



# BUDVA COASTAL TOWN IN TRANSITION

# BUDVA



Pastrovici, autor: P. Coronelli, Arhiv Herceg-Novog, sig. 2383 D.



Budva, autor: P. Coronelli, Arhiv Herceg-Novog, sig. 2383 D.



Budva, autor: P. Coronelli, Arhiv Herceg-Novog, sig. 2383 D.



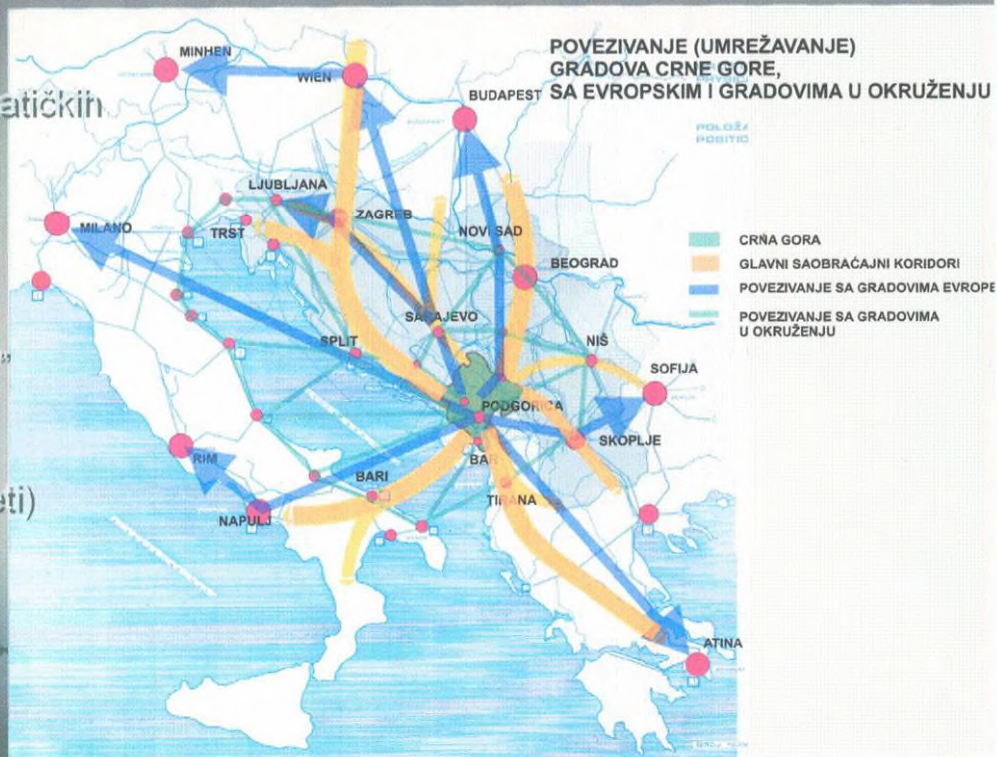
# Umrežavanje Budve i Bečića sa gradovima u neposrednom i širem okruženju

## Umrežavanje sa gradovima Evrope i Balkana

- ✓ nivo saobraćaja
- ✓ Nivo savremenih informatičkih tehnologija
- ✓ nivo poslovne saradnje
- ✓ nivo kulturne saradnje
- ✓ ekskluzivni zabavni

### Sadržaji

- ✓ mreža starih "istorijskih" Gradova
- ✓ sportsko-rekreativni Saržaji (takmičenja, susreti)





BUDVA je prvo bila trgovačko sjedište ,tip POLISMATONA bez agore (gradskog trga) i akropilisa (gradske tvrđave),sem na prostoru današnje citadele.

-Za razliku od rimskog ortogonalnog sistema,Grci su zatim formirali slobodnije rešenje plana grada sa GLAVNOM ULICOM ,koja je išla sa strane a ne sredinom grada i vodila do GLAVNOG GRADSKOG TRGA.

### PERIOD RIMSKE VLADAVINE (2 v.p.n.e.-10 v.n.e.)

-Budva-EMPORIJ (naselje -tržnica) sa trgovačkom lukom i skladištima i zadržava grčku organizaciju ulica



### NEKROPOLA:

- helenistička - 6 -1 v.p.n.e.
- rimska - 1 v.p.n.e.- 4 v.n.e.
- ranohrišćanske epohe- kraj 5 i početak 6 v.
  
- na određenoj udaljenosti su i grobovi iz srednjovekovnog perioda - 10 i 11 v.



keramičke posude 4-2 v.p.n.e.



riska stela, 1 vijek



1-2 v. n.e.



4-3 v.

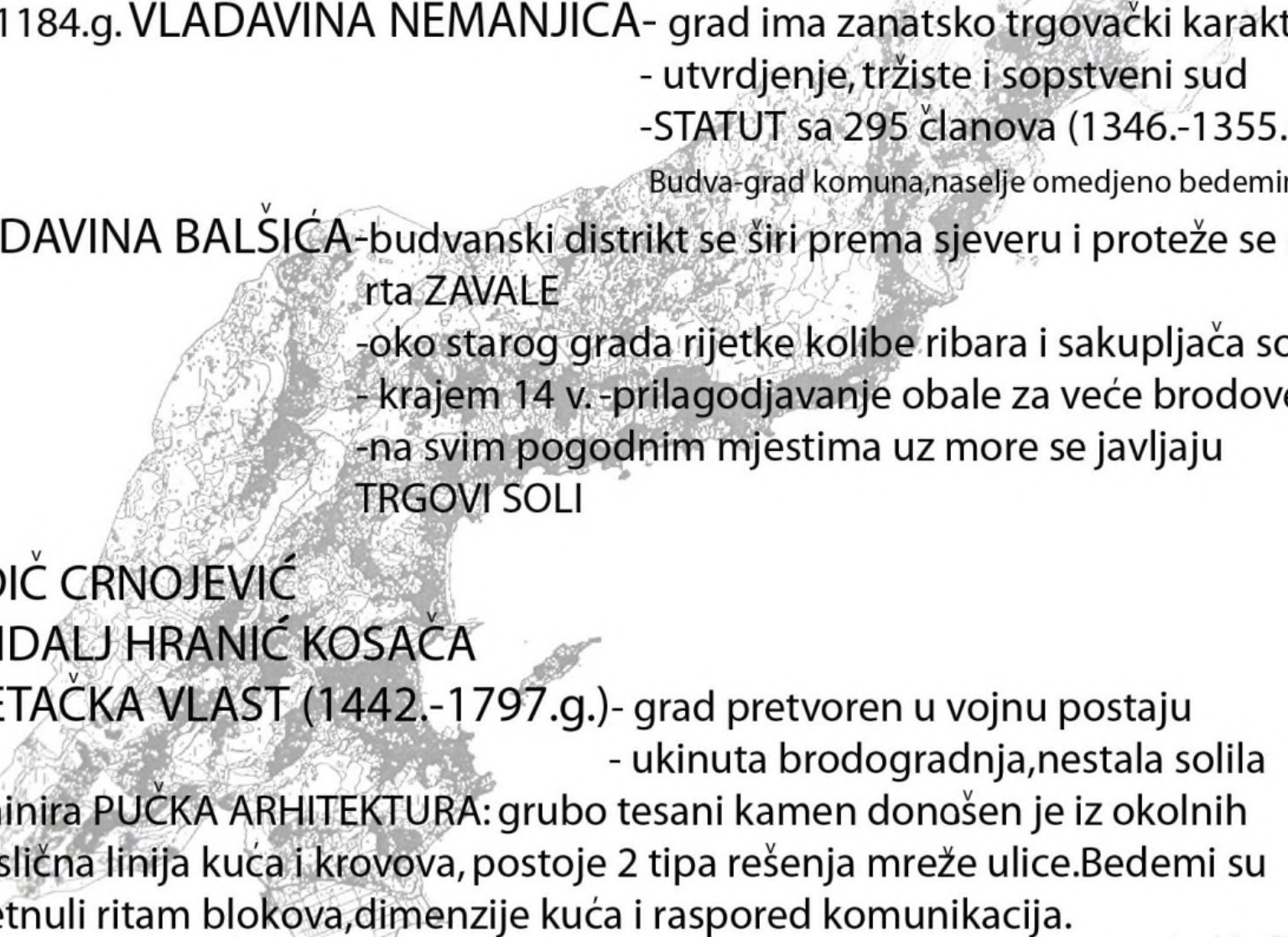


djelovi riske javne gradjevine - VILLA URBANA  
arhitravna greda , stub ,2 raskošna kapitela



RANOHRISĆANSKA BAZILIKA  
sa kraja 5 i početka 6 vijeka



- 
- VIZANTIJSKA VLAST (10 v.) - Budva - jedinica sa sjedištem u Dubrovniku.
  - Od 1184.g. VLADAVINA NEMANJIĆA- grad ima zanatsko trgovački karakter
    - utvrđenje, tržište i sopstveni sud
    - STATUT sa 295 članova (1346.-1355.g)
  - Budva-grad komuna,naselje omedjeno bedemima
  - VLADAVINA BALŠIĆA-budvanski distrikt se širi prema sjeveru i proteže se do rta ZAVALE
    - oko starog grada rijetke kolibe ribara i sakupljača soli
    - krajem 14 v.-prilagodjavanje obale za veće brodove
    - na svim pogodnim mjestima uz more se javljaju TRGOVI SOLI
  - RADIĆ CRNOJEVIĆ
  - SANDALJ HRANIĆ KOSAČA
  - MLETAČKA VLAST (1442.-1797.g.)- grad pretvoren u vojnu postaju
    - ukinuta brodogradnja, nestala solila
  - Dominira PUČKA ARHITEKTURA: grubo tesani kamen donošen je iz okolnih brda,slična linija kuća i krovova, postoje 2 tipa rešenja mreže ulice.Bedemi su nametnuli ritam blokova,dimenzije kuća i raspored komunikacija.





gravira iz 1667.godine

-1667.godine desio se katastrofalni zemljotres  
- samo 5 kuća je ostalo neporušeno.

-Nije ostala sačuvana ni jedna SREDNJOVJEKOVNA KUĆA;  
bile su gradjene u kombinaciji kamena i drveta,sa kamenim temeljima i donjim djelovima zgrade.

-Unutrašnji izgled grada bio je sličan današnjem izgledu.



