

**IDEJNO ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKO RJEŠENJE LOKACIJE MJEŠOVITE NAMJENE NA UP 73,
U ZAHVATU IZMJENA I DOPUNA DUP-A „CENTAR SA GORNJIM MOJKOVCEM“
U OPŠTINI MOJKOVAC**

SADRŽAJ

TEKSTUALNI PRILOZI

- Tehnički opis uz koncept idejnog arhitektonskog-urbanističkog rješenja lokacije mješovite namjene na UP 73, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ u Opštini Mojkovac

GRAFIČKI PRILOZI

- Šira situacija R 1:1000
- Uža situacija R 1:500
- Prikaz partera objekata R 1:250 – I faza
- Prikaz partera objekata R 1:250 – II faza

OBJEKAT 1

- Osnova suterena R 1:100
- Osnova prizemlja R 1:100
- Osnova I sprata R 1:100
- Osnova II sprata R 1:100
- Osnova III sprata R 1:100
- Osnova potkrovlja R 1:100
- Izgled krova R 1:100
- Presjek 1-1 R 1:100
- Presjek 2-2 R 1:100
- Zapadna fasada R 1:100
- Istočna fasada R 1:100
- Sjeverna fasada R 1:100
- Južna fasada R 1:100
- 3D prikazi

OBJEKAT 2, 3, 4

- Osnova garaže R 1:100
- Osnova prizemlja R 1:100
- Osnova I sprata R 1:100
- Osnova II sprata R 1:100
- Osnova III sprata R 1:100
- Osnova potkrovlja R 1:100
- Izgled krova R 1:100
- Presjek 1-1 R 1:100
- Presjek 2-2 R 1:100
- Južna fasada R 1:100
- Sjeverna fasada R 1:100
- Zapadna fasada R 1:100
- Istočna fasada R 1:100
- 3D prikazi

OBJEKAT 5

- Osnova prizemlja R 1:100
- Izgled krova R 1:100
- Presjek 1-1 R 1:100
- Presjek 2-2 R 1:100
- Južna fasada R 1:100
- Sjeverna fasada R 1:100
- Zapadna fasada R 1:100
- Istočna fasada R 1:100
- 3D prikazi

TEKSUALNI PRILOZI

TEHNIČKI OPIS
UZ KONCEPTIDEJNOG ARHITEKTONSKOG-URBANISTIČKOG RJEŠENJA LOKACIJE MJEŠOVITE NAMJENE NA UP 73,
U ZAHVATU IZMJENA I DOPUNA DUP-A „CENTAR SA GORNJIM MOJKOVCEM“ U OPŠTINI MOJKOVAC

Uvod

U skladu sa čl. 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i stručnom uputstvu br. 101-2421/1 od 16.11.2017. godine Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore koje se odnose na primjenu člana 218 za raspisivanje i sprovođenje javnih konkursa za izradu idejnih rješenja na lokacijama za koje su važeća planska dokumeta propisala sprovođenje konkursa, predsjednik Opštine Mojkovac je donio Odluku o raspisivanju konkursa za idejno arhitektonsko rješenje na UP 73 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“, br. 01-332/20-401 od 11.03.2020. godine.

Pravni osnov za donošenje Odluke, sadržan je u odredbama člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 51/08, 34/11 i 35/13) i člana 3 Pravilnika o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa (Sl. list CG br. 055/13, 038/14, 036/16 i 045/16).

Inicijativu za raspisivanje javnog konkursa je podnio zainteresovani korisnik prostora NORT DEVELOPMENT, d.o.o. iz Podgorice, br. 09-2131 od 11.12.2019. godine, kao vlasnik većeg dijela urbanističke parcele, odnosno katastarske parcele br. 337/2 KO Mojkovac.

Shodno svemu navedenom, konkurs za idejno arhitektonsko rješenje na predmetnoj lokaciji raspisuje se i sprovodi u svemu prema Pravilniku o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa (Sl. list CG br. 055/13, 038/14, 036/16 i 045/16).

Cilj i svrha izrade konkursa

Cilj izrade predmetnog Idejnog arhitektonsko-urbanističkog rjesenja je izvršiti prostornu i tehničku razradu optimalne varijante objekta i objekata na definitivno utvrđenoj lokaciji, a na nivou razrade koja je dovoljna za racionalno oblikovanje svih djelova objekata i objekata u definisanom zahvatu, za izbor optimalnih načina uređenja, određivanje oblika i materijalizacije, kako bi se na osnovu istog nastavila procedura na sprovođenje planskog dokumenta.

Svrha konkursa je da se uradi prostorna analiza uklapanja novog objekta i objekata, sa svim sadržajima u postojeći prostor, sa detaljnim prikazom svih ograničavajućih faktora i potencijala prostora, kao i usklađivanje planiranog objekta i objekata sa već stečenim prostornim i planskim obavezama u neposrednom okruženju.

Idejno rješenje predstavlja osnov za dalju detaljni razradu, odnosno izradu glavnog projekta.

Predmet konkursa

Predmet konkursa je idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje objekta i objekata na površinama mješovite namjene. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smjetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađajuća. Za UP 73 Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ je planirano raspisivanje Javnog konkursa za odabir najboljeg Idejnog rješenja za kompleks višeporodičnih objekata.

Idejnim rješenjem je potrebno definisati faznost objekta i objekata sa imovinskim stanjem na terenu. Moguće je predvidjeti više objekata ukoliko svi zajedno ispunjavaju urbanističke parametre predviđene Planom.

Izdatim urbanističko tehničkim uslovima br. 09/2-352/19-114-1769 od 09.10.2019. godine i Rješenjem o ispravci UTU-a br. 09/2-332/20-UIP-16-188 od 31.01.2020. godine od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Mojkovac, definisana je urbanistička parcela UP 73 sa svojim granicama, koje su ujedno i granice zahvata konkursa. Kroz izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja potrebno je predvidjeti faze realizacije u skladu sa imovinskim stanjem katastarskih parcela koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu.

Uslovi iz urbanističke dokumentacije – urbanistički parametri

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ urbanistička parcela UP 73 predviđena je da se razradi kroz izradu konkursa za arhitektonsko-urbanističko rješenje kroz koje će se definisati položaj, objekta i objekata prema funkcionalnoj organizaciji i posebnim potrebama za uređenjem i korišćenjem slobodnih manipulativnih površina. Organizacija objekta i objekata, horizontalne i vertikalne gabarite je potrebno prilagoditi sadržajima mješovite namjene, kao namjena koja je predviđena za ovu urbanističku parcelu, na način da maksimalni indeks zauzetosti ne bude veći od 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti ne veći od 2.

Postojeće stanje

Opis lokacije

Lokaciju koju čine katastarska parcela 337/1 KO Mojkovac i djelovi katastarskih parcela 313/1, 337/2 i 339 KO Mojkovac formira urbanističku parcelu UP 73. Planirana urbanistička parcela je nepravilnog oblika, orijentisana na zapadu prema magistralnom putu, a sa istoka, većim svojim frotnom prema planiranoj gradskoj ulici. Lokacija planirane urbanističke parcele je smještena u užem centru grada.

Lokacija je relativno ravan teren, sa prosječnom kotom 808 mnm.

Na lokaciji urbanističke parcele UP 73 (katastarska parcela 337/1 KO Mojkovac i djelovi katastarskih parcela 313/1, 337/2 i 339 KO Mojkovac) se nalazi više postojećih objekata, i to:

1. Na katastarskoj parceli 337/1 nalaze se sljedeći objekti:
 - Zgrada 1, porodično stambena zgrada, spratnosti P+1, bruto površine prizemlja 120 m2;
 - Zgrada 2, pomoćna zgrada, spratnosti P, bruto površine prizemlja 11 m2;
 - Zgrada 3, poslovna zgrada, spratnosti P, bruto površine prizemlja 39 m2.
2. Na katastarskoj parceli 337/2 nalaze se sljedeći objekti:
 - Zgrada 1, porodično stambena zgrada, spratnosti P, bruto površine prizemlja 72 m2;
 - Zgrada 2, pomoćna zgrada, spratnosti P, bruto površine prizemlja 33 m2.

Sa sjeverne strane se graniči sa zonom stanovanja veće gustine, sa zapadne strane lokacijom za vjerske objekte na kojoj se nalazi Hram Hristovog rođenja i objekat kapele.

Svojom najužom granicom sa južne strane, lokacija se graniči sa parcelom namijenjenom za turizam na kojoj se nalazi hotel, koji je sagrađen u periodu 1968-1974 godine i koji je djelo arhitektice akademika Svetlane Kane Radević.

Izvod iz konkursnog zadatka

Pristup lokaciji se može ostvariti sa: zapadne strane iz postojeće dvosmjerne saobraćajnice (Ul. Junaka mojковаčke bitke), planirane ukupne širine 11.5 m, sa jugozapadne strane iz postojeće interne saobraćajnice hotela, odnosno planirane javne, dvosmjerne, ukupne širine od 8 do 10 m i jugozapadne strane iz planirane dvosmjerne saobraćajnice širine 8.5 m.

Na zapadnoj strani lokacije, granica je lokacija za vjerske objekte sa Hramom Hristovog rođenja i objektom kapele. Ova lokacija ima ulazni front prema magistrali. Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana “Centar sa Gornjim Mojkovcem” predviđena je njihova adaptacija i rekonstrukcija u postojećim gabaritima do realizacije novog objekta kapele unutar proširene parcele gradskog groblja na UP 335.

