

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i Programskog zadatka voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

3.2. Urbanističko-planski ciljevi

Pristup izradi prostornog i programskog modela definiše i usmjerava na rješenja koja su posljedica utvrđenih principa i zadatah ciljeva

Određnice planova višeg reda PPO Budva, i GUP Priobalnog pojasa od Kamenova do Buljarice, Programskog zadatka, planova kontaktnih područja (zasada je zahvat LSL Gaće izolovano područje), terenske provjere, ankete potencijalnih korisnika, provjere, analize i ocjene ukupnog postojećeg stanja, odredili su pristup i ciljeve u planiranju odnosno formiranju urbane matrice zone LSL Gaće :

- Prostor LSL Gaće se prostire sa sjeverne strane magistrale i dubini prema zaleđu od 140 do 280 m, i zahvata površinu prema našem mjerenju cca 12.35 ha.

Granice prostora su definisane Programskim zadatkom u zahvatu cca 11.96 ha, a predviđene su za turističke kapacitete, rezident vile, apart vile, manje hotele, 4 do 5 zvjezdica, i komplementarne sadržaje
- Za predviđene osnovne namjene planirati adekvatnu morfološku strukturu manjih gabarita prema urbanističkim indikatorima, procenta pokrivenosti i izgrađenosti, kao i spratnosti, a u skladu sa programskim zadatkom, odnosno sa karakteristikama ambijentalnih cjelina u zoni LSL i u kontaktnim zonama
- Voditi računa o zatečenoj katastarskoj parcelaciji i saglasju u čuvanju i unapređenju nasleđa ambijenta.
- Saobraćajnu matricu, obzirom na postojeće velike padove terena prilagoditi morfologiji terena bez prevelikih građevinskih intervencija uz pronalaženje najpovoljnije varijante kako sa stanovišta izvodljivosti rješenja tako i sa stanovišta minimalnog narušavanja prirodnog ambijenta.
- Saobraćajno servisirati zonu internom saobraćajnicom vezanom na odgovarajućim tačkama za magistralu i obezbijediti kolske prilaze najvećem broju objekata i potreban broj parkinga na otvorenom ili garažnom prostoru. Obzirom na veliki broj parking mjesta potreban za centralnu hotelsko-apartmansku zonu i očuvanje atraktivnosti same ove zone ispitati mogućnost izgradnje podzemne parking-garaže koja bi se maksimalno uklopila u prirodni ambijent a čiji će se krov iskoristiti za namjene primerenije centralnoj namjeni zone ili sport, rekreaciju i zelenilo.
- Pri gradnji objekata u likovnom obrascu arhitekture primijeniti odnosno osloniti se na tradicionalnu arhitektonsku matricu u pogledu formi i primjene materijala, kroz savremenu funkciju i iskaz modernog arhitektonskog pisma, primarno poštujući kontekst.

- Kompatibilne sadržaje distribuirati prema potrebi po zonama uz saobraćajnicu ili u centru jezgra grupe objekata.
- Gradnju realizovati fazno prema predloženom modelu uz prvenstvenu realizaciju neophodnih potpornih zidova i potrebne kanalizacione mreže za ocedjenje tla kao i osnovne saobraćajne i infrastrukturne mreže
- Omogućiti fleksibilnost u realizaciji – gradnji objekata na prethodno solidno izvedenoj mreži saobraćaja, vodovoda i kanalizacije, jake i slabe struje, kao i osnovnoj remodelaciji terena.
- Takođe obezbijediti automnost u eksploataciji pojedinih objekata ili grupe, ili smještajne jedinice bilo po etažnoj niveleti ili u svojstvu višeetažne jedinice.
- U fazi izrade projektne dokumentacije omogućiti laku urbanu transformaciju u završnom načinu formiranju sadržaja pojedinih objekata u izboru između renta vila, apart vila, rezident vila, manjih hotela i slično.