# SREDNJOVJEKOVNE ZIDINE I CITADELA



- 1 kula GRADENIGO
- 2 kula REPENO

- Zidine okružuju kompletno gradsko jezgro sastavljeno od uskih ulica i malih trgova - PIACETA
- Na JI dijelu Starog Grada -TVRDJAVA CITADELA (KAŠTEL SV.Marije) sa dvije kule.
- Prvi pomen 1425.godine
- Današnji izgled -iz perioda srednjeg vijeka i austrijske vlasti(dogradili kasarnu uz sjeverni zid ).
- Dio zidina kod Santa Marije in Pinta je iz 9v.
- Dio zidina na potezu sjever-jug je iz 12 i 13 v.
- Ostatak zidina je iz perioda mletačke vlasti 15v.
- Krajem 16 v. grad je bio okružen zidinama sa 6 kula i citadelom sa 2 kule.
- U središtu masivnog sjevernog zida nalazilo se uzano stepenište(ranije pokretni most) preko koga se ulazilo unutar utvrdjenja sa 2 kule,stepeništem,prolazima,stražarnicama i sl.





# Übersichtsplan des Castells von Budua Plan. I

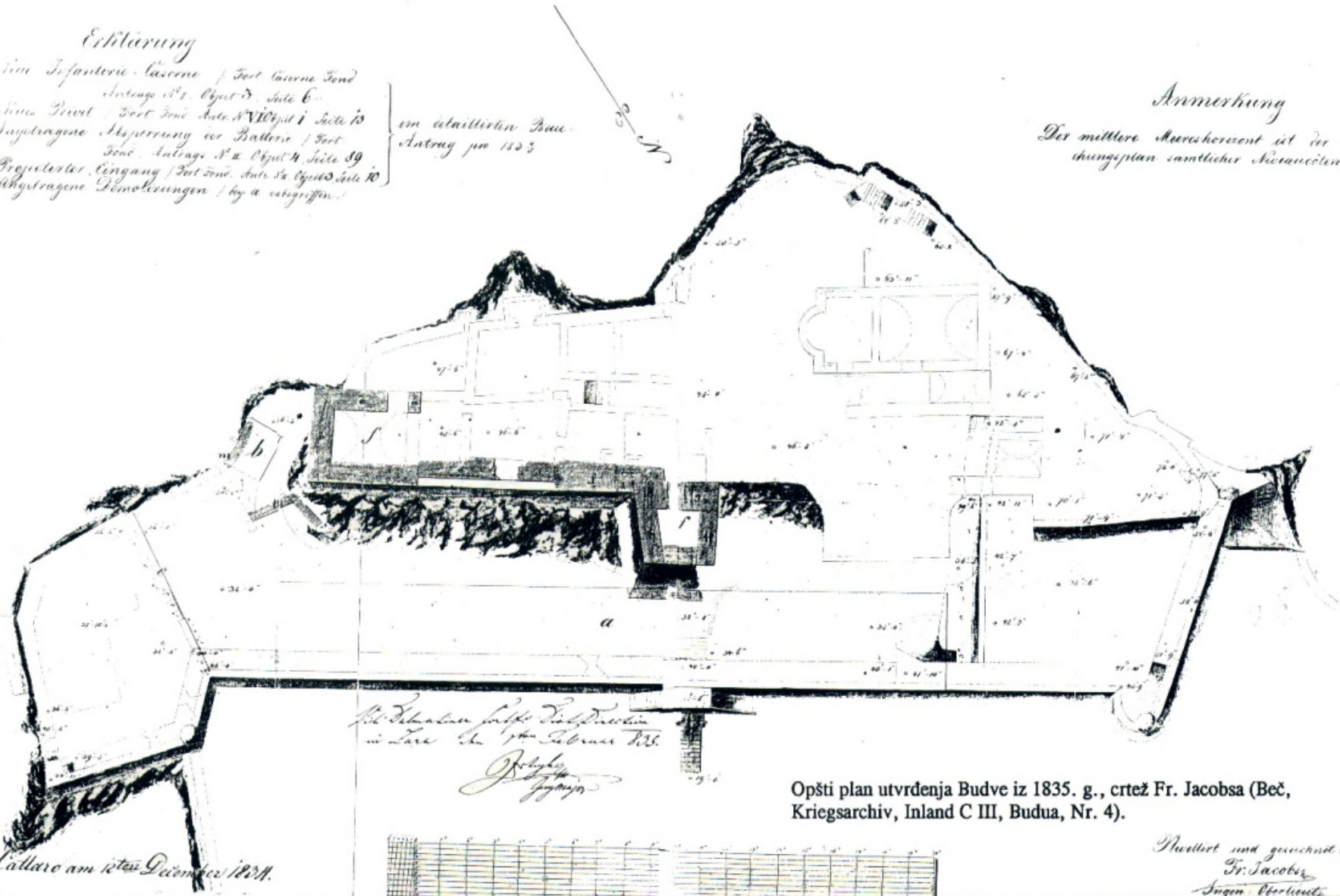
## Erklärung

1. Infanterie-Lazarett / Fort Lazarett Fond  
 Antrags N. 1. Objekt 3. Seite 6.  
 2. Neue Trivert / Fort Fond Ant. N. VII Objekt 1 Seite 13  
 3. Auftragsmäßige Mauerung der Batterie / Fort  
 Fond. Antrags. N. 2. Objekt 4. Seite 39  
 4. Projektiler Eingang / Fort Fond. Ant. N. IX Objekt 1 Seite 10  
 5. Abzutragene Demolierungen / by a utgriffen.

am detaillirten Bau.  
 Antrag pro 1833

## Anmerkung

Der mittlere Meridianwert ist der Vergleichungsplan sämtlicher Höhenlinien



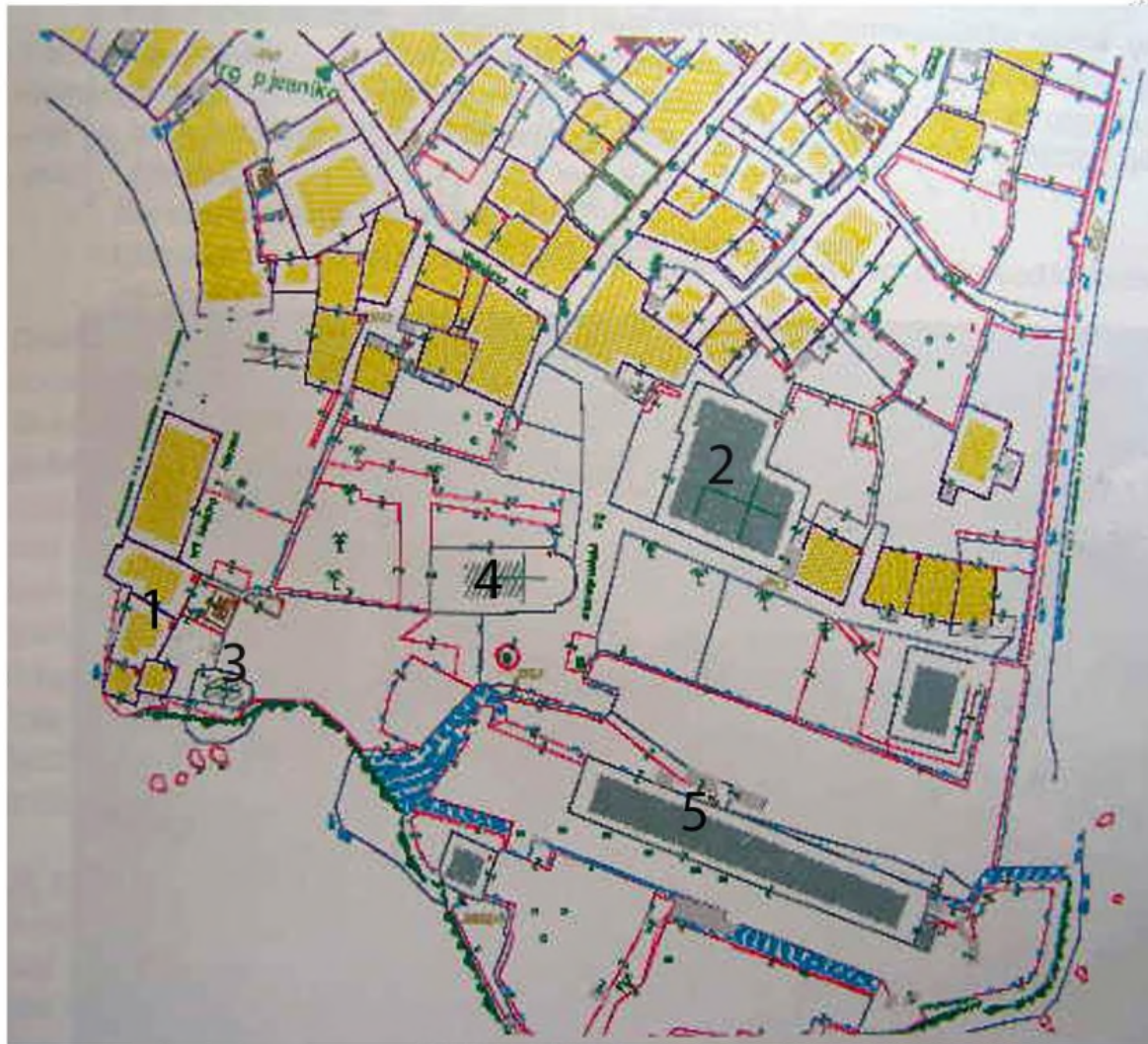
H. Schönbauer k. k. Feld-Direction  
 in Lienz am 17. Februar 1835.  
*J. Jacobs*  
 Ingenieur

Opšti plan utvrdenja Budve iz 1835. g., crtež Fr. Jacobsa (Beč, Kriegsarchiv, Inland C III, Budua, Nr. 4).

Callaro am 10ten December 1831.

Durchgesehen und gezeichnet von  
 Fr. Jacobs  
 Ingenieur Oberleutnant

# ZNAČAJNE GRADJEVINE UNUTAR ZIDINA



- 1-crkva Santa Maria in Pinta
- 2-crkva Sv.Ivana
- 3-crkva Sv.Save Osvećenog
- 4-crkva Sv.Trojice
- 5-CITADELA





-Bogadstvo manastirima:

PODLASTVA,PODMAINE,PODOSTROG,STANJEVIĆI,PRASKVICA,DULJEVO,VOJNIĆI,  
REŽEVIĆI,GRADIŠTE i dr.



detalji fresko-slikarstva, crkva-kapela Uspenja Bogorodice,  
manastir Podostrog, 17 vijek



BUDVA spada u mediteranske gradove po geografskom položaju, morfologiji i kulturnom nasljedju.

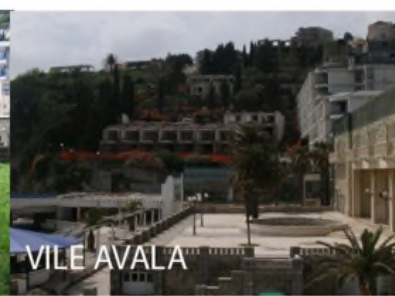


“Od nekadašnjih djelatnosti koje su je odredjivale, od ribara, sitnih sakupljača soli i mornara, do mediteranskog trojstva- vina, ulja i žita, Budva je danas okružena različitim djelatnostima u funkciji turizma.”