Lokacija na južnoj strani se graniči sa lokacijom postojećeg hotela. Ovaj hotel je djelo arhitekture akademika Svetlane Kane Radević, koja je imala savršeni osjećaj za uklapanje svojih građevina u prostor, primjenjujući tradicionalni arhitektonski pristup, stvarajući savremene objekte uz specifičan izbor materijala. Objekat postojećeg hotela ima ulaz sa magistralnog puta. Isti je upečatljiv kao kontaktni objekat planiranoj lokaciji UP 73.

Budući objekat i objekte na UP 73 oblikovno i arhitektonski uklopiti u okruženje i postaviti na lokaciji, uz predhodnu analizu uklapanja sa svim svojim sadržajima u postojeći prostor, sa detaljnim prikazom ograničavajućih faktora i potencijala prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih oblika u prirodnom okruženju, kako isti ne bi pretjerano dominirao svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima u odnosu na zatečene prostorne oblike i volumene – (postojeći hotel i hram), a ispunio svoj cilj u smislu namjene i funkcionalnosti.

Visine objekata su date u grafičkim prilogima izdatih UTU-a kao spratnost uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj vizuri predmetne zone.

Imajući u vidu različito vlasništvo katastarskih parcela koji čine urbanističku parcelu UP 73, jedan od imperativa je faznost izgradnje.

Posebni programski uslovi u skladu sa inicijativom za izradu javnog konkursa su, izgradnja sljedećih objekata:

- Hotel sa 4*, kapaciteta cca 90 soba. Sobe su dvokrevetne. Predvidjeti “toplu” vezu sa spa centrom u depadansu. Objekat locirati na najpovoljnijem dijelu lokacije, u skladu sa mogućnošću pristupa i njegovom namjenom.
- 2 stambeno-poslovna objekta sa jednosobnim stanovima/garsonjerama i poslovanjem u prizemlju. Na spratu predvidjeti ca 3 garsonjere il 9 jednosobnih stanova, ukupno 48 stanova sa mogućnošću spajanja više stanova u jedan stan.
- Objekti poslovno-turističke namjene.
- Objekti poslovno-stambene namjene.

Parkiranje predvidjeti unutar UP na parteru ili opciju podzemne garaže 1 etaža.

Analizom postojećeg neizgrađenog prostora u kontekstu postojećeg hotela, hrama i kapele doći do najboljeg rješenja uklapanja novog objekta u loakciju i zatečene objekte na susjednim lokacijama kako u smislu položaja, volumetrije, tako i u smislu materijalizacije.

Moguća je slobodna interpretacija arhitektonskog oblikovanja. Potrebno je naglasiti da oblikovanje arhitekture i ambijenta u duhu tradicionalne arhitekture ne treba kopirati nego bi trebalo predstaviti kao reinterpretaciju i preformulaciju, u skladu sa novim društvenim, tehnološkim i istorijskim potrebama. Eksplicitno citiranje tradicionalnih elemenata u izrazu nijesu poželjni.

U okviru arhitektonsko-urbanističkog rješenja, potrebno je jasno predstaviti karakter materijala predloženih za završnu obradu objekata. Svi predloženi materijali treba da budu prirodni, humani, primjereni namjeni objekata i savremenoj arhitekturi. Ne treba primjenjivati izrazito sjajne i reflektujuće materijale za završnu obradu fasada i krovova. Krovni pokrivač je potrebno uskladiti sa klimatskim uslovima, arhitekturom objekta, nagibom krovnih ravni i primenjenih materijala na fasadi.

Predvidjeti visoku funkcionalnost i efikasnost rješenja na lokaciji koja je nepravilnog oblika i koja će se izvoditi fazno. Objekti moraju biti vizuelno kompaktni. Prednost dati fleksibilnom rješavanju organizacije prostora. Sve sadržaje dimenzionisati u skladu sa važećim standardima u skladu sa namjenom i primjenjivati propise za projektovanje hotela i poslovno stambenih objekata. Takođe, objekti moraju zadovoljavati uslove iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list CG br. 48/13 i 44/15).

Prilikom iizrade idejnog rješenja poštovati sljedeće propise:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list CG br. 48/13 i 44/15)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG br. 24/10 i 33/14)
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG br. 44/18)
- Pravilnik o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG br. 63/11 47/12, 8/15).

Koncept

Kako je planskim dokumentom predloženo, a na osnovu Odluke o raspisivanju arhitektonsko-urbanističkog konkursa za Idejno rješenje za UP 73 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar sa „Gornjim Mojkovcem“, namjena urbanističke parcele UP 73 je površina za mješovite namjene.

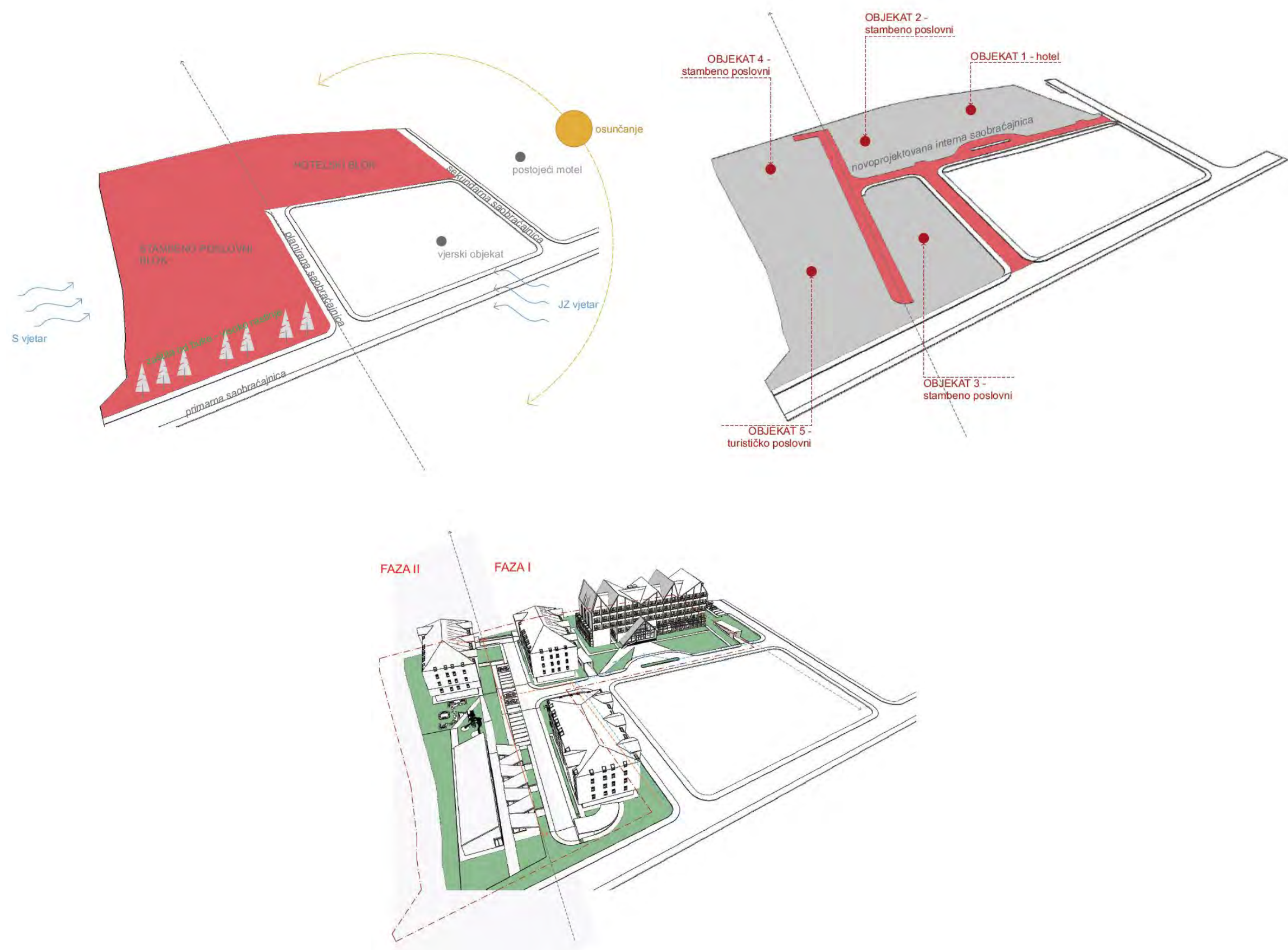
U skladu sa čl. 51 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG br. 24/10 i 33/14), površine mješovite namjene su površine predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značanu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađajuća.

Urbanistička parcela UP 73 je jedinstvena, formirana od katastarske parcele 337/1 KO Mojkovac i djelovi katastarskih parcela 313/1, 337/2 i 339 KO Mojkovac. Površina urbanističke parcele iznosi 14596 m2. Za predmetnu urbanističku parcelu izdati su urbanističko tehnički uslovi.

Pristup urbanističkoj parceli je predviđen preko novoplanirane saobraćajnice koja se nadovezuje na postojeću dvosmjernu saobraćajnicu (ul. Junaka mojковаčke bitke) sa planiranim profilom od 11.5 m. Novoplanirana saobraćajnica za pristup urbanističkoj parceli planirana je sa profilom od 8.5 m. Saobraćajnica ima dvije kolovozne trake širine 5.50 m (2x2.75 m) i dvostrani trotoar koji ima širine do 1.5 m.

Kako bi se obezbijedio “kružni tok” saobraćajnog prilaza urbanističkog parceli, planiran je i prilaz preko postojeće interne saobraćajnice postojećeg hotela, koja će biti rekonstruisana do profila od 10 m, dvosmjerne kolovozne trake od po 3 m i dvostrani trotoar po 2 m.

