым

Апартамент оснащен всеми необходимыми помещениями, в задней части объекта, вглубляясь в местность, предусмотрена еще одна терраса, полностью скрытая от своей окружающей среды, обеспечивая таким образом приватность данному этажу

Апартамент на последнем, третьем этаже ничем не отличается от предыдущего, за исключением террас, которые здесь поменьше и с укрытием, но распространяются по всей ширине виллы

Вилла объединяется в местность, в удивительной величине вырастает из растений и чередованием закрытых и прозрачных площадей следит за динамикой вида местности

Язык архитектуры – современный, формы – простые, и материалы традиционные, местные, так что вилла отвечает требованиям совмещения в одно целое обстановки

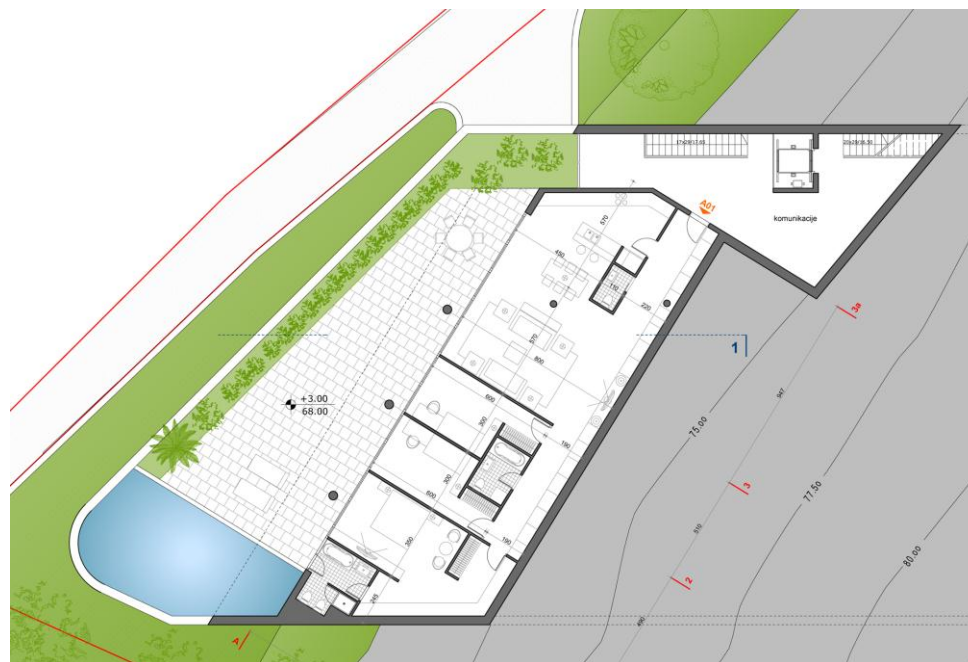
Дом «Casa Merak» спроектирован таким образом, что с помощью небольших работ на переработке может превратиться в роскошную односемейную виллу



В. «МЕРАК» АПАРТАМЕНТЫ - ЗОНА «МЕРАК»

«Мерак» апартаменты представляют собой самый привлекательный объект по сравнению со всеми остальными объектами КОМПЛЕКСА ВИЛЛ «МЕРАК». Расположен на местности, имеющей прекрасный вид на море, с морфологическими условиями, позволяющими развитие объекта высоко к уклону местности, обеспечивая этим максимальную всех ресурсов, имеющихся у данной местности. Дорога следует за ней вдоль ее длины и обеспечивает подъезд в двух уровнях, чем разница в высоте легко преодолевается.

Объект представляет собой комплекс 6 де люкс апартаментов со всеми сопутствующими элементами, необходимыми для обслуживания такого вида жилья. Организован он в 9 уровней, два из которых служат для обслуживания: квартира охранника с техническими помещениями, «utility» помещениями, гаражом на 8 машин. Затем 6 апартаментов, последний из которых в стиле пентхаус, двухуровневый, с отдельным подъездом и парковкой. Апартаменты спроектированы очень комфортно, с большим открытым пространством гостиных и двумя, т.е. одной спальней. Все помещения ориентированы к морю, стенами полностью проектированными в стекле, с выходом на пространственные террасы с бассейнами. Ограждения террас оформлены из растений