## VIZURE

- U Budvi gotovo da nema monumentalnih i reprezentativnih stambenih i sakralnih objekata. Ipak se kao ambijentalna cijelina izdvaja STARI GRAD sa svojim bedemima, kulama, citadelom i sklopom ulicne mreže i blokovima kuća.
- Pored Kotora to je jedini primorski grad u čijem se srednjovjekovnom tkivu i danas odvija život.





## -AUSTRIJSKA VLAST (1813.-1918.godine)

-kolski put produžen do Petrovca i do granice sa Turskom, a povezan i sa putevima i utvrdjenjima prema Crnoj Gori-Stanjevići, Kosmač, Mogren, Kopac...

-bavljenje trgovinom , 1914.godine Budva postaje slobodna luka.



PISKARA- siromašni dio grada gdje su živjeli ribari i radnici.

VRANJAK- dio Budve gdje su živjeli bogati građani, najviše stradao 1667.godine

PAZAR-ispred zidina, za potrebe 600 ljudi

PEŠKARIJA-blizu pazara, iza ličnog zavoja bedema





-Kuće bogatijih građana (postojalo 30 plemićkih porodica) su građene na sličan način; P+2 ili više spratova sa ritmičnim i simetričnim rasporedom prozora. Fasade su ravne građene od kamena-tesanika ,a okviri prozora i vrata od uvezenog korčulanskog kamena i baroknih profila. Sasvim su rijetki veoma ukrašeni detalji npr konzole koje nose balkone.(taj tip uz mala prilagodjavanja imamo i danas).



-Budva bez pozornica ,parkova,sa šetalistem od grada do Velje vode.

-1806. **RUSKO-CRNOGORSKA UPRAVA**

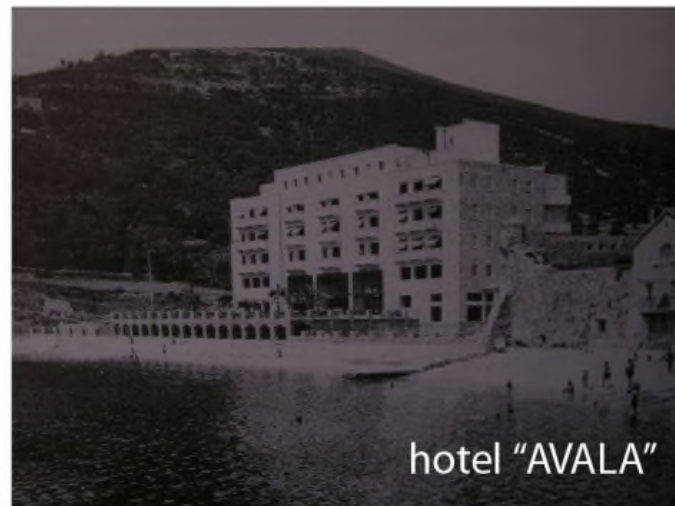
-1807.-1813. **FRANCUSKA OKUPACIJA**

I KOLSKI PUT-od Debelog Brijega do Budve,preko Herceg Novog i Kotora. General Marmon(1807-1813)



# BUDVA IZMEDJU DVA SVJETSKA RATA

- OPŠTINA BUDVA sa sjedištem u Budvi i OPŠTINA PAŠTROVSKA sa sjedištem na Sv Stefanu
- 1918.godine Opština Paštrovska se dijeli na OPŠTINU Sv. STEFAN i OPŠTINU PETROVAC (KASTEL-LASTVI)
- 1924.godine izgradjena današnja riva.
- 1930.godine -Budva postaje opštinski (regionalni) centar :OPŠTINA BUDVA,OPŠTINA SPIČ, OPŠTINA GRBALJ,OPŠTINA Sv. STEFAN,OPŠTINA PETROVAC.
- 13.jula 1930.godine rješenjem zetske banovine,Budva postaje turističko mjesto.
- 1934.-otvara se sud,lučki ured,carinarnica,pošta,poreski ured,osnovna i gradjanska škola,dom zdravlja,žandarmerijska stanica.
- 1935.-gradi se ASFALJNI PUT BUDVA-MILOČER
- 1939.-donešen PRVI REGIONALNI PLAN BUDVE
- Izgradnja HOTELA "AVALA" -1936.godine,3 manja hotela i nekoliko restorana.
- Izgradnja PUTA DO CETINJA
- Sredinom 20v. Budvanska Opština broji 16 sela i zaseoka i djeli se na 10 ODLOMAKA (jedinica).





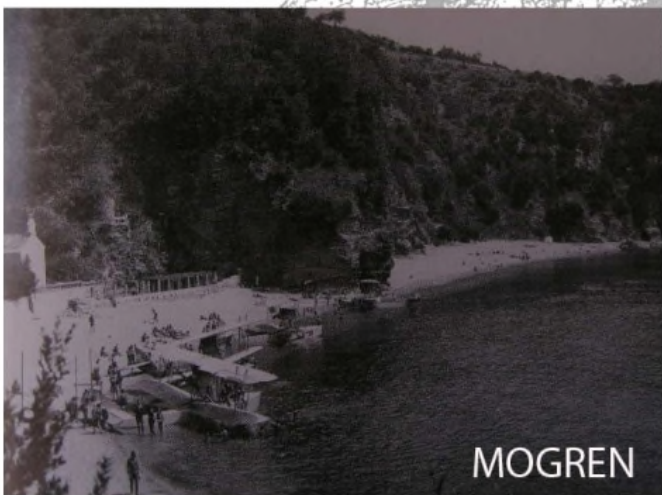
RIVA



ULICA S.M. LJUBIŠE



PIZANA



MOGREN



NJEGOŠEVA ULICA





# PERIOD POSLJE DRUGOG SVJETSKOG RATA

-Nagli razvoj turizma (1960.-1990.)

-1955.godine uvedeno KOMUNALNO UREDJENJE

-1967.PROJEKAT JUŽNOG JADRANA

-1979.godine - zemljotres

- početak obnove Budve (prizemlja kuća urbanističkim projektom predviđena za poslovne prostore u državnom vlasništvu)

-1986.-donešen GUP

-Do kraja 90-ih turistička struktura i njen razvoj odvijaju se u planskim okvirima (makro plan Južnog Jadrana, GUP priobalnog pojasa Opštine Budva)

-Postojeća planska dokumentacija:

- PP REPUBLIKE CRNE GORE iz 1997.godine
- PP OPŠTINE BUDVA
- GUP OPŠTINE BUDVA

-Ne postoji ni jedan vazeci urbanistički plan na teritoriji Opštine Budva.





# BUDVA







1940, HOTEL AVALA

# BUDVA

Smak1

[www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)



PRIMORSKE





30  
 1009  
 BUDA  
 8.8.64  
 An Familie  
 Richard Wortan  
 A Berlin 44  
 Bruchstr. 2 T/65

1009  
 BUDA  
 8.8.64

Liebe Mütterchen!  
 Nach einem mühsamen Flug  
 besten im Etrogland gelandet.  
 Unterkünft, Verpflegung, Wäsche  
 alles in Ordnung. Meines warmen  
 herzlichen Willkommen nicht zu  
 setzen. Ein selbsten bitte alle  
 später mündlich. Liebe herzliche  
 grüße von den 2 Feischnecker