Navedenim saobraćajnim prilazima predviđen je ulaz u urbanističku parcelu internim saobraćajnicama koji se nastavljaju na predviđene saobraćajne profile.



Rijeka Tara je najduža crnogorska rijeka (oko 150 km). Dolina Tare duboko je usječena među planinama, naročito u donjem dijelu njenog toka. U gornjem dijelu, dolina je duboka, strmih strana, široka i prohodna. Najveći dio teritorije opštine Mojkovac pripada slivu rijeke Tare, a manji dio slivu rijeke Lepešnice. U kanjonskoj dolini rijeke Tare, između Bistrice i Dobrilovine, na visini od 950 metara nalazi se prašuma crnog bora – Crna Poda. Ovaj kompleks borove šume zahvata površinu od 20 ha, a prosječna starost borova u njoj, koji dostižu visinu i do 45 m, iznosi 400 godina. Ukupna količina drvene mase u Crnim Podima iznosi 1.465,57 m³. Ispod ove prašume nalazi se tjesnac Đavolje Lazi, gdje se tok Tare sužava na svega 2-3 metra.

Polazna tačka koncepta je percepcija koju stvara forma, morfologija, boja i memorija crnog bora. Ovo se posebno ogleda u sinteznoj primjeni materijalizacije planiranih objekata, njihovih formi i boja.

Glavni elementi koncepta su racionalni pravci kretanja koji se ostvaruju preko novoplanirane saobraćajne mreže, i novi sadržaji na neizgrađenoj urbanističkoj parceli kroz planiranje objekta hotela, stambeno-poslovnih objekata i objekata turističko-poslovnih sadržaja.

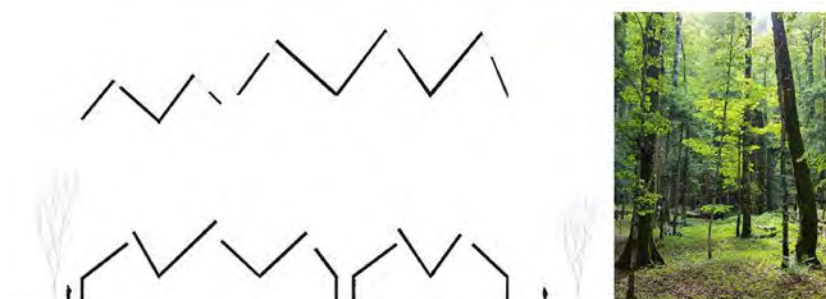
Koncept prostorne organizacije i dispozicija planirane izgradnje predviđeni su kao integralna cjelina, organizam različitih namjena i sadržaja koji funkcioniše unutar sebe, ali i nadopunjuje i šire područje grada. Namjena i sadržaji su raspoređeni u 5 novih objekata, koji se između prožimaju, a na neki način svaki je zaseban.

Planirani objekti su objekat hotela, oznaka objekta 1, stambeno-poslovni objekti, oznake 2,3 i 4, i objekat sa poslovno-turističkom namjenom, oznaka 5.

Obzirom na različitost u vlasništvu katastarskih parcela koji formiraju urbanističku parcel UP 73, ovim idejnim rješenjem moguća je fazna realizacija na način, da se prvenstveno mogu realizovati objekti na dijelu urbanističke parcele u vlasništvu podnosioca zahtjeva kao I faza – objekat hotela (oznaka 1) i dva stambeno-poslovna objekta (oznake 2 i 3), a kao II faza objekti u sjevernom dijelu urbanističke parcele, stambeno-poslovni objekat (oznaka 4) i objekat sa poslovno-turističkom namjenom (oznaka 5).

Primarna logika korišćenja i distribucije raspoloživog prostora proistekli su iz zahtjeva i posebnih programskih uslova iz konkursnog zadatka, pa je dominantan objekat na urbanističkoj parceli objekat planiranog hotela, oznaka objekta 1. Hotel je predviđen da bude kategorije 4*, kapaciteta 90 soba i spratnosti P+3+Pk. Logika struktuiranja ovakve vrste objekata upućuje na višespratni korpus (u kome su hotelske jedinice na etažama objekta), postavljen na bazu, u kome se nalaze neophodni prateći sadržaji (recepција, holovi, kafe bar, restoran, kuhinja, magacinski prostori, spa centar). Tijelo višespratnog dijela objekta predstavljeno je klasičnom formom, na šta je i aludirala sama geometrija lokacije. Osnovno nastojanje autorskog tima jeste da se ostvari jasan i jednostavan konstruktivni sklop u čijim prostornim okvirima egzistiraju harmonično povezane funkcionalne cjeline.

I pored jednostavnosti same forme objekta hotela, autorski tim se posebno postarao da izgledu objekta pridruži atribute savremenosti i ekskluzivnosti i to putem elemenata koji ne ugrožavaju navedene principe, a ne zahtjevaju specijalne tehnologije i ne poskupljuju cijenu izvođenja. Savremeni prizvuk zapravo je deriviran iz elemenata prirode (šume, stabala, krošnje crnog bora). Prizemni dio objekta svojim karakterom asociraju na prozračnost krošnje crnog bora. Objekat svojom siluetom i morfologijom krova, korenspondira karakterističnim crnogorskim planinskim vrhovima.



Glavni ulaz u objekat hotela je naglašen jednom trapezastom konstrukcijom koja formira prostor u kome su planirani vjetrobran, prostorija za video nadzor i prostorija sa turističkim info pultom. Ulazna partija je povezana sa loby prostorom u kome su funkcije podijeljene na prijemni blok sa administracijom, blok sa restoranom i kuhinjom, i spa centar. Prostor spa centra se prostire u prizemlju zatvorenim bazenom sa pratećim prostorijama – garderobe i toaleti i na I spratu, prostorijama saune, teretane, prostorijama za masažu, za odmor i pratećim prostorijama (garderobe, toaleti, sanitarni čvorovi). Dio prizemnog dijela hotela završno je obrađen staklenom stijenom, kako bi se obezbijedila nesmetana vizura iz objekta. Bruto površina prizemlja objekta hotela iznosi 1271.68 m².

Na I spratu pored spa centra, predviđeni su i smještajni kapaciteti, dvokrevetne sobe, ukupno 18. Bruto površina I sprata iznosi 1089.05 m². II i III sprat, kao i potkrovlje su tipske etaže sa smještajnim kapacitetima. Bruto površina po etaži iznosi 1170.20 m².

U objektu je predviđen i suteran, u kome je planirana garaža za parkiranje vozila za goste hotela. U prostoru suterena, pored garaže, planirani su i ekonomski blok sa prostorijama za održavanje, skladištima, hladnjačama, garderobama sa toaletima za zaposlene i ekonomskim dvorištem u kojem se pristupa preko ekonomskog ulaza sa kote terena. Takođe, u suteranu je predviđen i tehnički blok sa prostorijama kotlarnice, radionice, skladišta, garderobom sa toaletima za zaposlene u ovom dijelu objekta, prostorijom za sprinkler stanicu, rezervoara za vodu i agregata. Ova dva bloka, tehnički i ekonomski imaju zajedničku komunikaciju – ekonomsko dvorište. Ukupna bruto planirana površina suterena iznosi 1140.68 m².

Ukupna planirana bruto površina nadzemnih etaža objekta hotela, iznosi 5871.33 m². Ukupna površina objekta hotela sa suteranom iznosi 7012.01 m².

Svi sadržaji u objektu hotela su predviđeni u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG br. 63/11 47/12, 8/15).

Materijalizacija fasade objekta hotela je u skladu sa njegovom funkcijom. Završna obrada spoljnih zidova je od fasadnih panela u boji crnog bora, od fliseta d=3 cm koji se lijepe i postavljaju sa pocinkovanom elektropunktovanom žicom na termoizolaciji od kamene vune d=12cm. Kao kontrast, unutrašnja obrada terasa na smještajnim jedinicama, kao i djelovi spa centra su završno obrađeni drvenim panelima, u boji sibirskog ariša, sa svim predradnjama zaštite.

Završna obrada krova je termoizolacioni sendvič panel u boji crnog bora na potkonstrukciji, sa svim potrebnim predradnjama i zaštitama prilikom postavljanja. Ostali tehnički podaci su dati u grafičkim priložima.

Na urbanističkoj parceli UP 73, planirani su i stambeno-poslovni objekti, oznake 2 i 3, spratnosti P+3+Pk. Ovi objekti su tipski. Ova dva stambeno poslovna objekta imaju zajedničku podzemnu garažu. Saobraćajni prilaz ovim objektima je preko interne saobraćajnice i ulazno-izlazne rampe projektovane u skladu sa propisima. U podzemnoj garaži planirano je 72 pm. Za potrebe lica smanjenje pokretljivosti i lica sa invaliditetom predviđeno je 10 pm. Ukupna bruto površina zajedničke garaže iznosi 1663.74 m²

U prizemlju objekta planirani su poslovni prostori, i to ukupno 4. Poslovni prostori su otvoreni, različitih površina, moguće je njihovo spajanje i prilagođavanje posebnim zahtjevima potencijalnih korisnika. Ukupna bruto planirana površina prizemlja iznosi 553 m².