3.3. Prostorni koncept – model

U skladu sa usvojenim principima i ciljevima model bazira na rješenju koje ukupan prostor tretira u urbanističko - planskom smislu kao dio velikog priobalja opštine Budva, sa funkcijom turističke ponude i stanovanja više kategorije, uz poštovanje svih principa nasleđenog ambijenta.

Saobraćajna matrica formirana je sa dva priključka na magistralni put u zoni, uz to da se zbog nepovoljnosti terena i relativno male kontaktne zone ka magistrali postojeći priključak u prvoj fazi koristi samo za napajanje zone „A“, dok se novi priključak formira na najpovoljnijem mjestu u okviru zahvata koje je i dalje u velikom nagibu, pa je data varijanta priključka na povoljnijem mjestu u zoni nekadašnjeg seoskog puta ali van predmetnog zahvata. Takođe previđeno je i saobraćajno povezivanje zone sa susednom zonom na istočnoj strani u kojoj već postoji adekvatan saobraćajni priključak na magistralu čime bi se zatvorio prsten i ostvario kontinuirani tok saobraćaja. Dva planirana kraka koja polaze sa magistrale u okviru lokacije nisu povezana obzirom na uslove terena (prevelike nagibe i prostor postojećeg potoka kroz koji je jedino moguće spojiti ova dva kraka) čime je i ispoštovana želja investitora izrade plana da zona „A“ funkcioniše kao nezavisna cjelina.

Rasporedom slobodnostojećih objekata ili objekata u nizu ujednačenih visina, u slobodnoj rastresitoj ili poluvezanoj strukturi postiže se efekat tzv. utapanja objekta u ambijent zone, a što je pored dobre funkcije jedan od najvažnijih ciljeva.

Prostorni model je održiv samo ako se ispoštuju detaljni uslovi u kvalitetnoj razradi uređenja i remodelacije terena oslanjajući se na zatečeni model međa – podzida, ali bez velikih i upadljivih inženjerskih zahvata. Treba nastojati da se izbjegnju previsoki potporni zidovi iz razloga što grubo mogu da naruše lako povredljivu strukturu morfologije terena i što su nepovoljni za seizmičko područje i područje aluvijalno deluvijalnih profila zemljišta. Velike visine treba raditi višestepeno u duhu mediteranskih vrtova .

3.4. Program – sadržaji

U skladu sa Programskim zadatkom i prostornim modelom, principima ambijentalne zaštite i osnovnim postavkama PPO Budve a na bazi izabranih ciljeva formiran je program i sadržaj u prostoru LSL Gaće.

3.4.1. Bazni sadržaji zone (turistički kapaciteti visoke kategorije)

Program predviđa formiranje 4 zone sa sa objektima kombinovane stambeno-turističke i namjene u funkciji turizma i to:

- zonu hotelsko-apartmanskog kompleksa „B“ sa centralnim objektom hotelom sa restoranom, apartmanima visoke kategorije i pratećim sadržajima, apartmanskim objektima u nizu i zonom sporta i rekreacije
- zone rezidencijalnih vila „A“ i „D“ sa objektima više i visoke kategorije i
- zonu apart-vila „C“ sa prostorom za stanovanje i apartmanskim dijelom u okviru svakog objekta, i centralnim uslužnim objektom sa restoranima i ostalim uslugama (zatvoreni bazen, SPA, Wellness, i sl.)

Program ne ograničava prestrukturiranje sadržaja unutar zone između zona i po objektima, a sve u granicama osnovne namjene turističke ponude kako je definisano u Programskom zadatku.