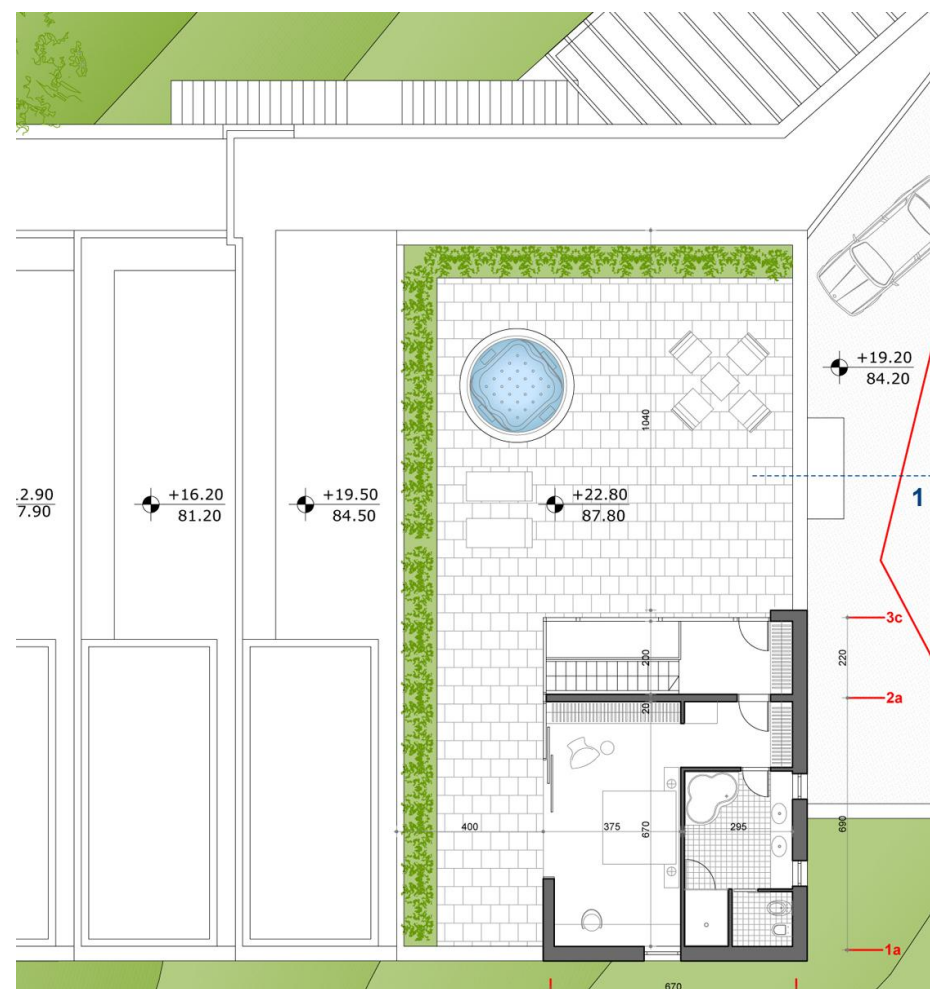
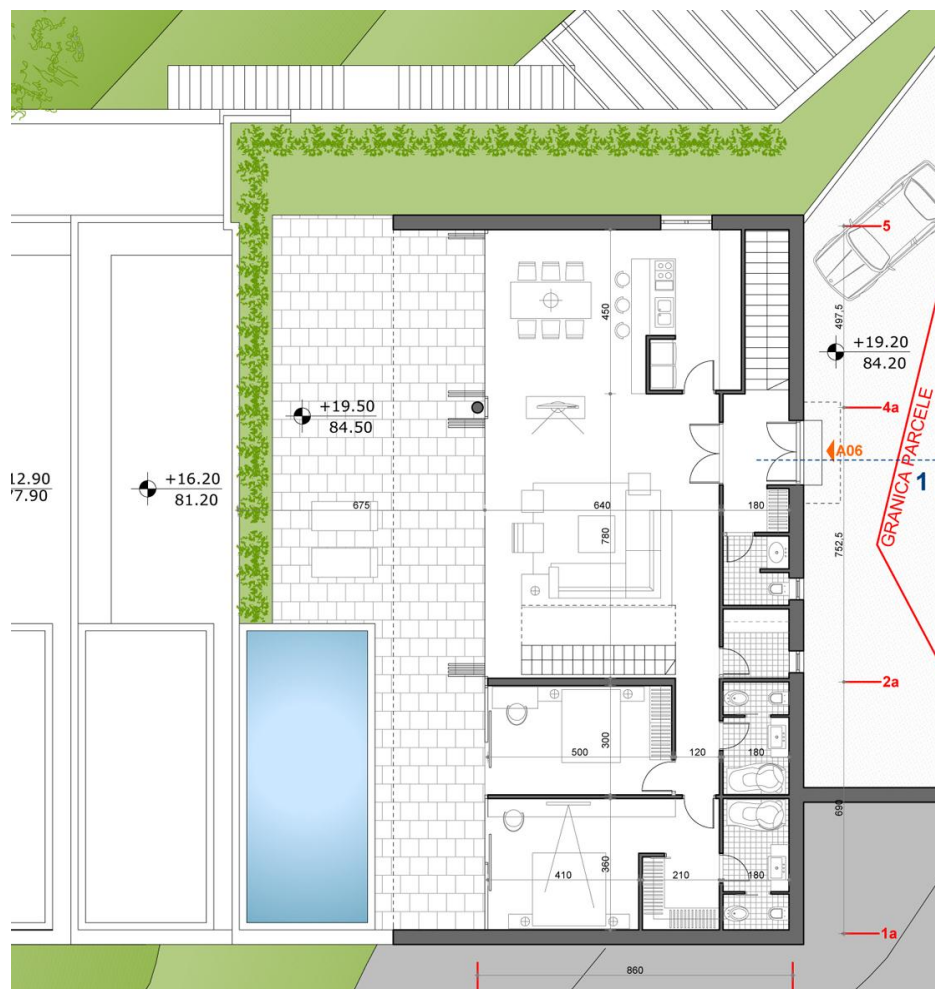