U ovim objektima su predviđeni jednosobni stanovi i garsonjere, po 12 na jednoj etaži, po 9 jednosobnih i po 3 garsonjere. Organizacija stambenih jedinica je takva da se, u skladu sa potrebama i zahtjevima budućih korisnika, mogu reorganizovati u višesobne stambene jedinice. U skladu sa propisima, za potrebe lica smanjenje pokretljivosti i lica sa invaliditetom, predviđeno je 10 stambenih jedinica. Ukupna bruto površina po objektu, bez suterena iznosi 3384.80 m². Ukupna bruto površina objekata sa oznakama 2 i 3 sa suteranom iznosi 8433.34 m².

Za potrebe parkiranja, u ovim objektima, planirana je podzemna garaža. Podzemna garaža je predviđena kao zajednička za objekte 2 i 3, sa ukupno 72 pm. Za potrebe lica smanjenje pokretljivosti i lica sa invaliditetom predviđeno je 10 pm.

Materijalizacija fasade stambeno-poslovnih objekata je u skladu sa njegovom namjenom. Završna obrada spoljnih zidova je od fasadnih panela u boji crnog bora, od fliseta d=3 cm koji se lijepe i postavljaju sa pocinkovanom elektropunktovanom žicom na termoizolaciji od kamene vune d=12cm. Kao kontrast, unutrašnja obrada terasa na stambenim jedinicama, kao i pojedini djelovi kosih elemenata, završno su obrađeni drvenim panelima, u boji sibirskog ariša, sa svim predradnjama zaštite.

Objekat sa oznakom 4 na UP 73 planiran kao stambeno-poslovni objekat, spratnosti P+3+Pk. Ovaj objekat je tipski, sa istim sadržajima kao objekti 2 i 3. Ukupna površina suterena objekta 4 iznosi 553 m². Ukupna bruto površina objekta, bez suterena iznosi 3384.80 m². Ukupna bruto površina objekata sa suteranom iznosi 3937.80 m².

Objekat sa oznakom 5 je objekat poslovno turističkih sadržaja, spratnosti P i bruto površine 660 m². Ovaj objekat iako jedinstven, planiran je kao razigrana forma prizemnih elemenata sa raznim sadržajima kao što su: poslovni prostori za suvenirnice, galerije, butike, kafe bar i sl. turističko poslovni sadržaji.

Kako su urbanistički parametri zadati u konkursnom zadatku za urbanističku parcel UP 73 preporučeni da budu 0.4 za indeks zauzetosti, i max 2 za indeks izgrađenosti, planirana izgrađena površina za sve objekte na UP 73 dozvoljava da je u nekoj budućoj fazi realizacije moguća nadgradnja objekta sa oznakom 5 do spratnosti P+2.

Energetska efikasnost

Energetska efikasnost znači smanjenje utroška energije za proizvodnju ili život ljudi. Energetska efikasnost podrazumijeva niz mjera koje društvo preduzima u cilju smanjenja potrošnje energije, a koje pri tome ne narušavaju uslove rada i života.

Kada se govori o energetske efikasnim objektima, misli se na objekte koji troše manje energije za zadovoljenje životnih potreba, tj. na postupke koje se primjenjuju na održavanju ugodne temperature, neophodno osvetljenje i druge potrebe za boravak i rad ljudi u zatvorenom prostoru.

Prvi korak ka energetske efikasnom objektu je predviđanje ugradnje materijala koji će dodatno poboljšati termičku izolaciju cijelog objekta. Na taj način će objekat trošiti manje energije za zagrijavanje zimi i hlađenje ljeti, a boravak u njemu će biti ugodniji i kvalitetniji. Energetske efikasan objekat čuva energiju, a njegov životni vijek je duži. Unapređenjem energetske efikasnosti u objektima doprinosi se zaštiti životne sredine i smanjenju emisije štetnih gasova koja nastaju sagorijevanjem energenata koje se koriste za zagrijavanje i hlađenje prostora.

Upotreba obnovljivih izvora energije je jedan korak ka energetske efikasnom objektu. Pored ekološkog efekta, upotreba obnovljivih izvora energije ima i ekonomski značaj jer doprinosi smanjenju uvoza energije za održavanje objekta, razvoju lokalne industrije i otvaranju novih radnih mjesta.

Kao preduslov za korišćenje obnovljivog izvora energije tj. sunčeve energije, u konkretnom, na svim objektima je kao završna fasadna obloga je predviđen materijal koji štiti, apsorbuje i emituje sunčevu energiju. Takođe, u međuspratnim i podnim konstrukcijama obezbijedena je adekvatna termička zaštita kako se temperaturne razlike ne bi mogle prenjeti sa etaže na etažu. Staklene površine su predviđene od visoko kvalitetnog stakla obrađenog po najvišim standardima sa

termoprekidom i izopan staklom, koji omogućava prekid tj. prenos uticaja u pravcu spolja unutra, tj.unutra spolja. Sunčeva obnovljiva energija se valorizuje upotrebom solarnih panela koje se montiraju na krovovima objekata. Iste ne predstavljaju aspekt narušavanja fasadnog izgleda jer se nalaze na višojim kotama. Sama upotreba sunčeve energije preko solarnih ćelija se može dodatno, preko toplotnih pumpi, koristiti za početno zagrijavanje prostorija u zimskom period, ili zagrijavanje sanitarne vode.

Upotrebom solarne energije, kao i upotrebom predloženih materijala, omogućen je ekološki aspekt građenja gdje je prihvaćena međuzavisnost objekata i prirode, tj. omogućava se da sistemi izgrađenih objekata sarađuju sa prirodom, a da direktno ne utiču na nju.

Uređenje urbanističke parcele

Objekat hotela

Predviđeno je da se urbanistička parcela uredi po principu parkovskih, a ne šumskih površina. Slobodne površine su otvorene, vizuelno zaštićene od okoline pravilnim drvoredom po obodu cijele urbanističke parcele.

Objekat koji je u ovom idejnom rješenju dominantan, kako svojim izgledom, tako i namjenom, je objekat hotela. Njegov dio parcele u smislu parkovskog uređenja treba pažljivo projektovati u daljoj fazi razrade tehničke dokumentacije.

Skretnica i saobraćajni prilaz objektu hotela je odvojen “ostrvom”. “Ostrvo” je odvojeno ivičnjakom od saobraćajice i za isto je predviđeno oplemenjavanje od pažljivo odabranih vrsta niskih žbunastih rasadnički odnjegovanih zasada, primjereni podneblju Mojkovca. Ostale slobodne zelene površine oko objekta hotela su travnjaci planirani da se zasade vrstom trave otpornim na gaženje.

Pješačka staza kojom se pristupa glavnom ulazu objekta hotela i koja je naglašena, predviđena je da po materijalizaciji bude od štampanog betona. Okolne staze oko objekta hotela su predviđene da se popločaju betonskim pločama.

Stambeno-poslovni objekti

Slobodne površine između stambeno-poslovnih objekata 2 i 3 predviđene su takođe pejzažno oblikovane na način da se slobodne površine oplemene pejzažnim elementima visokog zelenila u obliku drvoreda po obodu i na prostorima gdje se zahtjeva manja intima, i niskog zelenila u obliku travnatih površina sa niskim žbunjastim rasadnički odnjegovanim zasadima u žardinjerama. Prilazne staze objektima su planirane od betonskih ploča. Između objekata, tačnije na slobodnom prostoru u nastavku objekta 3, predviđena je grupacija parkovske urbane opreme sa klupama, žardinjerama i popločanjem od betonskih ploča 60x60 cm.

Imajući u vidu da je u suterenu predviđena zajednička garaža za ova dva stambeno-poslovna objekta (2 i 3), radi ventilacije i indirektnog osvetljenja predviđeni su kvadratni otvori koji su u parteru obrađeni “odijelom” od drvenih mreža od letvica sibirskog ariša. Radi zaštite od atmosferskih padavina, predviđena je i nadstrešnica za ove otvore, a sve u skladu sa grafičkim priložima. Ovi otvori zajedno sa ranije opisanim grupacijama urbane opreme čine cjeline.

Slobodne površine između stambeno-poslovnog objekta (4) i objekta sa poslovno turističkom namjenom (5) predviđene su takođe pejzažno oblikovane na način da se slobodne površine oplemene pejzažnim elementima visokog zelenila u obliku drvoreda po obodu i na prostorima gdje se zahtjeva manja intima i kod otvorenih parking prostora, i niskog zelenila u obliku travnatih površina sa niskim žbunjastim rasadnički odnjegovanim zasadima u žardinjerama. Prilazne staze objektima su planirane od betonskih ploča.

Imajući u vidu multifunkcionalnu namjenu objekta 5, na slobodnom prostoru u njegovom nastavku predviđeno je dječje igralište sa toboganima, pješćanicima, penjalicama i ljuljaškama, a sve u skladu sa grafičkim priložima. Takođe, na ostalom dijelu slobodne površine, predviđena je grupacija parkovske urbane opreme sa klupama, žardinjerama i popločanjem od betonskih ploča 60x60 cm.

Predlog sadnog materijala, u skladu sa podnebljem Mojkovca su: bor, tisa, javor, božikovina i munika.



Sastavni dio urbane opreme su i kante za otpadke i kontejneri koji će biti postavljeni u skladu sa komunalnom gradskom odlukom, a detaljnije obrađeni u toku izrade tehničke dokumentacije u skladu sa zakonskim propisima.