UKUPNI PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

oznaka zone	namjena objekata	spratnost	površ. zone m ²	površ.pod obj. m ²	BRP objek. m ²	broj korisn.	indeks zauze tosti	indeks izgrađe nosti	gustina naseljen. koris./ ha
A	rezident. vile	P+1	17 648	2 505	5 010	56	0,14	0,30	35
B	hotel	Su+P+1	18 737	1 405	3 503	85	0.18	0.44	126
	apartmani	P+1		1 946	3 648	152			
C	apart. vile	Su+P+1	29 930	6 715	17 650	509	0,22	0,59	170
D	rezident. vile	P+1	12 436	1 903	3 806	44	0,15	0,31	36
ukupno			123 467	14 474	33 617	846	0,12	0,27	68

URBANISTIČKI POKAZATELJI

Zahvat lokacije	.....	123 467	m ²
površina pod objektima	.....	14 474	m ²
BRP objekata	.....	33 617	m ²
broj korisnika	.....	846	
indeks zauzetosti	.....	0,12	
indeks izgrađenosti	.....	0,27	
gustina naseljenosti	.....	68	korisn./ha

Varijante na osnovnu temu namjene moraju biti koncipirane u skladu sa urbanističkim indikatorima parcele i odrednicama koje utiču na formiranje modela prepoznatljivog ambijenta područja.

NAMJENA POVRŠINA

oznaka zone	rezidenc. vile m ²	apart. vile m ²	hotel m ²	apartmani m ²	sport m ²	zelenilo i rekreac. m ²	zelene površine m ²	Maslinjaci m ²
A	12 419				1 250		805	381
B			2 320	4 151	2 346	2 607	3 328	272
C	2 395	14 582			1 699		1 949	1 202
D	7 559						2 868	
ukupno	22 373	14 582	2 320	4 151	5 295	2 607	8 399	1 855

*NAPOMENA : Površine u ovoj tabeli su date samo u okviru zona A, B, C, D ali bez zaštitnog zelenila, šuma i maslinjaka van ovih zona, po obodu lokacije

3.4.2. Komplementarni sadržaji

Od ovih sadržaja program ne definiše strukturu i distribuciju u prostoru kao ni potrebe izražene u fizičkim parametrima obzirom na mogućnost prestrukturiranja sadržaja. Jedino je definisan centralni objekat sa restoranom i rekreativnim sadržajima u zoni „C“, sportsko - rekreativni kompleks (tri sportska terena i sa komplementarnim sadržajima) koji je svojom površinom i sadržajima upotpunjava sadržaj čitave lokacije, kao i teniski tereni u zonama „A“ i „C“.

U okviru planiranog manjeg hotela, uz ostale komplementarne sadržaje predviđa se formiranje restorana u dijelu objekta dok se ugostiteljske djelatnosti mogu obavljati i u ostalom objektima uz poštovanje pravila uređenja prostora i osnovne namjene lokacije.

Takođe u okviru hotela moguće je organizovati i ostale komplementarne sadržaje bilo sportsko-rekreativnog tipa (sale za rekreaciju i sport, spa, i sl), ili uslužne delatnosti primerene turizmu.

Komplementarne sadržaje čine i sadržaji u slobodnim površinama zajedničkih prostora i prostora unutar lokacije, kao npr. bazeni, vrtovi, sport, rekreativne površine, razne vrste usluga, zelenilo kao javno i privatno u sklopu parcele, parking prostori i garaže takođe javni i privatni u sklopu parcele itd.

Bazene i pokrivene terase za sedenje i odmor u hotelsko-apartmanskom kompleksu moguće je formirati i na dugim lokacijama (osim onih u priloženom modelu) u okviru kompleksa a treba ih projektovati tako da se maksimalno uklope u postojeći prirodni ambijent.

Ostali komplementarni sadržaji pored smještajnih jedinica visoke kategorije planiraju se u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 02/03) za planirane turističke strukture – vile, rezidencije, apart vile i manje hotele.

U prvom redu značajni prostorni indikator su nasleđa starih maslina koje treba adekvatno zaštititi.

3.4.3. Uslovi uređenja i korišćenja prostora

Uslovi uređenja i korišćenja prostora definisani su kroz više kategorija i to :

Regulacija i nivelacija

Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, sa koordinatama i drugim podacima koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu .

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama uz poštovanje postojećeg katastarskog stanja i njegovo prilagođavanje planiranom stanju formiranjem urbanističkih parcela.

Gabariti objekata definisani su osnovnim formama a pojedinačno i po zonama se mogu formirati i drugi složeniji oblici uz poštovanje gradjevinske linije prema ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.

Što se vertikalne regulacije objekata tiče, u skladu sa programom koji predviđa male gustine, svi objekti na lokaciji su sa dve nadzemne etaže uz mogućnost formiranja suterena ili podruma i garaža u nivou ispod prizemlja, a u skladu sa uslovima

mikrolokacije -nagibom terena. U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren, pri čemu voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekata prema nižim ulicama.

Obzirom na velike padove terena i nedostatak detaljnijih informacija o programima investitora za veći dio lokacije, kote prizemlja objekata nisu detaljno određene na planu nivelacije. Kote prizemlja objekata odrediti na terenu za svaki pojedinačni objekat a na osnovu nivelacije saobraćajne mreže i uslova terena.

Kote date u nivelacionom planu nijesu do kraja uslovne, već će se projektom uređenja terena dati definitivne kote svih relevantnih površina.

Nivelacioni plan je uradjen na osnovu kota terena izvedenih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je locirana LSL je u padu prema jugu – moru i ka magistrali, pa je neophodno izvesti remodelaciju terena sa podzidama, zasijecanjima terena i nivelacijama za formiranje suterenskih ili garažnih prostora.

Predloženim nivelacionim planom saobraćaja omogućeni su poprečni i podužni nagibi za odvođenje površinskih atmosferskih voda prema odvodnom sistemu uz magistralni put, odnosno postojećim vodotokovima (Galački potok) na lokaciji, a kanalizacija će u prvoj fazi da se uliva u privremene recipijente (septičke jame) a kasnije će morati da se prepumpava na glavne buduće kolektore, kojih za sada nema u planovima.

Parcelacija

Osnovu za izradu plana parcelacije čine podaci iz saobraćajnog rješenja. Za svaki objekat ili grupu objekata koji čine cjelinu po namjeni ili korisniku data je granica urbanističke parcele.

Preparcelaciju izvršiti u skladu sa predloženom matricom i planom parcelacije uz sledeće osnovne uslove:

- poštovanje postojeće katastarske parcelacije i zahteva vlasnika parcela, gde god je to moguće
- minimalna građevinska parcela može biti 150 m²
- max veličina parcela nije ograničena
- oblik parcele nije uslovljen, osim u dijelu prema ulici gde prati regulaciju ulice
- treba težiti da sve novoformirane parcele imaju kolski prilaz odnosno izlaz na servisnu ili drugu kolsku saobraćajnicu
- hotelski kompleks sa pripadajućim apartmanima u nizu oivičen saobraćajnicama čini jednu urbanističku parcelu, koja se može po potrebi i usitniti u skladu sa fazama realizacije kompleksa i programom budućeg investitora

Uređenje terena

Smernice za uređenje terena date su u prethodnim poglavljima i detaljnije definisane planovima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i planom ozelenjavanja uz ponovno naglašavanje važnosti očuvanja ambijenta i izbegavanja prevelikih građevinskih intervencija u prostoru.

Uređenje terena izvršiti na osnovu odgovarajućih Projekata uređenja terena a u skladu sa osnovnim postavkama ovog elaborata i priloženom matricom.