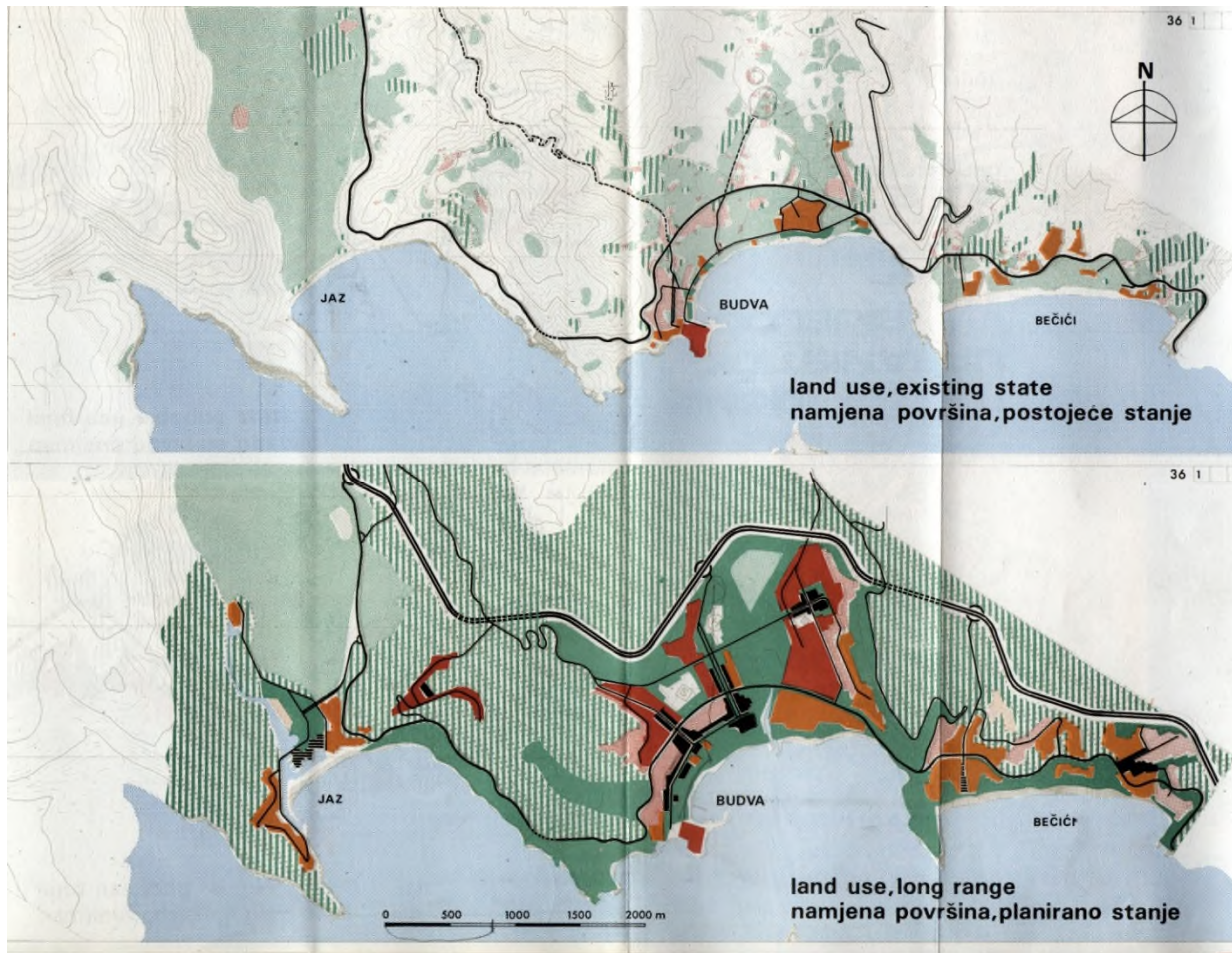


položaj budve u sub regiji  
budva within the sub region



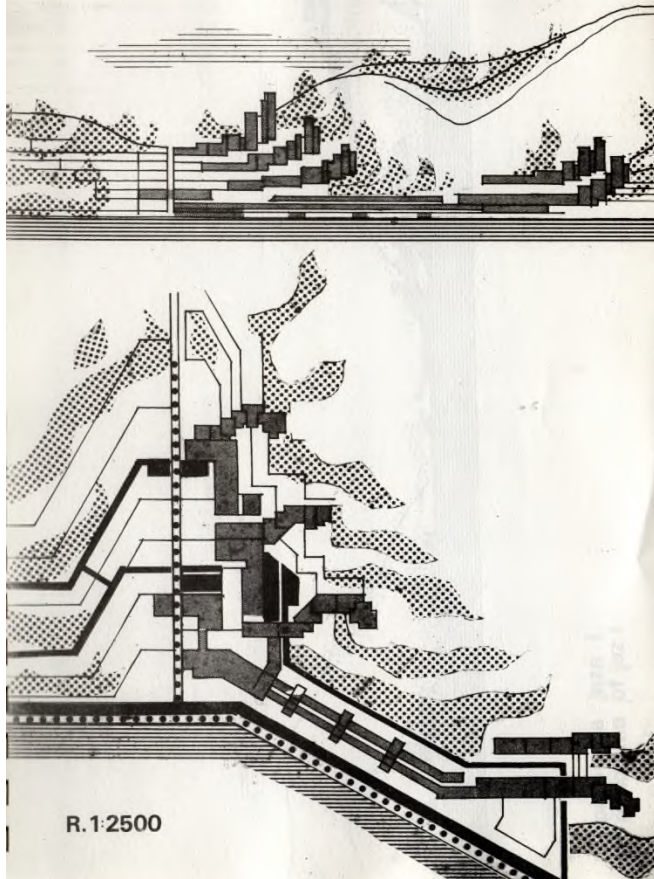
POLOŽAJ BUDVE  
U SUBREGIJI



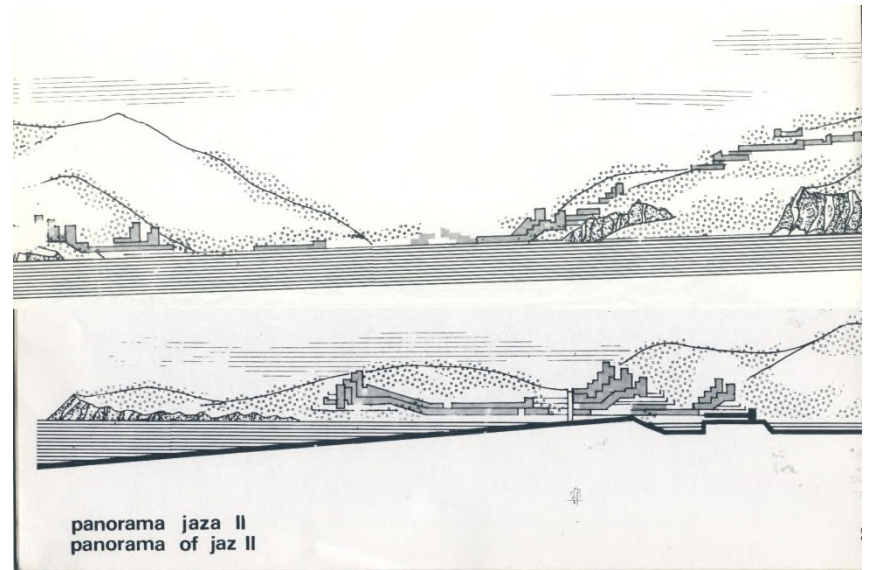




struktura hotelskih jedinica u jazu <sup>23</sup>  
structure of hotel units in jaz



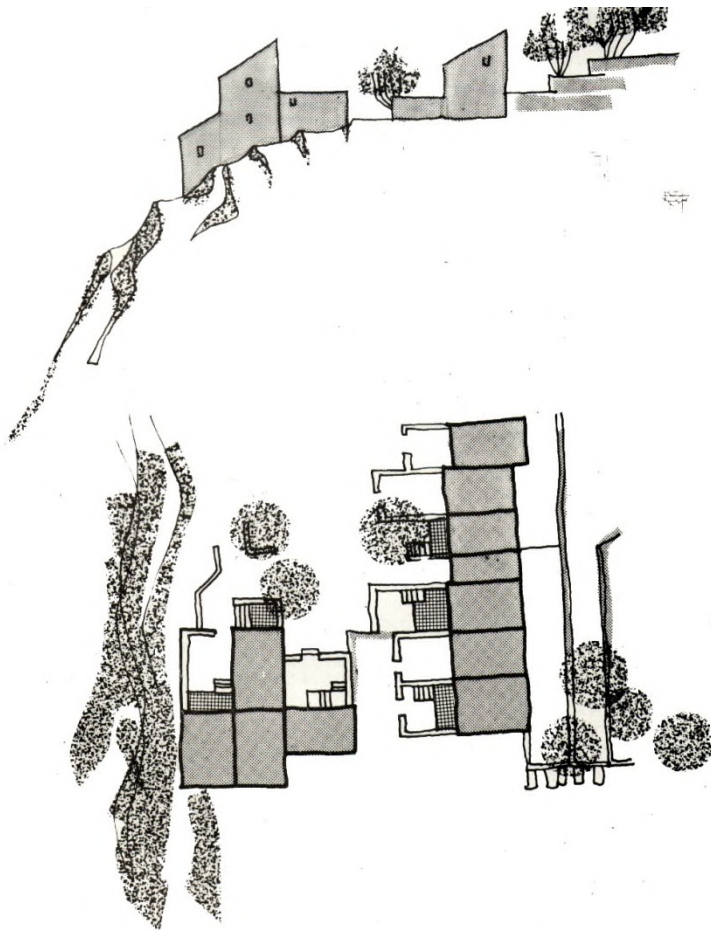
R.1:2500



panorama jaza II  
panorama of jaz II

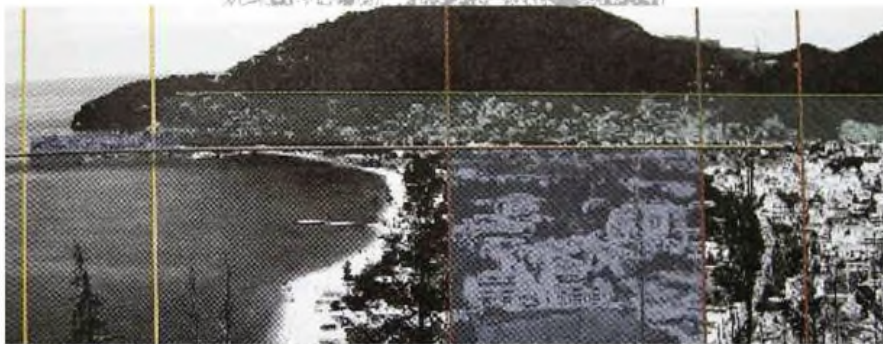


# STRUKTURE STAROG NASELJA





# ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA - priobalni pojas Budve



oblikovno definisanje ambijenta

- centralni dio Budve i budvanske marine ostao očuvan mada zauzet privremenim objektima
- uži pojas uz obalu usmjeren ka razvoju turizma
- lokacija Starog Grada ostala van glavnih saobraćajnih tokova
- pravac Stari grad, šetaliste, "Slovenska plaža" je magistralnim putem odvojen od stambene zone
- medjuzona- veliki broj neizgradjenih parcela



# ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA



ŠETALISTE



REALNI CENTAR GRADA



ZONA "SLOVENSKE PLAZE"  
hotelska i ambijentalna cjelina



ZONA STARE BUDVE  
ambijentalna cijelina i  
stari centar grada





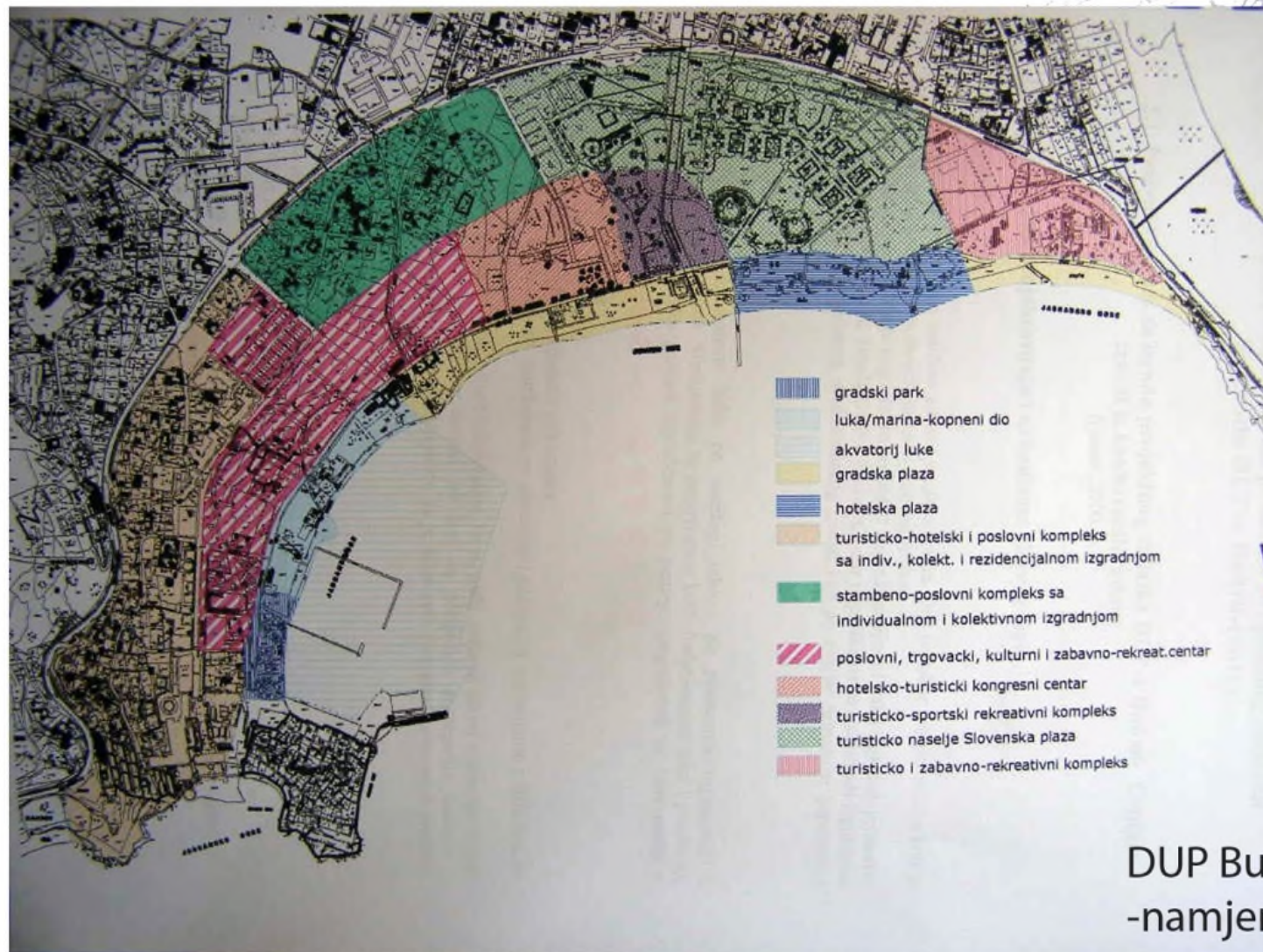
BUDVA spada u mediteranske gradove po geografskom položaju, morfologiji i kulturnom nasljedju.