Tabelarni prikaz ostvarenih kapaciteta lokacije urbanističke parcele UP 73

Oznaka objekta	Namjena objekta	Spratnost objekta	Površina prizemlja m2	Površina suterena m2	BGP objekta bez suterena m2	BGP objekta sa suterenom m2
1	Hotel 4*	S+P+3+Pk	1271.68	1140.68	5871.33	7012.01
2	Stambeno-poslovni objekat	S+P+3+Pk	553	1663.74	3384.80	8433.34 (ukupno 2+3)
3	Stambeno-poslovni objekat	S+P+3+Pk	553		3384.80	
4	Stambeno-poslovni objekat	S+P+3+Pk	553	553	3384.80	3937.80
5	Poslovno-turistički objekat	P (varijantno P+2)	660	660	660	660
UKUPNO			3 590.68	4 017.42	16 685.73	20 043.15

- Zahvat lokacije	14 956 m2
- Broj planiranih objekata	5
- Površina prizemlja objekata	3 590.68 m2
- Površina suterena objekata	4 017.42 m2
- Bruto površina objekata (bez suterena)	16 685.73 m2
- Bruto površina objekata (sa suterenom)	20 043.15 m2
- Otvorene slobodne površine (pristupne saobraćajnice, zelenilo, staze, otvoreni parkinzi.....)	11 365.32 m2
- Ostvareni indeks zauzetosti Iz	0.24
- Ostvareni Indeks izgrađenosti li	1.11 (1.34)

Materijali koji su predviđeni za izgradnju objekata, opremanje i uređenje urbanističke parcele su standardni i isti se primjenjuju na objekte i lokacije ovakve ili slične namjene.

Okvirna procjena investicije

Okvirna procjena investicije po fazama, uzimajući u obzir opremanje lokacije, izgradnja i opremanje objekata iznosi:

I faza

- Objekat hotela: 7012.01 x 1350 €	9 466213.5 €
- Stambeno-poslovni objekti sa zajedničkom garažom: 8433.34 x 670 €	5 650337.8 €

Ukupno I faza: 15 116551.3 €

II faza

- Stambeno-poslovni objekat: 3937.80 x 670 €	2 638326.0 €
- Poslovno-turistički objekat: 660 x 750 €	495000.0 €

Ukupno II faza: 3 133326.0 €

SVE UKUPNO I I II FAZA:18 249877.30 €

U cijenu nije uračunat PDV.

Idejno rješenje je urađeno je u svemu prema svih tehničkim normativima za ovu oblast.

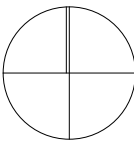
Napomena: Raspisom konkursa navedeno je da se grafički dio dokumentacije prezentuje na kaširanim panoima formata A0 sa prikazom osnova, presjeka i izgleda u R1:100. Zbog obimnosti materijala, grafički dio koji je prezentovan na kaširanim panoima formata A0 sadrži osnove u R1:100, a presjeke i izgleda u R1:200.

Osnove, presjeci i izgledi su prikazani u R1:100 na digitalnim grafičkim priložima i analognim – štampanim na papiru i formatizovanim na A3.

Autorski tim:
PODA 950

GRAFIČKI PRILOZI

SIRA SITUACIJA R 1:1000



Legenda:

UP 73/UP123 oznaka urbanističke parcele

1893 1909
○ — ○ granica urbanističke parcele

01 02
○ — ○ granica građevinske linije

I,II faza faznost realizacije

1,2,3 oznaka objekata

Površina urbanističke parcele UP73 je 14567m²

Površina urbanističke parcele UP123 je 30m²

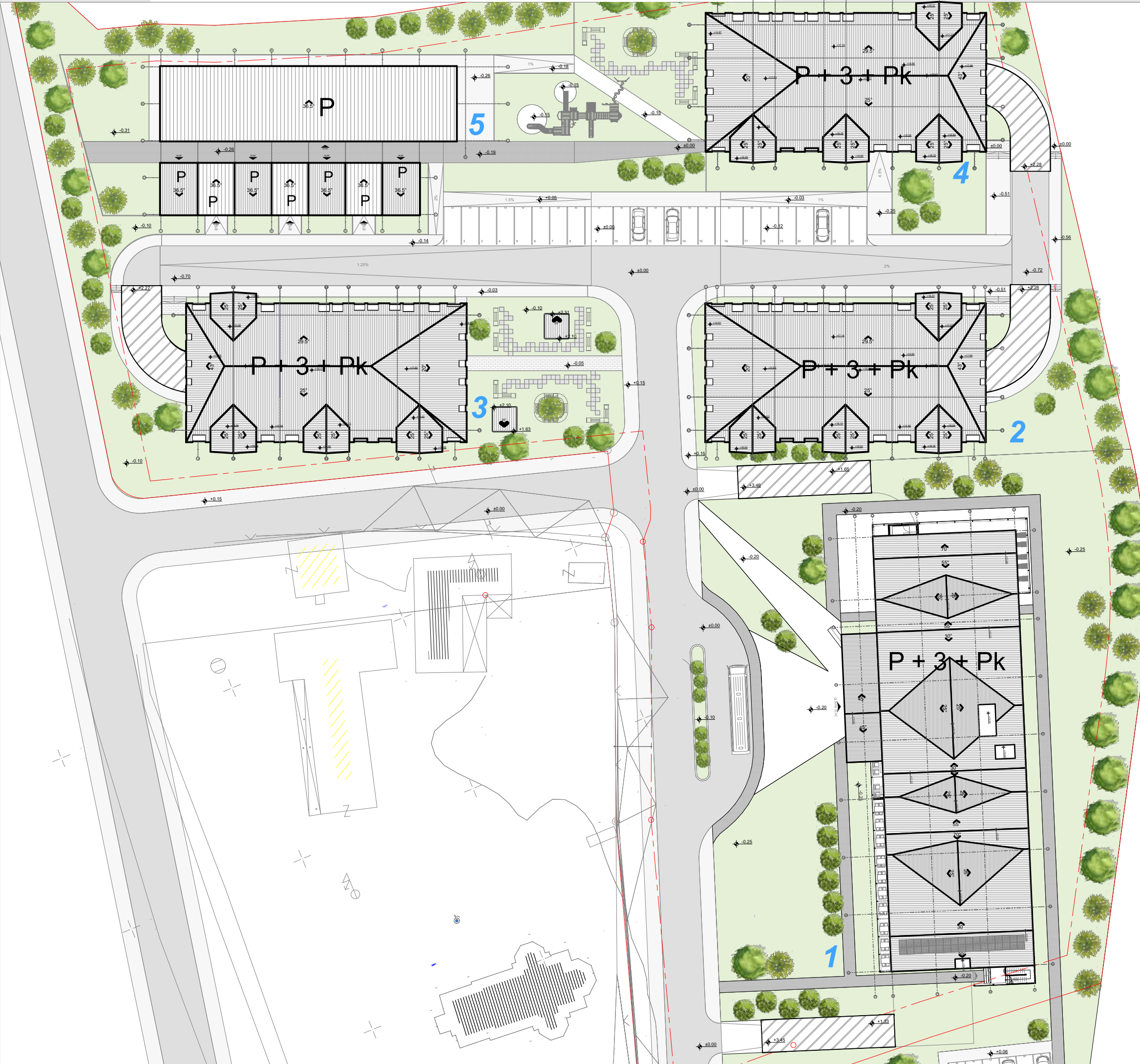
P+3+Pk - spratnost objekata

Tabela ostvarenih kapaciteta za UP 73

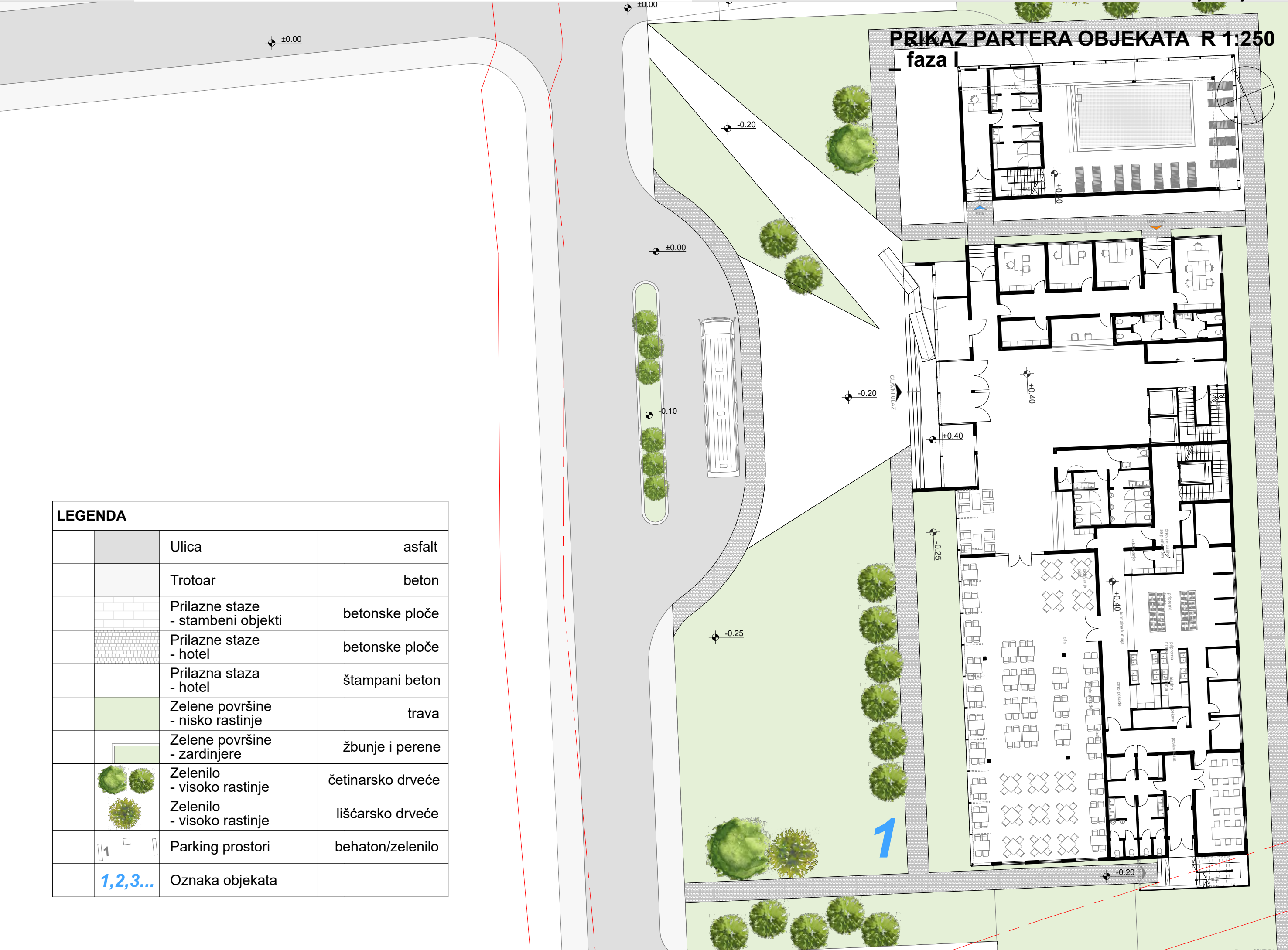
Oznaka objekta	Namjena objekta	Spratnost objekta	Površina prizemlja m2	Površina suterena m2	BGP objekta bez suterena m2	BGP objekta sa suterenom m2
1	Hotel 4*	S+P+3+Pk	1271.68	1140.68	5871.33	7012.01
2	Stambeno-poslovni objekat	S+P+3+Pk	553	1663.74	3384.80	8433.34 (ukupno 2+3)
3	Stambeno-poslovni objekat	S+P+3+Pk	553		3384.80	
4	Stambeno-poslovni objekat	S+P+3+Pk	553	553	3384.80	3937.80
5	Poslovno-turistički objekat	P (varijantno P+2)	660	660	660	660
UKUPNO			3 590.68	4 017.42	16 685.73	20 043.15