3.4.4. Smjernice za urbanističko-tehničke uslove

Date su u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG", broj 28/05), lokacija - urbanističko tehnicki uslovi i na osnovu LSL-a odnosno elemenata koji su dati u tekstualnim i grafičkim priložima a naročito u sledećem:

Grafički prilozi uz plan fizičkih struktura:

- List 4 - Namjena površina
- List 6 - Regulacija, nivelacija sa planom parcela,

Grafički prilozi infrastrukture :

- List 7 - Saobraćaj,
- List 8 - Pejzažna arhitektura
- List 10 - Elektroenergetika
- List 11 - Telekomunikaciona mreža
- List 9a - Vodovod
- List 9 - Kanalizacija,

Tekstualni prilozi :

- Inženjersko-geološke karakteristike,
- Prostorni koncept,
- Program,
- Mjere zaštite i smjernice uređenja i oblikovanja prostora
- Infrastruktura.

Takođe, uslovi za izgradnju objekata na ovom području moraju biti u skladu sa uslovima iz Prostornog plana opštine udva i GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor Kamenovo-Buljarica, a posebno stavkama :

- 6.5.1. Prihvatljivi arhitektonski principi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća
- 6.6.3. Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom I tipovima objekata uz mogućnost odstupanja (u položaju i gabaritu objekta) uskladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri :

- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom
- vertikalna regulacija – do max. dve nadzemne etaže (+Po ili Su u skladu sa uslovima terena)
- principi ambijentalne izgradnje prema PPO Budva
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti za zonu prema priloženoj tabeli
- na parceli mogu biti stambeni, turistički i komplementarni objekti niske gustine, odnosno:
 - indeks zauzetosti na parceli - do max. 0.25
 - indeks izgrađenosti na parceli – do max. 0.50

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

Posebni urbanističko-tehnički uslovi treba da se odnose na projekte uređenja terena koji na ovom pokrenutom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

3.4.5. Mjere zaštite i elementi od uticaja na životnu sredinu i smjernice uređenja i oblikovanja prostora

Uslovi zaštite

Intencijama PPO Budva i "GUP-a Priobalja", zaštita životne sredine zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje kvaliteta zatečenog na ovom prostoru.

Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su : vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja gradskih infrastrukturnih zahvata.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Osnovni cilj planirano razvoja ovog područja treba uskladiti sa ciljevima stvaranja zdrave životne sredine. Problem zaštite područja zahvaćenog LSL-om treba posmatrati u okviru prostora opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla, aerzagadjivanje i potencijalna klizišta. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti :

- Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.).
- Zaštita tla od zagadjenja (septičke jame treba izbjegavati sem u prvoj fazi realizacije i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),

- Zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).
- Pojavu klizišta treba preduprediti adekvatnim građevinskim intervencijama u okviru uređenja terena i realizacije saobraćajne matrice koja mora da prethodi (uz adekvatne istražne radove) realizaciji samih objekata.

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti uz poštovanje zatečenih (mada prilično devastiranih) sadržaja ovog područja kao što su maslinjaci i terasaste livadske površine.

Opšti stavovi PPO-a i GUP-a odnose se i na prostor i strukturu predmetnog područja. Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja : Budvanski region je područje sa prijatnim klimatskim uslovima bez nepovoljnih zimskih padavina i visokih temperaturnih amplituda u ljetnjem periodu. Otvorenost priobalja prema moru izložena je uticajima blage mediteranske klime.

Planirano zelenilo uz adekvatnu zaštitu postojećeg omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju odredjenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste za ovo podneblje).
- Očuvanje i unapređenje postojećeg fonda zelenila, sa posebnim naglaskom na očuvanje postojećih maslinjaka u najvećoj mogućoj mjeri.
- Stvaranje povoljnog ambijenta u skladu sa ekološkim principima očuvanja životne sredine

Takođe je važno napomenuti da :

- U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju i druge alternativne ekološki prihvatljive sisteme za proizvodnju energije kao i prihvatanje i biološko prečišćavanje otpadnih voda čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- U cilju sanacije postojećih i predupređivanja pojave novih klizišta treba izgraditi sistem za prihvatanje i regulisanje atmosferskih voda uz korišćenje trasa postojećih potoka na lokaciji.