“Od nekadašnjih djelatnosti koje su je odredjivale, od ribara, sitnih sakupljača soli i mornara, do mediteranskog trojstva- vina, ulja i žita, Budva je danas okružena različitim djelatnostima u funkciji turizma.”



# iz PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE



DUP Budva - centar  
-namjena površina



- **POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE**
- 
- **Polazišta koja proizilaze iz urbanih povelja**
- **Agenda 21 1992.**
- Na konferenciji u Riju, u Agendi 21, donešen je koncept održivog razvoja na globalnom nivou. Koncept održivog razvoja traga za građanskim pravima i blagostanjem za sve. On sadrži : ekonomsku, ekološku i socijalnu .
- **Poglavlje Agende 21– Naponi Ujedinjenih Nacija za bolju životnu sredinu u 21. veku**
- **Nova Atinska povelja 1998.**
- Kod planiranja jednog grada treba voditi računa o okviru, lokalizaciji, društvenom kontekstu i glavnim resursima sektora. Drugi faktori o kojima treba voditi računa su: reljef, klima, postojeće i predhodne strukture, zelenilo, kulturne i istorijske karakteristike, kao i administrativne granice.
- **Povelja o narodnom graditeljskom nasleđu, Meksiko, ICOMOS, 1999**
- **Principi:**
- Čuvanje graditeljskog nasleđa se mora vršiti sa multidisciplinarnom stručnošću i uz prepoznavanj neizbežnosti promena i razvoja, kao i uz poštovanje uspostavljenog kulturnog identiteta zajednice.
- **Protokol u Kjotu, Japan** je dogovor između zemalja širom sveta o smanjenju emisija onih gasova koji doprinose efektu “staklene bašte.



- Modelovanje razvoja Budve i Bečića kao osnovni korak na putu dolaska do „ostvarljive vizije“,
- razvoja se kroz formiranje 4 modelske opcije i to:
- **Model „PRIMORSKOG GRADA“**
- **Model „KOMPAKT GRADA“**
- **Model „GRADA KULA“,**
- **Model „VRTNOG GRADA“,**



0 korak \_\_\_ koncept ostvarljive vizije

I korak \_\_\_ inventarisanje

II korak \_\_\_ konceptualna osnova

III korak \_\_\_ modelovanje razvoja

IV korak \_\_\_ programiranje razvoja

V korak \_\_\_ detaljni urbanistički plan

**MODELOVANJE RAZVOJA** Modelovanje URBANISTIČKOG REŠENJA PO KONCEPTU „OSTVARLJIVE VIZIJE“ je korak kroz koji su konkretizovani rezultati prethodnih faza rada i sublimirane mogućnosti, vidovi i pravci razvoja, kako za centar Budve, tako i za područje Bečića.

**BUDVA**

**BEČIĆI**



## Model „PRIMORSKOG GRADA“

sa ciljem da se utvrde mogućnosti zadržavanja (pa čak i vraćanja) što veće autentičnosti starih gradova, koji su nastajali uz morske obale, direktno se na njih naslanjale i razvijale linearno uz more .

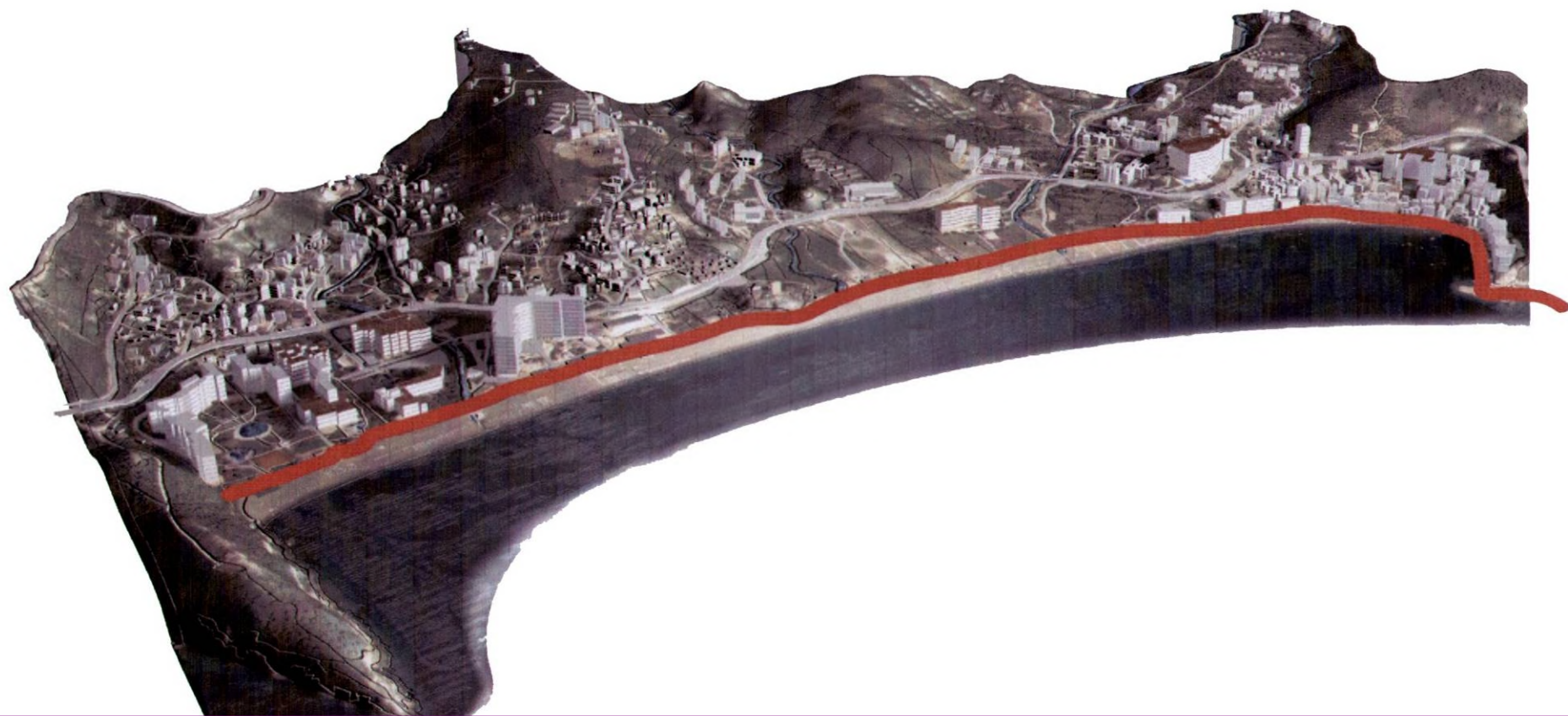




# PRIMORSKI GRAD - DETALJNA NAMENA POVRŠINA









MODELSKE OPCIJE - PRIMORSKI GRAD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Opština Budva  
Arhitektski Fakultet  
Univerzitet u Beogradu