На среднем уровне объекта в целях повышенной комфортности, спроектирован клуб закрытого типа, с кухней, винным подвалом, ТВ залом и домашним кинотеатром, выходом на террасу с укрытием для общения на открытом воздухе («беседка»). Таким образом оформлен комплекс апартаментов, действующий вполне независимо от окружающей среды, но заодно обеспечивая максимальный комфорт и богатство содержаний

У всех апартаментов имеется беспрепятственный панорамный вид на Адриатическое море, на пляж Каменово, остров Св. Никола, Бечичи и Будву



Апартамент Пентхаус спроектирован отдельно, в качестве де люкс, в двух уровнях с отдельным подъездом с верхней стороны и с парковкой с укрытием. В нижнем этаже – гостиная с двумя спальными, ориентированы к пространственной террасе с видом на море, с бассейном и возможностью проведения мероприятий под открытым небом. На верхнем уровне расположена спальная «master bedroom» с большой ванной и террасой на кровле, с исключительным видом, изящно оснащенной под мероприятия под открытым небом и джакузы интимным бассейном. Данный уровень со всех четырех сторон защищен растениями, и за счет своей высоты будтобы висит в воздухе по сравнению с окружением





Язык архитектуры представляет собой сочетание выражения Райта и традиционного выражения Средиземноморья. Апартаменты строго соблюдают структуру местности, погружаясь в дремучий лес и в уклон. Наличие больших стеклянных поверхностей придает особую легкость зануляя массивный объем, помощью которого весь комплекс апартаментов совмещается в фон. Благодаря внимательному проектированию и совместительности, кажется будтобы объект всегда и находился здесь,и его удалением потерялся бы тихая нота, которой он обогащает пейзаж





D. ВИЛЛА «TORRENTE» - ЗОНА «TORRENTE»

Вилла «Torrente» - многосемейная вилла с двумя апартаментами, гаражом на минус первом этаже, и террасой на кровле, с хорошим положением, со стратегической точки зрения, на перекрестке главных дорог зоны. Положение определило структуру виллы как многосемейной, с целевой группой пользователей, которая постоянно в движении, и которая не ограничивает свои действия на один интим в круге виллы

Вилла открыта с трех сторон, с вертикальной связью с соседями, приобретая таким образом вид на все направления и освещение солнца в течение всего дня. Апартаменты идентичны, трехкомнатные, с гостиной и с по двумя спальными. Проектированы таким образом, что являются совершенно независимыми между собой. Вид, с трех сторон на море, не имеет препятствий, пока уклон и окружающие его улицы дополнительно выделяют объект