Suspenzija smeća i otpada

O smeću i otpadu se stara preduzeće za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Evakuacija otpada vršiti će se na punktovima gdje će se on preradjivati i reciklirati.

Zaštita od zemljotresa

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmicke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmickog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovi uslovi zaštite od eventualnih razaranja i žrtava.

Protivpozarna zaštita

Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu.

Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređjaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite.

Oblikovanje prostora

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primjereno tradicionalnoj urbanoj matrici i materijalima koji baziraju na tradicionalnom načinu gradnje.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu naslijeđenog prostora.

Uskladiti obradu podzida uz planirane saobraćajnice sa obradom fasadnog dijela suterenskih i podrumskih etaža, obradom partera i podzidima u okviru građevinskih parcela

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Sve zone u okviru lokacije povezati i odgovarajućim pješačkim stazama koje prate nagibe terena a treba ih oblikovno uklopiti tako da ne ugroze vizuelnu identifikaciju prostora kao zone sa naglašenim prirodnim karakteristikama postojeće i planirane flore.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka o čemu posebno treba voditi računa prilikom projektovanja hotelsko apartmanskog kompleksa.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je posvetiti posebnu pažnju :

- obradi zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obradi kolovoznih površina i trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbanom dizajnu, opremi uz mogućnost inkorporiranja djela primjenjene umjetnosti.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zonea, a uz nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviraće se i stvoriti novi identiteta djelova kompleksa.

Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa :

- a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao sto su :
 - klupe za sjedenje,
 - česme i fontane,
 - kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjtljenja,
 - korpe za otpatke,
 - nadštresnice za i drugi detalji posebnih prostora za odmor sa dobrim vizurama ka moru,
 - kiosci,
 - oprema parkovskih i sportskih terena itd.
- b) Umjetnička djela kao sto su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski uskladjeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije vec da tezi nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

3.5.6. Preporuke za realizaciju - faznost

Ponudjeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovanu i realno ponašanje u prostoru kroz fazu realizacije.

Potrebno je u skladu sa utvrdjenim okvirima razvoja prostora i programa izgradnje kroz postupak operacionalizacije definisati:

- Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.
- Uraditi detaljne programe izgradnje i uređenja prostora, projekte uređenja, i to parcijalno prema veličini i dinamici zahvata koji se želi realizovati.
- Izvršiti sve zakonske pripreme na pristupanju realizaciji plana, odnosno djelova prostornog plana.
- Pripremiti potrebnu tehničku dokumentaciju (predlog i izbor tipoloških primjera), troškove uređenja i drugo.

Dinamika realizacije je bitan faktor za realno planiranje prostora.

Predloženim modelom zone omogućena je parcijalna realizacija objekata, prema potrebama i mogućnostima budućih korisnika, a bilo bi optimalno da izrada saobraćajnica a posebno saobraćajnih priključaka na magistralu prethodi izgradnji objekata.

U prvoj fazi može se prići realizaciji saobraćajnog priključka (na postojećoj lokaciji), i saobraćajnice kao i objekata u zoni "A".

Takođe deo prve faze treba da predstavlja i realizacija drugog saobraćajnog priključka na magistralu i osnovne saobraćajne mreže za prostor hotela sa pripadajućim parkinzima i parking garažom, kao i sadržaja samog hotelsko-apartmanskog kompleksa.

U daljim fazama realizacije treba prvo završiti planiranu saobraćajnu matricu a zatim pristupiti realizaciji pojedinačnih objekata.

Kompleks manjeg hotela sa komplementarnim sadržajima i pripadajućim apartmanima u nizu može se takođe realizovati fazno u skladu sa osnovnim postavkama i matricom predloženom u ovom elaboratu, a prema programu budućeg investitora.

Svi sadržaji u pojedinačnim zonama mogu se takođe realizovati fazno, uz prvenstvenu realizaciju saobraćajnica i potrebne mreže instalacija odnosno prethodne radove na uređenju terena.