DETALJ OPCIONE BLOKOVSKE STRUKTURE



CENTRALNI DEO PRIOBALNOG POJASA - DETALJ MODELSKE OPCIJE



PERSPEKTIVNI PRIKAZ MODELA



KOMPLEKS NA ZAPADNOJ STRANI PRIOBALJA

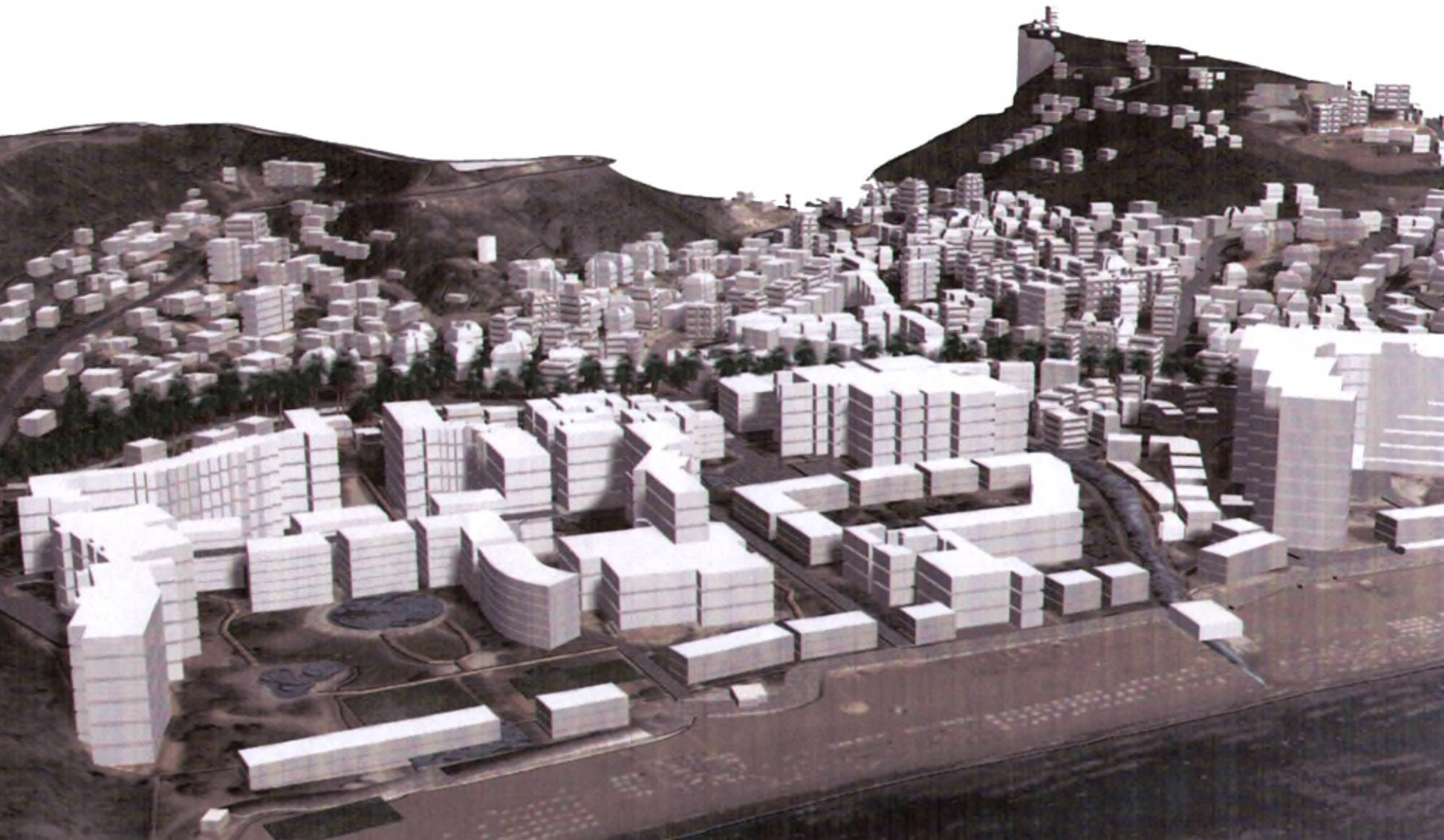


OSNOVNI PRIKAZ



DETALJI ISTOČNE STRANE ZALIVA











DETALJ MODELSKE OPCIJE









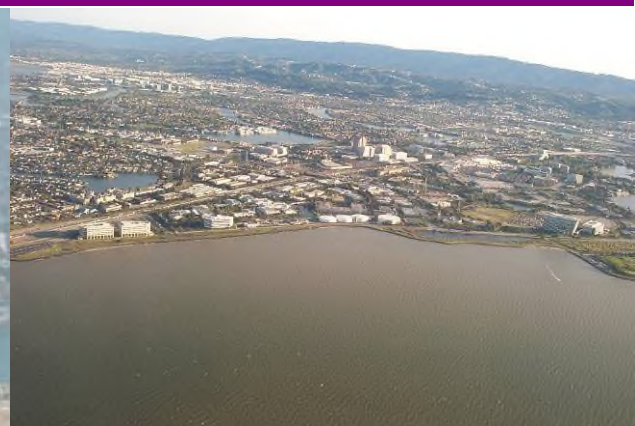


Adobe Photoshop Clip Image is too big to be exp









**KOMPAKT GRAD**





**Model „KOMPAKT GRADA“,**  
ili **urbano širenje**ima za cilj sagledavanje buduće (najverovatnije) I faze razvoja Budve i Bečića, koja će nastati na principima maksimalne moguće popunjenosti budućom izgradnjom, uz zadržavanje određene prosečne visine objekata .





# KOMPAKT GRAD - KOMPAKT GRAD - 3D MODEL





# KOMPAKT GRAD - KOMPAKT GRAD - 3D MODEL









## MODELSKE OPCIJE - KOMPAKT - GRAD

## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Opština Budva  
Arhitektski tim  
Inženjerska i projektna



DETALJ OPCIONE BLOKOVSKE STRUKTURE



CENTRALNI DEO PRIOBALNOG POJASA-DETALJ MODELSKE OPCIJE



PERSPEKTIVNI PRIKAZ MODELA



KOMPLEKS NA ZAPADNOJ STRANI PRIOBALJA



OSNOVNI PRIKAZ



DETALJ ISTOČNE STRANE ZALIVA

# KOMPAKT GRAD









**Model „VRTNOG GRADA“**, iKoncept vrtnog grada podrazumeva objedinjavanje urbanih funkcija i javnih službi i neposrednog kontakta s prirodom kroz izgradnju niza malih gradova – tzv. satelita, ograničene veličine i kontrolisanog rasta, u poljoprivrednoj zoni oko velikih gradova. Vrtni gradovi su bili zamišljeni i planirani kao samodovoljni gradovi za 32.000 stanovnika, okruženi zelenim pojasom, sa uravnoteženim rasporedom stambenih i poslovnih objekata za cilj sagledavanje buduće (najverovatnije) I faze ima za cilj da težište stavi primarno na oblikovanje otvorenih prostora i uređenja parkovskih i vrtnih ambijenata. Fizička struktura se formira uz ulične tokove i uz parkovske i vrtno zelene površine .





















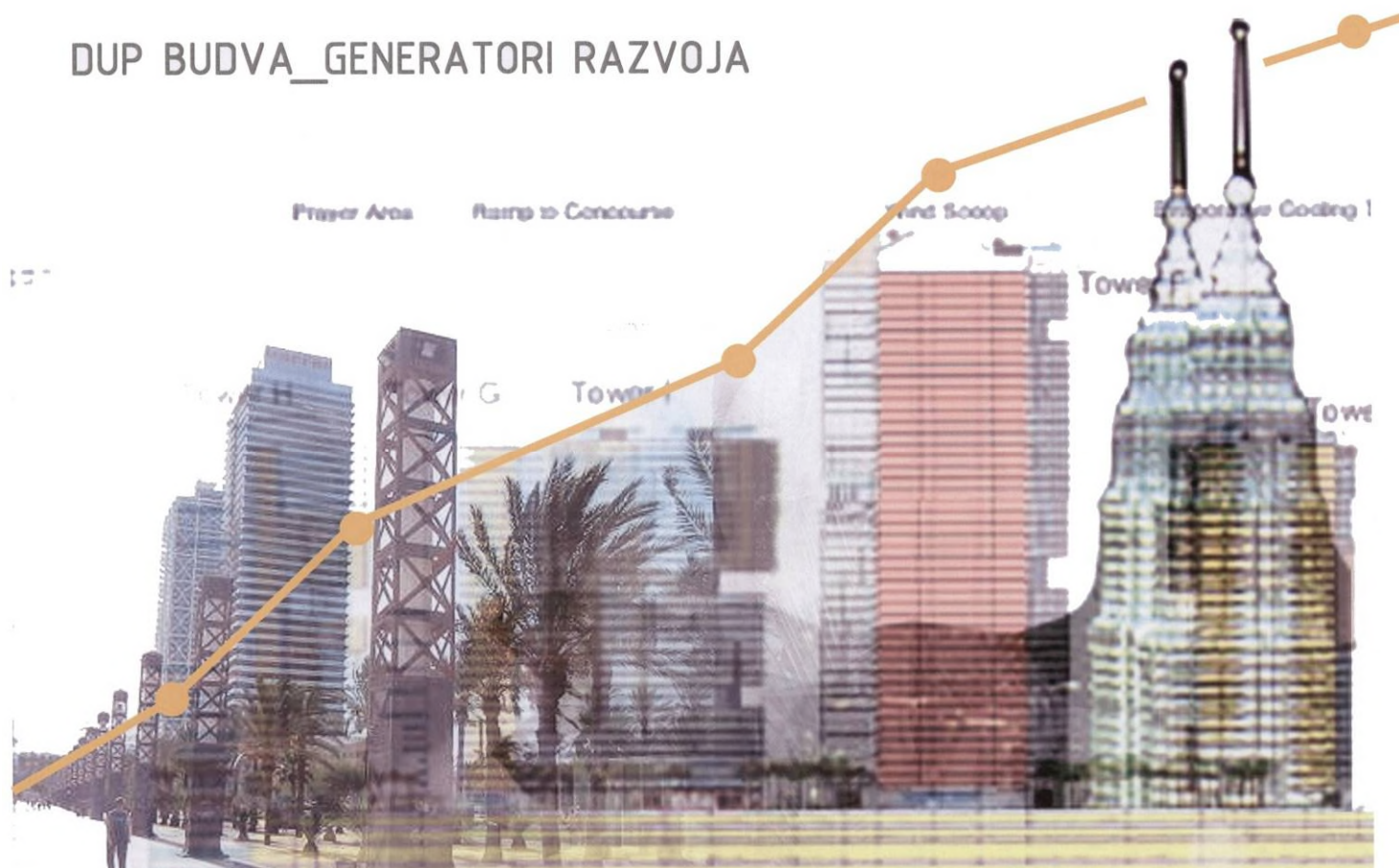




# GRAD KULA – GENERATORI RAZVOJA

**Model „GRADA KULA“**, ima za cilj unošenje iskustava drugih savremenih svetskih turističkih gradova (Vankuver, Long Bič, Dubaji itd.) kod kojih izgradnja ide u visinu u obliku „kula“, čime dolazi do oslobađanja i povećanja otvorenih prostora, a pogotovo prostora uz morsk obalu .