Денивелирование обеспечивает два подъезда к местности, на нижнем уровне к подземному гаражу, откуда совместные коммуникации ведут к верхним этажам, и на верхнем уровне –к первому этажу. На местности предусмотрены 4 парковочных места в гараже и 2 открытых места

Вилла „Torrente“



Вилла „Torrente“

Действия под открытым небом планируются в зоне первого этажа, где терраса окружает объект, в то время как граница к соседу получается за счет тампон зоны растений. Возможный недостаток привата возмещается за счет открытой террасы на кровле, летней кухни с укрытием и джакузы бассейном, откуда без каких-либо пространственных препятствий распространяется великолепный вид на море

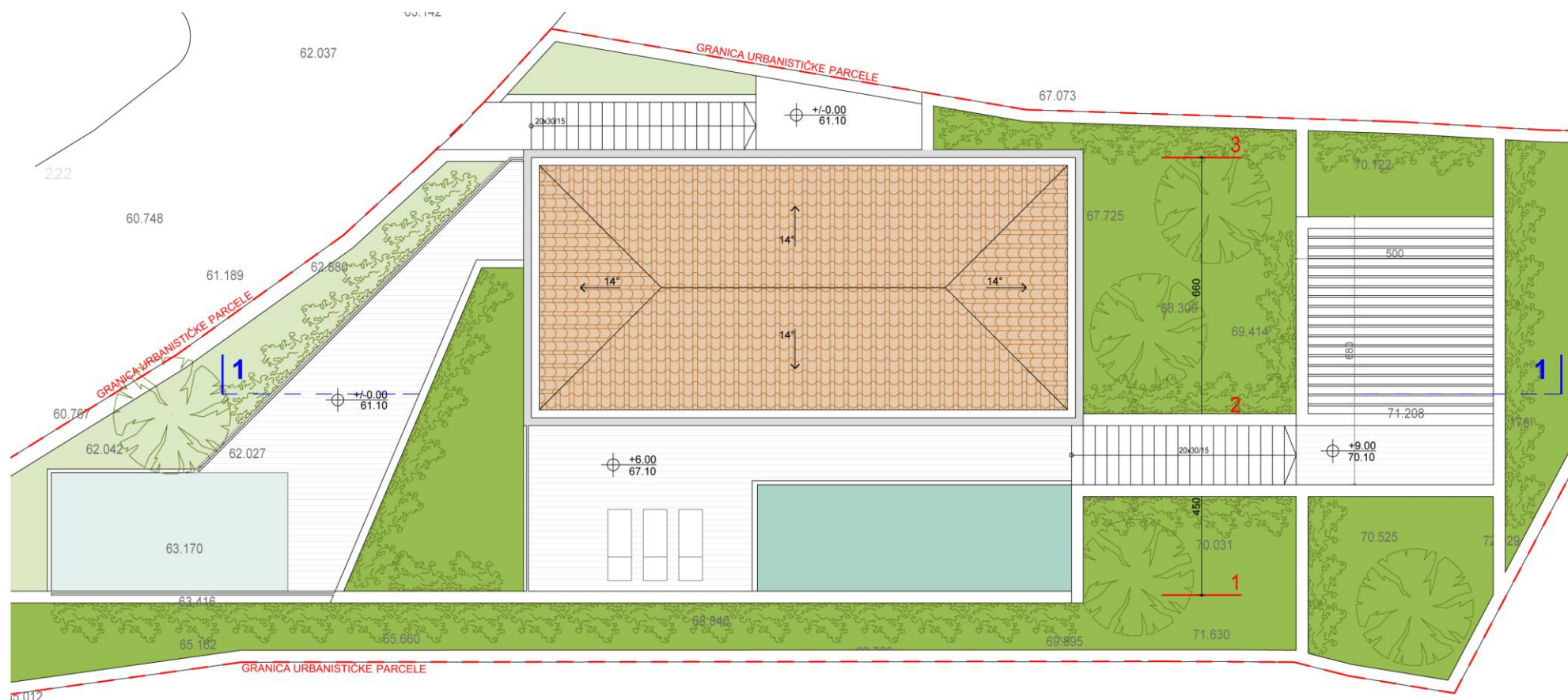
Вилла „Torrente“ спроектирована таким образом, что небольшой переработкой может превратиться в односемейную виллу