UZA SITUACIJA R 1:500



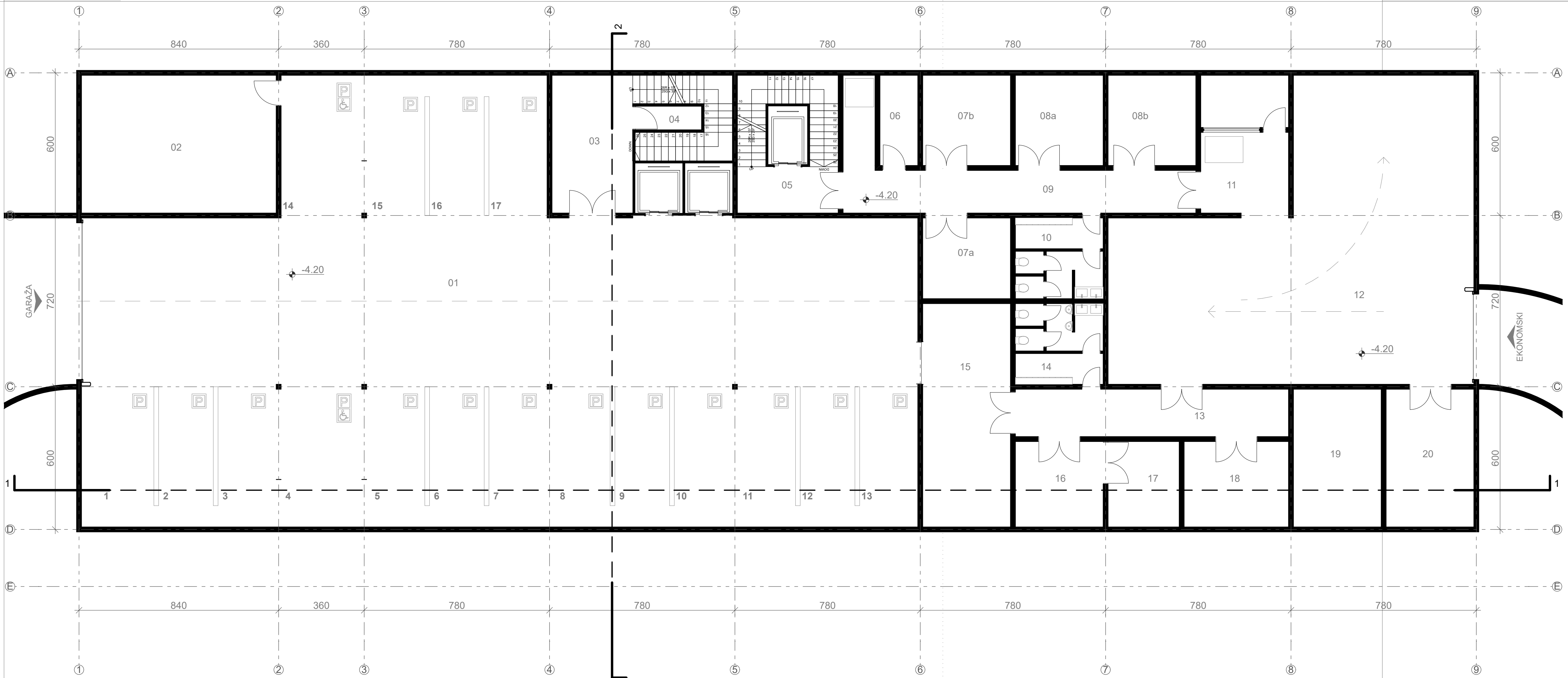
LEGENDA			
		Ulica	asfalt
		Trotoar	beton
		Prilazne staze - stambeni objekti	betonske ploče
		Prilazne staze - hotel	betonske ploče
		Prilazna staza - hotel	štampani beton
		Zelene površine - nisko rastinje	trava
		Zelene površine - zardinjere	žbunje i perene
		Zelenilo - visoko rastinje	četinarsko drveće
		Zelenilo - visoko rastinje	liščarsko drveće
		Parking prostori	behaton/zelenilo
		1,2,3...	Oznaka objekata



LEGENDA			
		Ulica	asfalt
		Trotoar	beton
		Prilazne staze - stambeni objekti	betonske ploče
		Prilazne staze - hotel	betonske ploče
		Prilazna staza - hotel	štampani beton
		Zelene površine - nisko rastinje	trava
		Zelene površine - zardinjere	žbunje i perene
		Zelenilo - visoko rastinje	četinarsko drveće
		Zelenilo - visoko rastinje	lišćarsko drveće
		Parking prostori	behaton/zelenilo
		Oznaka objekata	