## DUP BUDVA\_GENERATORI RAZVOJA



**GRAD KULA**















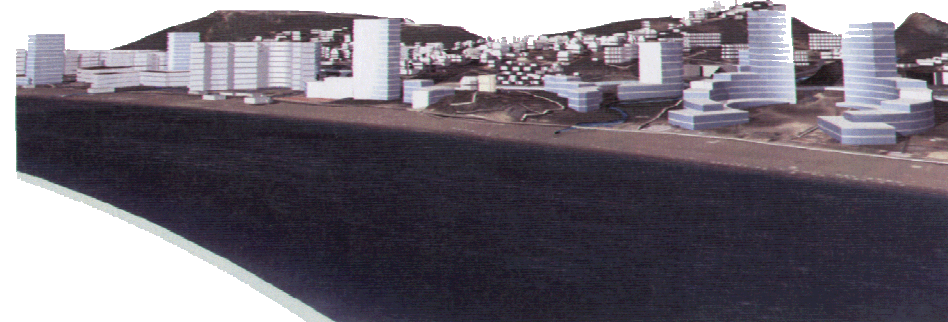
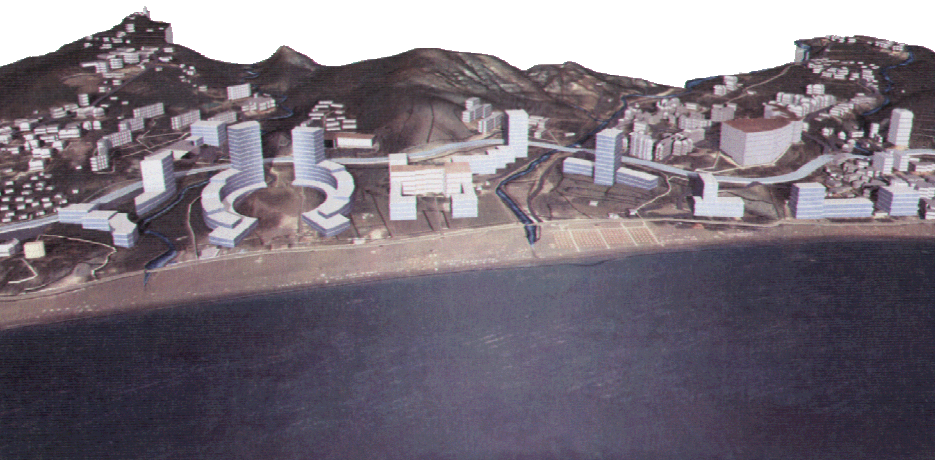
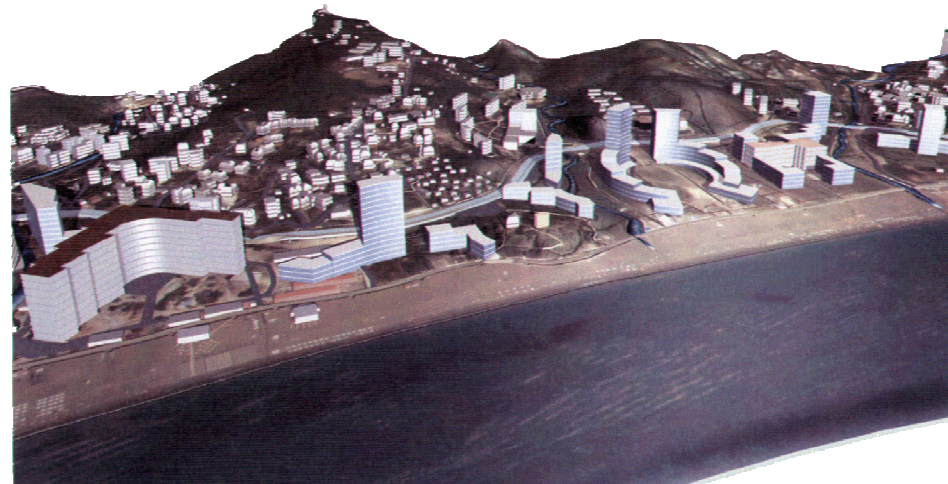




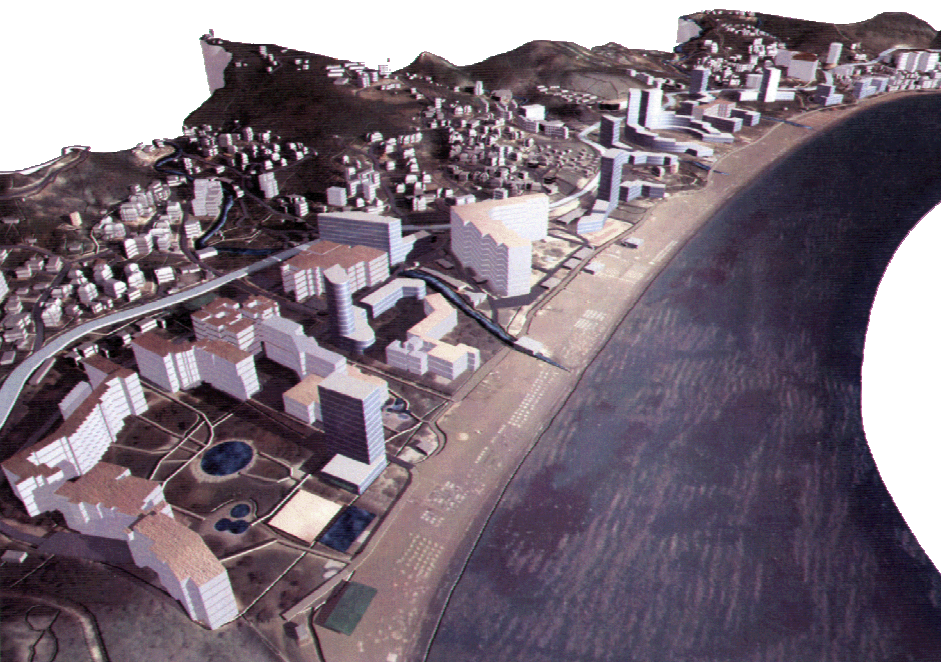
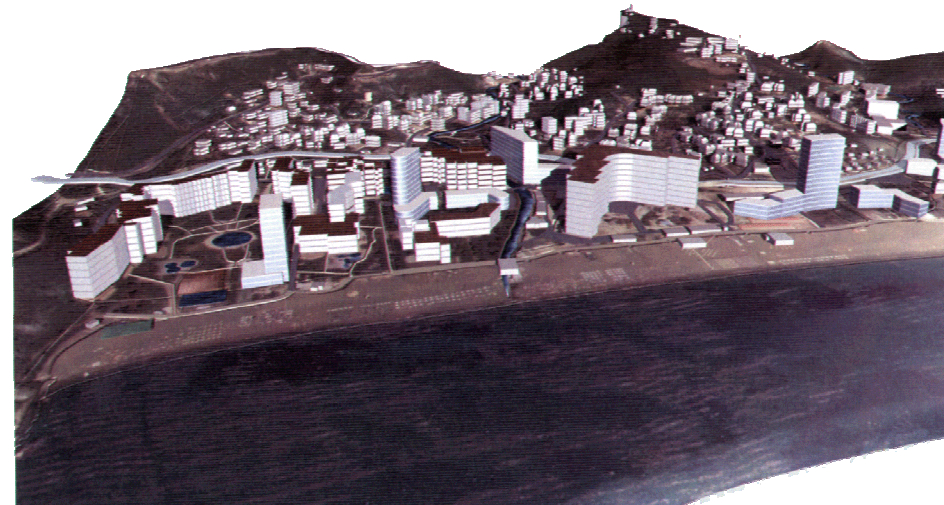
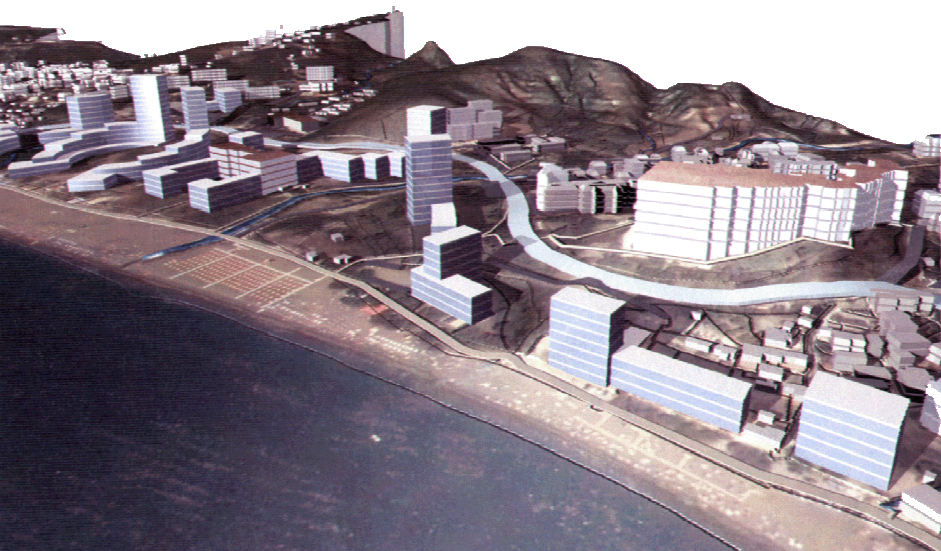








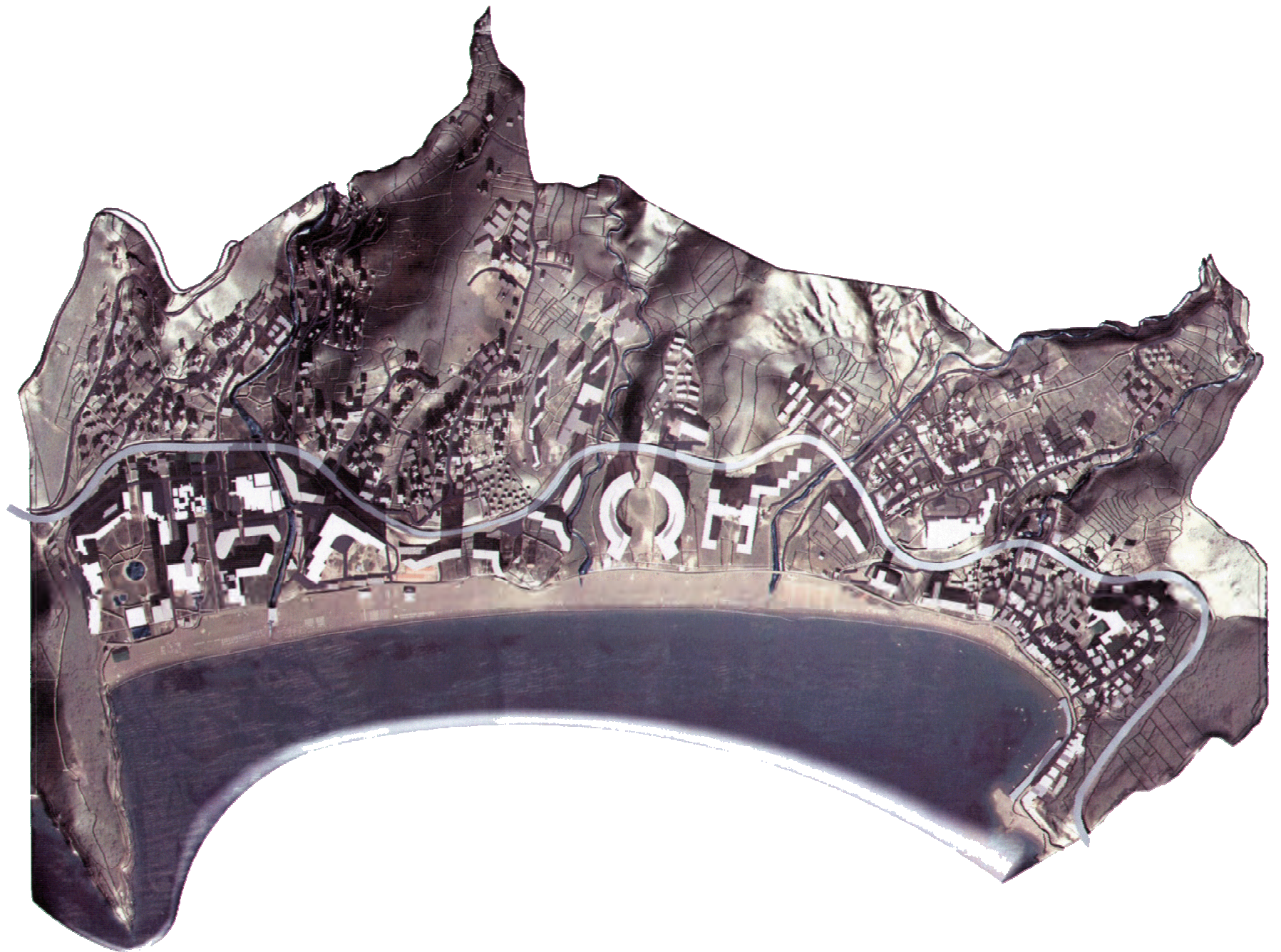














## URBOEKONOMSKA OSNOVA RAZVOJA

Razvoj turizma ima najviši prioritet među privrednim granama Crne Gore, posebno na crnogorskom primorju. Turističku delatnost Budvanske rivijere treba razviti komplementarno sa pratećim delatnostima na postojećim i potencijalnim lokalitetima i to afirmisanjem položaja i atraktivnosti Budve.