Е. ВИЛЛА «TORRENTE SUPERIORE» - ЗОНА «TORRENTE»

В непосредственной близости виллы «Torrente» находится Вилла «Torrente Superiore», соблюдая архитектуру похожего соседа, но с одним дополнительным уровнем, который обеспечивается за счет местоположения и площади его. И эта местность рядом с дорогой, только со своей узкой стороны, откуда осуществляется и подъезд. Далее, коммуникация осуществляется рамках объекта и внутри местности, где устраиваются мероприятия. С более широкой своей стороны, вилла ориентирована к морю, характеризуясь на всех уровнях доминирующим видом

Вилла «Torrente Superiore» - многосемейная, с двумя апартаментами, гаражом совместностью в 3 машины и с открытой площадкой, привязанной ко всем апартаментам. Подъездная дорога идет с улицы, а пешеходный подход – из гаража по центральный коммуникации в рамках объекта, а так же по внешней лестнице



Апартамент на первом этаже просторен, комфортен, с большой гостиной в одном помещении и с «master bedroom», со всеми элементами ориентированными к великолепной террасе с бассейном, окруженной растениями, с доминирующим видом на море. Характерная для всех объектов КОМПЛЕКСА ВИЛЛ «МЕРАК», перегородка изнутри к открытому пространству, присутствует и здесь, она прозрачна, стеклянная, оставляя впечатление соединения открытого и закрытого, стирая границу между ними. Разница в высоте относительно улицы обеспечивает приватность, и тампон зона растений дополнительно делает открытое пространство интимным по отношению к окружению

Верхний апартамент предназначен для семьи из несколько людей, спроектирован как двухуровневой с двумя спальными на самом верхнем уровне. Гостиная на нижнем из двух уровней, структурой напоминая апартамент на первом этаже, с большой укрытой террасой вдоль всей гостиной. Открытое пространство для проведения мероприятий размещено в рамках спального блока – большой уклон участка позволяет динамичное размещение функций под открытым небом. Имеется и пространственная терраса с растениями, бассейн и «беседка» - отдаленная, интересная, укрытая терраса на большей высоте, на которую поднимаются по лестнице в рамках каскадного участка и растений

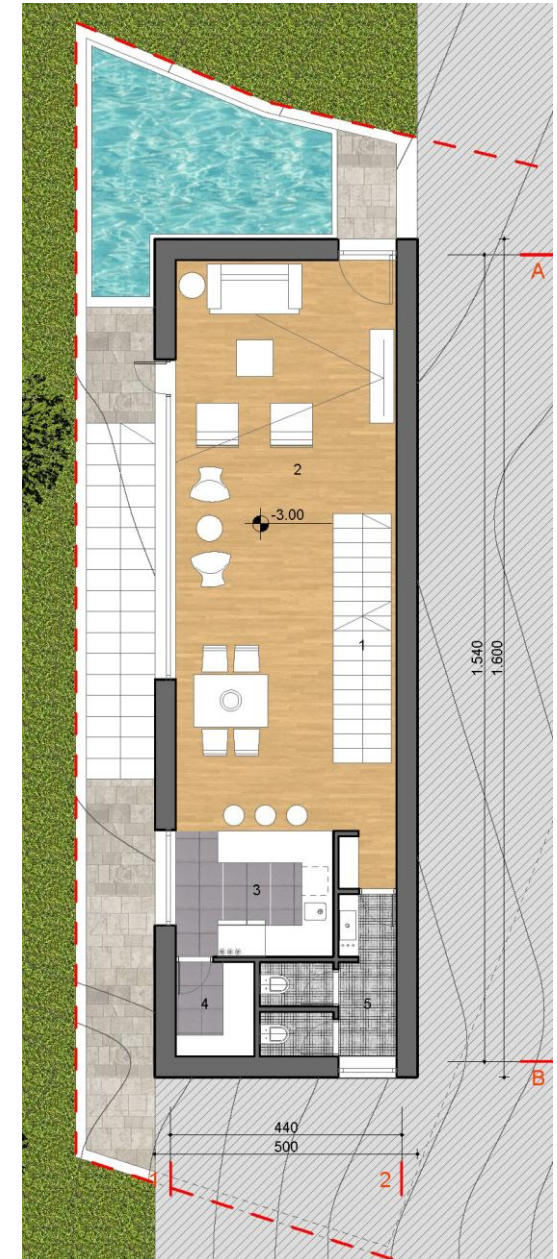
Весь объект ориентирован к морю и к боковой стороне местности, где размещены проектируемые террасы и элементы под открытым небом, выделяя пользователя от общности и соблюдая интим внутри местности, однако, общаясь с окружением лучшим способом, с замечательным видом на растения. Идеальный мир и непосредственный контакт с главными дорогами поселка. Архитектура умеренная, тихая, на языке современности подражает традиционный дом Средиземноморья, с элементами русского стиля жизни и общения («беседка»)