OBJEKAT 1

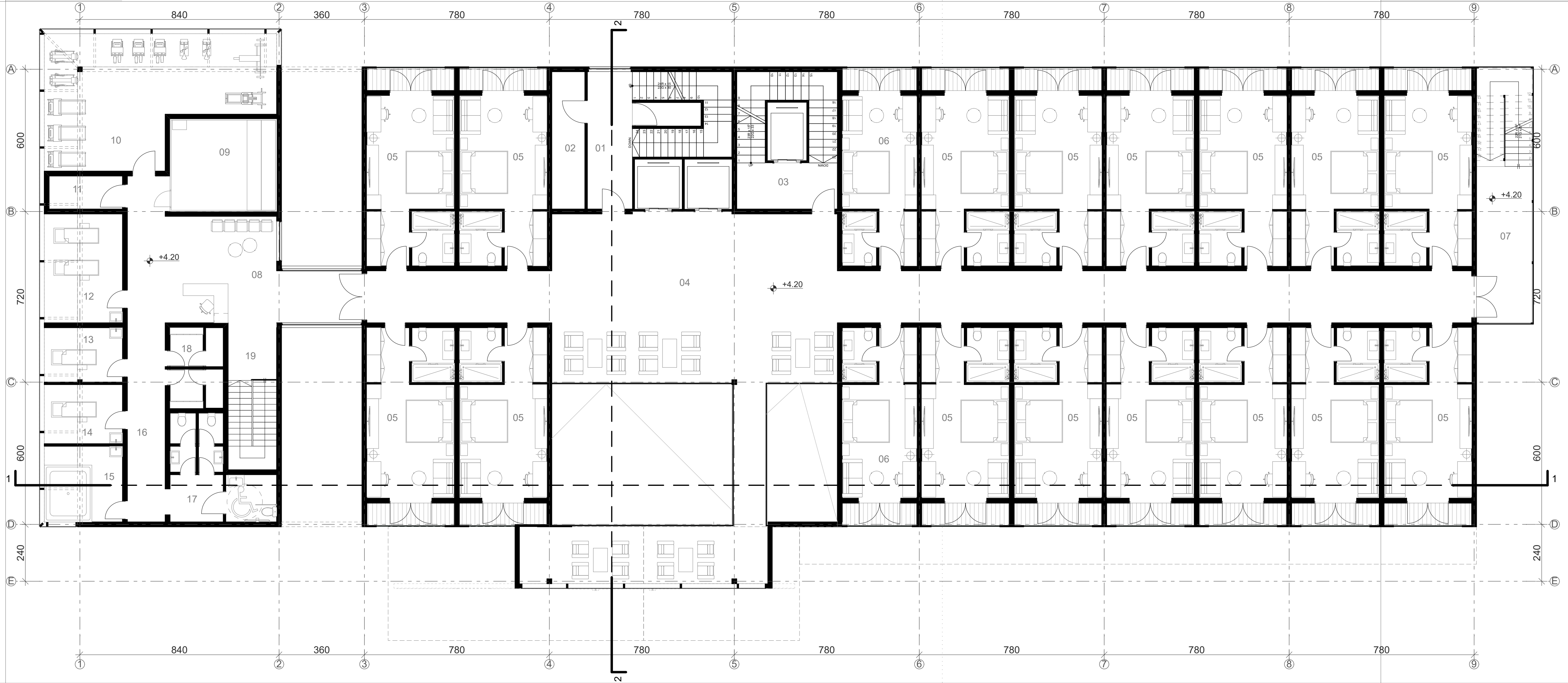
OSNOVA SUTERENA R 1:100



Suteren		
	R.b.	Naziv prostorije
Površina (m2)		
01	Garaža	526.55
02	Tehnička prostorija	47.56
03	Komunikacije	40.48
04	Održavanje	2.78
Ekonomski blok		
05	Komunikacije	24.65
06	Održavanje	6.08
07a	Skladište	12.58
07b	Skladište	14.06
08a	Hladnjača	14.06
08b	Hladnjača	14.06
09	Hodnik	32.13
10	Garderoba i toaleti	12.58
11	Kontrola i vaga	21.46
12	Ekonomsko drvorište	197.25
Tehnički blok		
13	Hodnik	23.00
14	Garderoba i toaleti	12.58
15	Kotlarnica	34.78
16	Radionica	13.32
17	Skladište djelova	10.80
18	Sprinkler stanica	15.84
19	Rezervoar za vodu	21.46
20	Agregat	21.46
	UKUPNO NETO	1,119.52 m²
	UKUPNO BRUTO	1,140.68 m²



OSNOVA 1. SPRATA R 1:100



Sprat			
	R.b.	Naziv prostorije	Površina (m2)
	01	Komunikacije - gosti	35.58
	02	Održavanje	8.12
	03	Komunikacije - servisne	24.65
	04	Hodnik i lobby	197.55
	05	Dvokrevetna soba x16	497.28
	06	Dvokrevetna soba x2	52.92
	07	PP stepenište	25.26
			841.36 m²
pa centar			
	08	Recepcija	29.07
	09	Sauna	17.55
	10	Teretana	45.56
	11	Ostava	4.34
	12	Soba za masažu	15.18
	13	Soba za masažu	7.59
	14	Soba za masažu	8.22
	15	Soba za odmor	10.56
	16	Hodnik	23.30
	17	Toaleti	14.86
	18	Garderobe m/ž	7.65
	19	Komunikacije	12.71
			196.59 m²
		UKUPNO NETO	1,037.95 m²
		UKUPNO BRUTO	1,089.05 m²



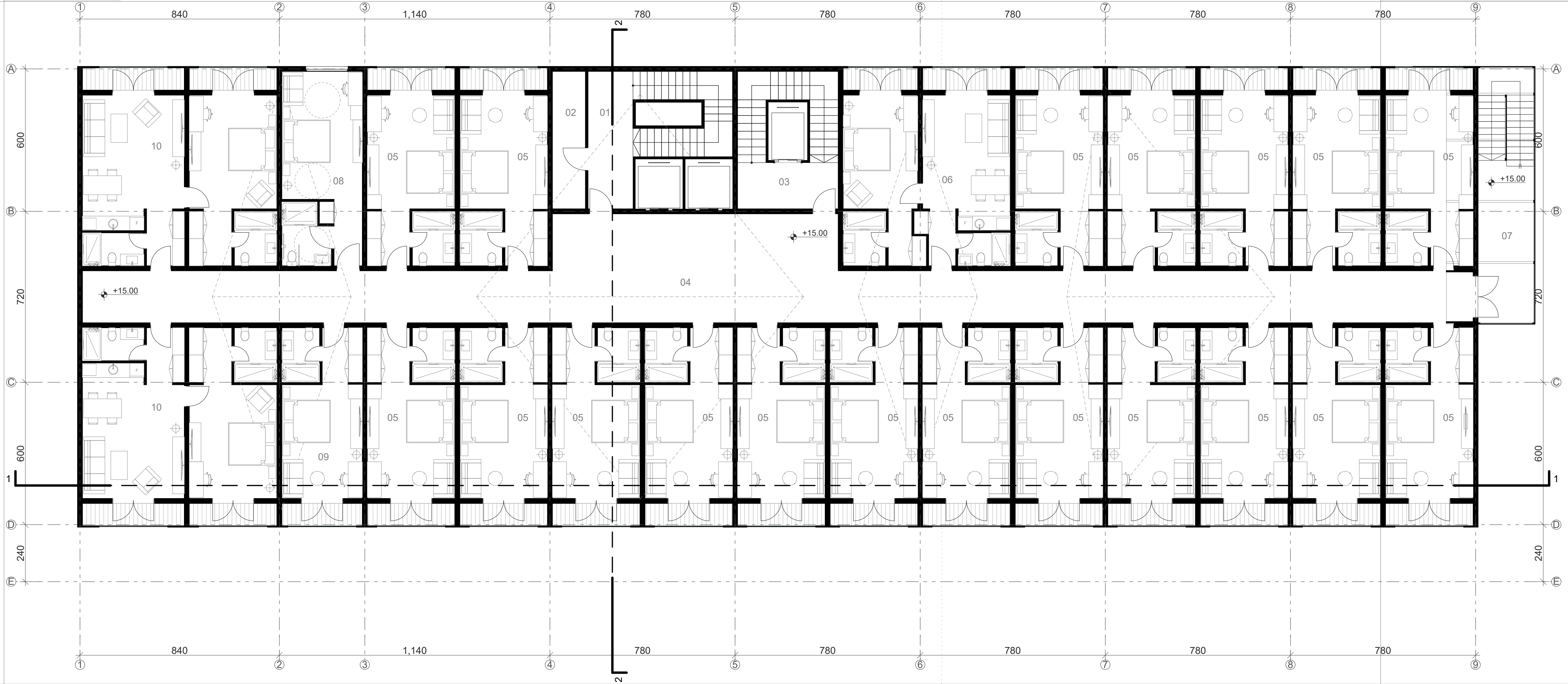
OSNOVA 2. SPRATA R 1:100



2. Sprat		
R.b.	Naziv prostorije	Površina (m2)
01	Komunikacije - gosti	35.58
02	Održavanje	8.12
03	Komunikacije - servisne	24.65
04	Hodnik i lobby	157.84
05	Dvokrevetna soba	19 x 31.08
06	Apartman	59.22
07	PP stepenište	25.26
08	Dvokrevetna soba	27.88
09	Dvokrevetna soba	28.56
10	Apartman	2 x 68.88
UKUPNO NETO		1,095.39 m²
UKUPNO BRUTO		1,170.20 m²

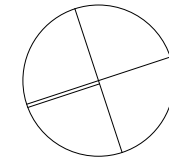
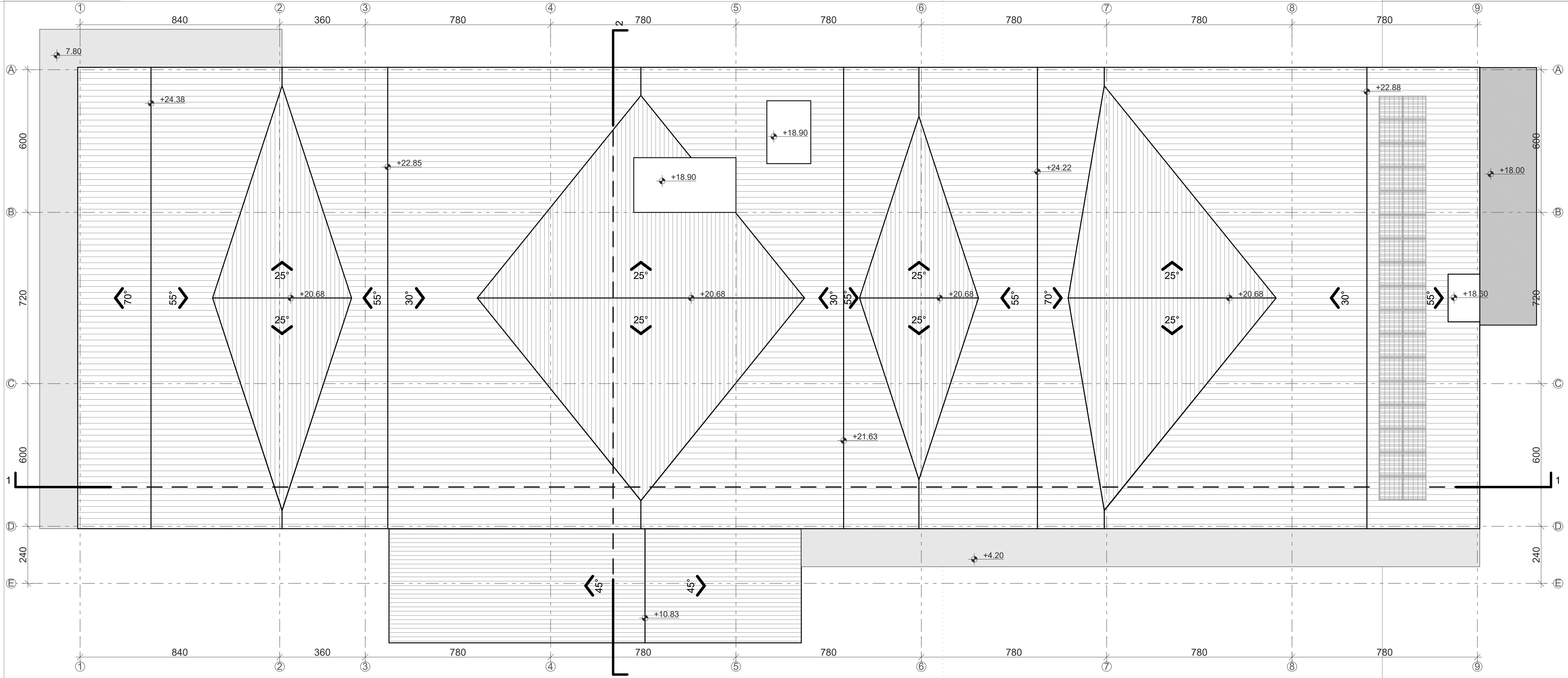