Osnovni prioriteti treba orjentisati po sledećim principima:

- \* **Trajnost razvoja** - Ekonomsku orijentaciju Budvanske rivijere uslovljava tržište.
- \* **Izdvajanje od konkurentskih destinacija** kvalitetom, karakteristikama tipičnim za zemlju
- \* **Definisanje ponude:** Turistički kompleks Budvanske rivijere treba da ima vlastiti koncept sa jednom osnovnom ponudom, koju treba odrediti prema ciljnim grupama, a kojoj će planeri dati individualne crte.
- \* **Oblikovanje predela** kao najjednostavnijeg dugoročnog načina daturistički kompleksi postanu atraktivniji.
- \* **Individualizacija ponude** –
- \* **Pomaganje privatne inicijative**
- **Ponudu treba bazirati**- Sa aspekta cene povoljan proizvod za domaće tržište i Istočnu Evropu, koji se bazira na postojećim
- kapacitetima, koje treba sukcesivno poboljšavati i poskupljivati.



## **KLJUČEVI USPEHA**

Jaka ruka i značajna strategija – **ambiciozna gradska Vlada** (Gradonačelnik) zajedno sa stručnjacima, profesionalcima iz oblasti planiranja, urbanizma i arhitekture i razvoja:

- jasna **vizija budućnosti** grada ili regije
- strateško **pozicioniranje** projekta
- veoma **jaka motivacija** da se prebrode problemi koji u svakom slučaju nastaju tokom kompleksnog projekta kao što je regeneracija

## **POLITIKA, SMERNICE**

**1. Vizionarsko vodstvo** nad procesom urbane regeneracije je od najveće važnosti.

### **2. Državni upliv**

Bez obzira na jačanje lokalne samouprave i moći velikih gradova, upliv države ostaje u domenu značajne finansijske podrške.

### **3. Human investment program**

Sigurno je da samo fizičko unapređenje centara gradova neće doneti željeni uspeh. Ulaganje u ljudstvo, u stanovništvo i u njihov program prestrukturiranja je od najveće važnosti za zapuštene delove.

### **4. Podrška lokalnom planiranju**



- **DUP-m Budva Centar obuhvacen prostor grada samo deo ispd magistrale, i da navedeni plan se uopste nije bavio ni sa jednim delom iznad jadranske magistrale!!!**
- **Konacno bio cilj Budva Centar da se omoguci buducjoj gradnji savremeni pristip arhitekturi koja treba da bude kreirana u sadejstvu sa funkcijom i sa mogucnoscu stvaranja autenticnog "autorskog",traga-otiska**
- 
- 
- **.Koncept na kome je plan zasnovan na konceptu "OSTVARLJIVE VIZIJE"koja je zasnovana na sledecim principima;**
- 
- **'-Postovanje tradicionalne matrice Budve,koja se samo nadopunjavala,**
- 
- **-Apsolutno postovanje svojinskih odnosa kako drzavnih takode i privatnih i sve je zasnovano na postojecij PARCELACIJI**
- 
- **-Jasnog definisanja indexa zauzetosti (max 60%)**
- 
- **-jasno definisn index izgradenosti,koji su proizasli iz VAZECEG GUP-a i za svaku namenu precizno odredeni**
- 
- **-Spratnost je definisana kao PREPORUCENI pokazatelj da bi se omogucilo obezbedenje ostvarenja BRGP-a(koja je za svaku parcelu maksimiziran i nepromenljiva),a koji je produkt (proizvod) površine parcele i indeksa izgradenosti**
- 
- **-regulacija je strogo definisan a pogotovo u zavisnosti od udaljenja objekta od susednih parcela su data ogranicenja kako "otvarati" susedne fasade**
- 
- 
- 
- **Najvaznije je istaci da je na pocetku rada uradebe tri varijante migućeg resenja;**
- **-vrtni grad**
- **-primorski grad**
- **-kompaktni grad i**
- **-grad kula**
- 
- **Do pkanskog resenja se dolazilo za svako podrucje Budve,komparacilom mogucnast ponudenih varijanti**
- 
-



Primjena ovih modela vrši se kroz određenu provjeru lokacija putem konkursa



















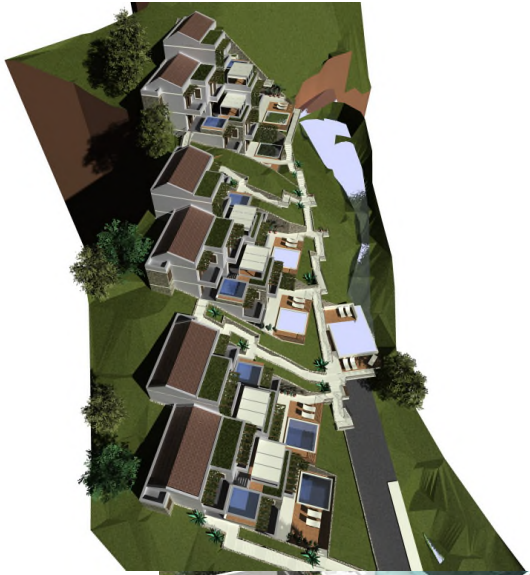


















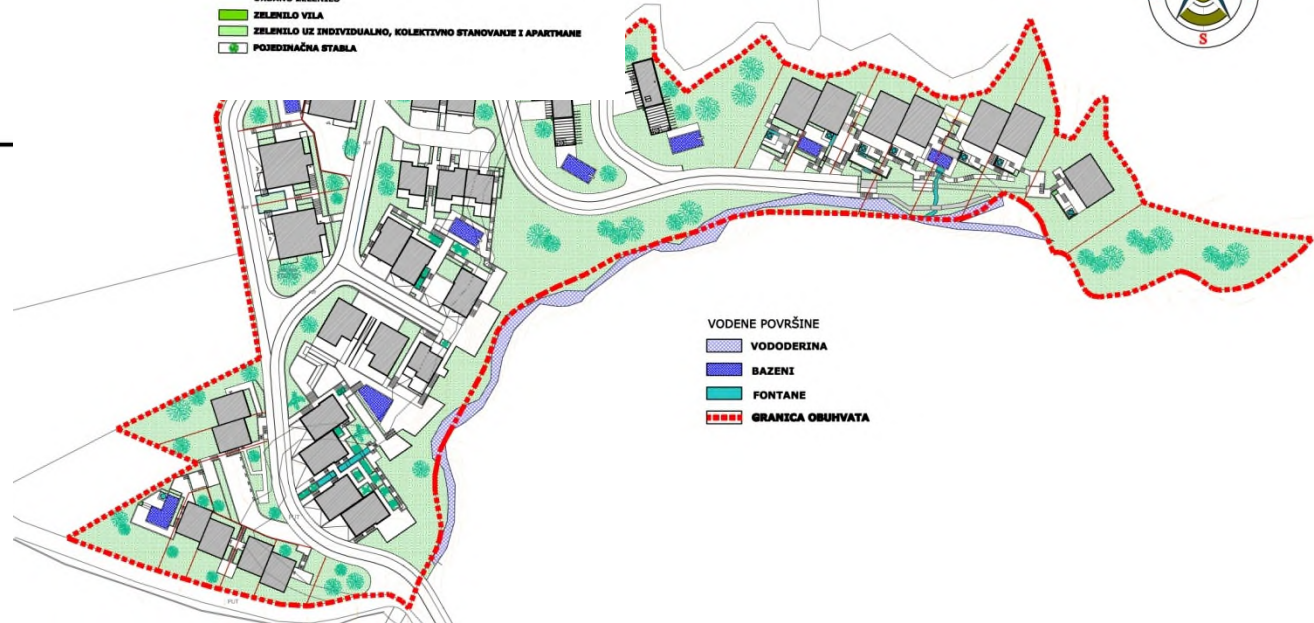
OBUHVAT PARCELA NA SATELITSKOM SNIMKU



-  LOI
-  JAI
-  TOI
-  MA
-  PU'
-  ZAI
-  PU'
-  TUI



-  GRANICA OBUHVATA
-  PRIRODNO KULTIVISANO ZELENILLO
- URBANO ZELENILLO**
-  ZELENILLO VILA
-  ZELENILLO UZ INDIVIDUALNO, KOLEKTIVNO STANOVANJE I APARTMANE
-  POSEJIDNAČNA STABLA



- VODENE POVRŠINE**
-  VODODERINA
-  BAZENI
-  FONTANE
-  GRANICA OBUHVATA



Ovdje su prikazani primjeri realizacije promašenih i uspješnih investicija gdje je investitor uzeo ulogu projektanta radi ostvarivanja ekstra profita ne poštujući plansku dokumentaciju.







Primjer 1





















*Lifestyle you deserve*



































- **ŠTA NAS OČEKUJE – PRINCIPI URBANE OBNOVE**
- **Smernice urbane regeneracije** su sledeće:
  - forsirati renoviranje zgrada gde god je to moguće
  - rente renoviranog
  - šoping, mali biznis i prateće sadržaje projektovati u što većoj meri, gde god je to moguće u cilju oživljavanja četvrti, a time se otvaraju i nova radna mesta;
  - forsirati uključivanje stanovništva čak i u proces projektovanja,
  - .
  - razvijati priobalje – uvođenjem novih atrakcija, tropskih bazena, reciklirati i privesti novoj funkciji stare brodove, predvideti nove barove i šetališta, restorane u morskom stilu
  - slobodno vreme i kultura – predvideti novi Umetnički centar kao katalizator i pokretač kulturnog razvoja u okviru hotelskih kapaciteta;
  - stanovanje u priobalju – ekskluzivno stanovanje za rentiranje
- 
- Tri su osnovne **metode renovacije** (rekonstrukcije):
  - **1. refurbishment** (osnovna prepravka, unapređenje
  - **2. supplementary renovation** (delimična rekonstrukcija)
  - **3. major renovation** (totalna rekonstrukcija)