Вилла „Torrente Superiore”



F. «UNA BELLAVISTA» - ЗОНА «TORRENTE»

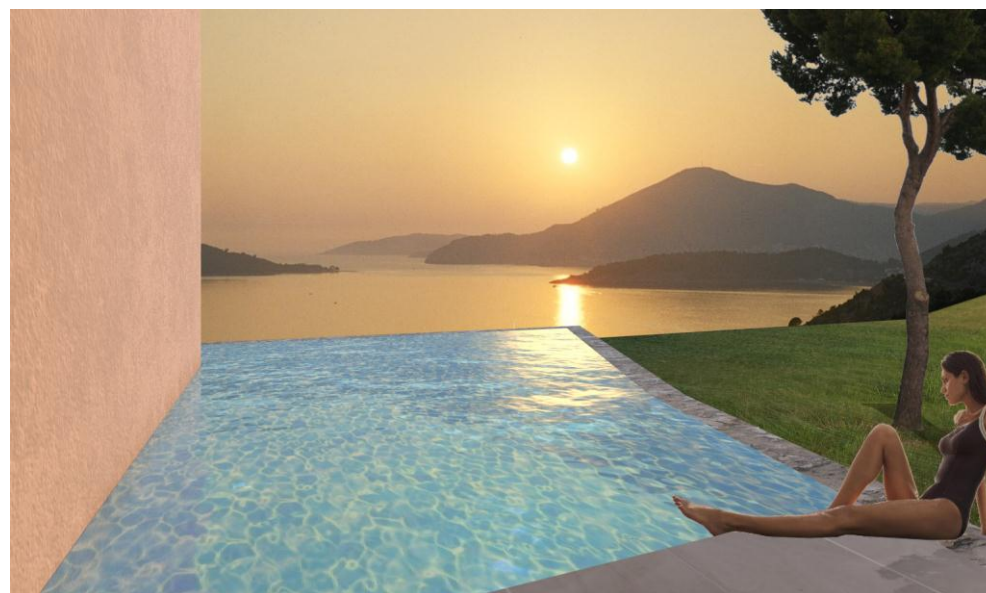
«Una Bellavista» – обаятельная вилла, интересной формы, определенной формой местности. Продольная сторона ориентирована к дороге с верхней стороны, а с нижней – преимущественно к морю. За счет большого денивелирования местности внутрь участка, оформлены еще два уровня, невидные с дороги, чем обеспечен полный приват в жилищных зонах. Преобладает еще и фактор сюрприза при рассмотрении виллы: с дороги она закрыта и крепкая, в то время как со внутренней стороны вскрывается к виду, превращаясь полностью в тихий современный дом, подражающий в материальном отношении и современными формами традиционный дом Средиземноморья





Ввиду хорошего положения и сильной морфологии местности, дом приобрел и интересное расположение функций. Со стороны дороги – вход и укрытая стоянка на 2 машины. На этом же уровне – и гостиная, полностью независима от остальных элементов дома, но связана с ним по центральной коммуникации. Гостиная

расположена на нижнем уровне, полностью скрыта от улицы, но всей длиной открыта к морю. Структурно – это одно помещение, связанное с террасой во дворе через большую стеклянную поверхность, откуда распространяется вид через море на Будву. На уровне гостиной – спроектирован и переливающийся бассейн, кромки которого исчезают в горизонте. На нижнем уровне спроектирована большая спальная «master bedroom», открытая в сторону денивелированной террасы, следящей за местностью, и представляющей собой дневную и ночную зоны



