

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 posledica 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