G. «BELLAVISTA GARDEN» - ЗОНА «BELLAVISTA GARDEN»



«BELLAVISTA GARDEN» – вилла для одной семьи, окружена обилием растений, ориентирована к морю, обеспечивающая отдых в природе с высокой степенью приватности. Положение ее – доминирующее, с которого вид во все направления пролегает беспрепятственно – особеннок острову Св. Никола, острову Свети Стефан ко всему Будваноскому проливу. Местоположение – с крутизной, предоставляющей возможность оформления объекта с небольшой плотностью, согласно конфигурации местности

Доступ имеется на самой небольшой высоте, путем подъезда прямо в гараж с 3 парковочными местами, откуда лестница ведет прямо в гостинную. Спланирован и подход с внешней стороны по открытой лестнице к террасе с бассейном. Все коммуникации между этажами ведутся и снаружи и внутри интерьера



Помещения интерьера - пространственны, спроектированы таким образом, чтобы вид был доминирующим фактором в течение любых действий. Гостинная спроектирована на первом этаже, широкая и пространственная, со стеклянной перегородкой всей шириной виллы, и с выходом на большую террасу с бассейном, окруженную буйным растением. На втором этаже – спальная зона с 3 большими спальными комнатами, с гардеробными шкафами и комфортными ваннами, с отдельными выходами на укрытую террасу из каждой спальни. Все стены с видом на море – полностью из стекла, дополнительно расширяя вид из комнаты. На этаже имеются еще две открытых боковых террасы, окруженные растениями

Вилла доминирует в пространстве, с динамической формой, в традиционном стиле умеренных форм, заодно совмещаясь в среду и в великолепное растение, путем углубления в местность. Комфортная местность и решения открытого и закрытого пространств предоставляют спектр действий, чередующихся по связи внутри/снаружи. По мере каскадного углубления виллы в местность, и ее уровни (этажи) спроектированы так, что элементы дома могут использоваться и в более интимном порядке



Н. ТЦ КАМЕНОВО - ЗОНА „ТРАП“

Теннисный центр Каменово возможно оформить обменом собственностью в отношении частей участков



Подъезд напрямую с дороги в гараж, вместимостью в 5 машин, и дальше по центральной коммуникации по объекту вплоть до теннисных кортов. Имеется подход по внешней лестнице, ведущей прямо к теннисным кортам



ТЦ КАМЕНОВО спроектирован по образцу «Monte-Carlo Country Club», как спортивный центр высокой категории, чему способствуют условия местоположения. Оно совмещено в населенный пункт, в небольшом расстоянии от моря, на хорошей высоте, ориентируясь таким образом к морю с беспрепятственным видом всей своей шириной



Основное содержание – два теннисных корта, в продольном направлении ориентированы с севера к югу, смотря на Будванский пролив, будто бы со смотровой площадки, по ширине обоих кортов. С противоположной стороны места для отдыха и трибуны в виде кафе-ресторана, вдоль обоих кортов, так что зрители, кроме в наблюдении з аспортом могут любоваться и прелестью панорамы и угощаться блюдами и напитками



На двух уровнях ниже спроектированы апартаменты, один со одной спальней, другой с двумя, ориентированы к морю, через большие продольные террасы и дополнительно по боковым сторонам, к не так интимным террасам, окруженным растениями. Апартаменты независимы, связаны внутри объекта и могут использоваться независимо от Теннисного центра или для нужд теннисной академии



Архитектурные формы - простые, подчиненные структуры местности, с постоянным оформлением «горшков» для растений в виде опорных каменных стен, делая вид, что объект исчезает в ряду ступенчатых горшков и становится составной частью линии крутизны местности. Это блестящий пример применения традиционных методов пейзажного благоустройства для совмещения объекта в окружающую обстановку



I. ВИЛА «VISTA»- ЗОНА «ТРАП»

ВИЛА „VISTA“ – современная, городская вила для одной семьи, размещена прямо на Адриатической магистрали, в области населенного пункта Пржно. С морем разделяют ее одна лишь дорога и полоса растений, чем она становится идеальном для пользователей, которых отдых ассоциирует на море и действия, происходящие в данной среде



Подъезд – прямой с Адриатической магистрали в гараж с двумя парковочными местами и пешеходным входом. Коммуникация осуществляется в рамках дома. Элементы разделены поэтажно, так что спальная зона с двумя спальными комнатами размещается на первом этаже, за счет чего получается гостиная с более пространственной площадью первого этажа и кровельная терраса с бассейном и доминирующим видом на море, находящееся практически рядом с домом. Гостиная спроектирована как открытое пространство «open space», на каждом этаже имеется терраса-лоджа, для сохранения приватности на такой многолюдной местности. С улицы виден самый большой фасад виллы, ориентированной к морю и все помещения открываются ко внешней стороне, в виде больших балконных окон



Для действий под открытым небом выделена кровля, с полуоткрытой террасой с бассейном. Высотное расстояние относительно улицы делает данное пространство достаточно изолированным, обеспечивая таким образом пользователю уютное пребывание на таком выгодном месте

форма виллы современная, однако, следит за традиционными формами архитектуры местности, объединяя объект в естественную среду и в существующее градостроительное окружение



С. ДИАГРАММА ГАНТА ДЕЙСТВИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ЭСКИЗНЫХ РЕШЕНИЙ

Период (месяцы)	ВИЛЛА «МЕРАК»	ВИЛЛА „TORRENTE“	ВИЛЛА „TORRENTE SUPERIORE“	„МЕРАК“ АПАРТАМЕНТЫ	ДОМ «CASA MERAK»	«UNA BELLAVISTA»	ВИЛЛА «VISTA»	«BELLAVISTA GARDEN»	ТЦ КАМЕНОВО
0-5	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Инициатива по изменению и дополнению ДГП	Инициатива по изменению и дополнению ДГП	Инициатива по изменению и дополнению ДГП	Инициатива по изменению и дополнению ДГП	Инициатива по изменению и дополнению ДГП	Инициатива по изменению и дополнению ДГП
	30 дней	30 дней	30 дней	15 дней	15 дней	15 дней	15 дней	15 дней	15 дней
	Оформление строительного участка	Оформление строительного участка	Оформление строительного участка	Решение об изменении и дополнении ДГП	Решение об изменении и дополнении ДГП	Решение об изменении и дополнении ДГП	Решение об изменении и дополнении ДГП	Решение об изменении и дополнении ДГП	Решение об изменении и дополнении ДГП
	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней
	Протокол регулирования	Протокол регулирования	Протокол регулирования	Разработка изменений и дополнений ДГП	Разработка изменений и дополнений ДГП	Разработка изменений и дополнений ДГП	Разработка изменений и дополнений ДГП	Разработка изменений и дополнений ДГП	Разработка изменений и дополнений ДГП
5-7	Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта						
	45 дней	45 дней	45 дней	150 дней	150 дней	150 дней	150 дней	150 дней	150 дней
7-8	Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта						
	20 дней	20 дней	20 дней	Общественное рассмотрение	Общественное рассмотрение	Общественное рассмотрение	Общественное рассмотрение	Общественное рассмотрение	Общественное рассмотрение
8-11	Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство						
	60 дней	60 дней	60 дней						
	Строительство объекта	Строительство объекта	Строительство объекта						
11-18	120 дней	120 дней	120 дней						
	Технический прием	Технический прием	Технический прием						
	20 дней	20 дней	20 дней						
18-23				Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки	Градостроительный проект повторной разбивки на участки
				30 дней	30 дней	30 дней	30 дней	30 дней	30 дней
				Оформление строительного участка	Оформление строительного участка	Оформление строительного участка	Оформление строительного участка	Оформление строительного участка	Оформление строительного участка
				60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней
				Протокол регулирования	Протокол регулирования	Протокол регулирования	Протокол регулирования	Протокол регулирования	Протокол регулирования
23-25				10 дней	10 дней	10 дней	10 дней	10 дней	10 дней
				Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта	Выдача ГТУ на строительство объекта
25-26				45 дней	45 дней	45 дней	45 дней	45 дней	45 дней
				Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта	Разработка главного АС проекта
26-29				20 дней	20 дней	20 дней	20 дней	20 дней	20 дней
				Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство	Выдача разрешения на строительство
29-36				60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней	60 дней
				Строительство объекта	Строительство объекта	Строительство объекта	Строительство объекта	Строительство объекта	Строительство объекта
					120 дней	120 дней	120 дней	120 дней	120 дней
					Технический прием	Технический прием	Технический прием	Технический прием	Технический прием
36-41				20 дней	20 дней	20 дней	20 дней	20 дней	20 дней
				220 дней					