OSNOVA POTKROVLJA R 1:100



Potkrovlje		
R.b.	Naziv prostorije	Površina (m2)
01	Komunikacije - gosti	35.58
02	Održavanje	8.12
03	Komunikacije - servisne	24.65
04	Hodnik i lobby	157.84
05	Dvokrevetna soba	19 x 31.08
06	Apartman	59.22
07	PP stepenište	25.26
08	Dvokrevetna soba	27.88
09	Dvokrevetna soba	28.56
10	Apartman	2 x 68.88
UKUPNO NETO		1,095.39 m²
UKUPNO BRUTO		1,170.20 m²



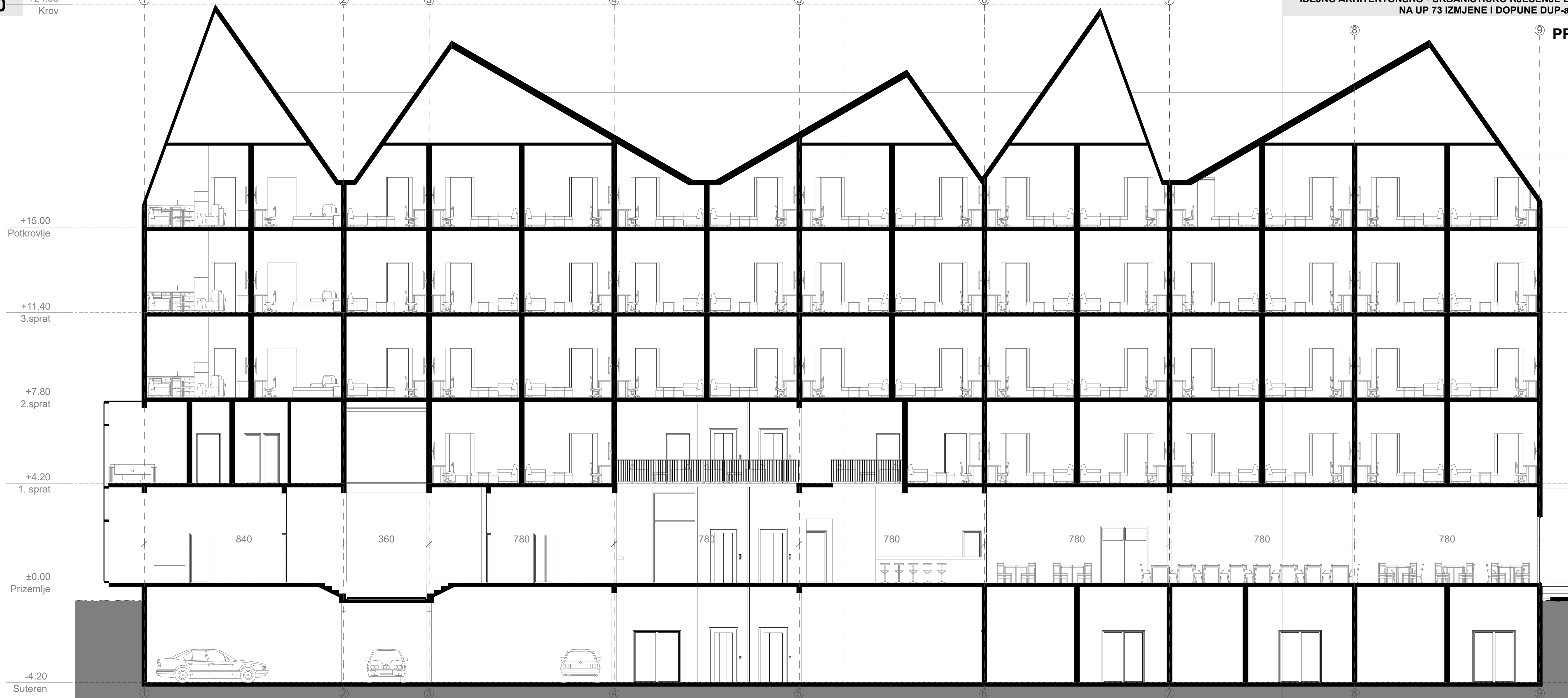


PODA950

+24.30
Krov

IDEJNO ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKO RJESENJE LOKACIJE MJESOVITE NAMJENE
NA UP 73 IZMJENE I DOPUNE DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"

PRESJEK 1-1 R 1:100



PRESJEK 2-2 R 1:100

+15.00
Potkrovlje

+15.00
Potkrovlje

+11.40
3.sprat

+11.40
3.sprat

+7.80
2.sprat

+7.80
2.sprat

+4.20
1. sprat

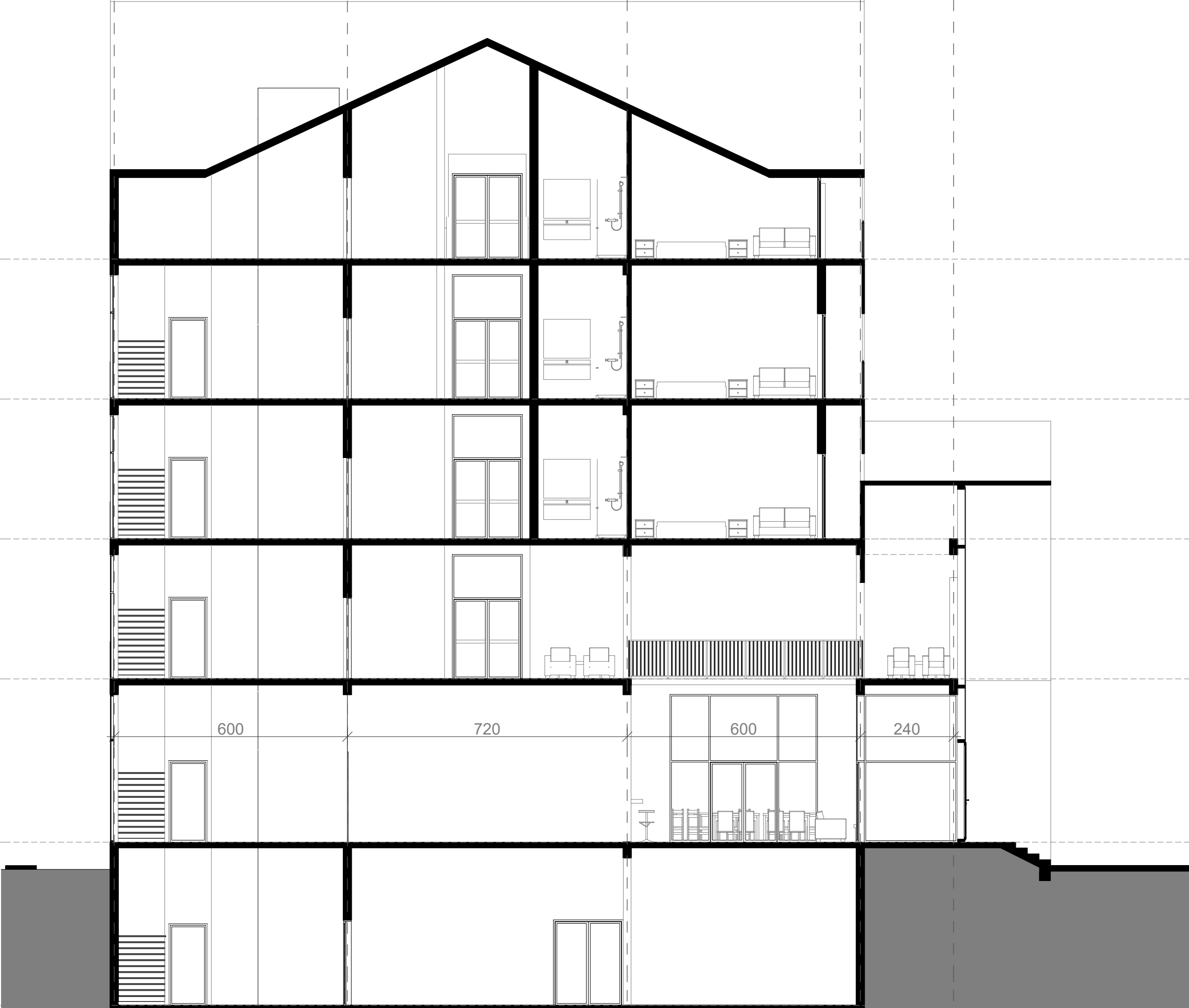
+4.20
1. sprat

±0.00
Prizemlje

±0.00
Prizemlje

-4.20
Suteran

-4.20
Suteran





JUŽNA FASADA R 1:100



LEGENDA MATERIJALA			
		Fasadni panel	
		Sibirski aris	



SJEVERNA FASADA R 1:100

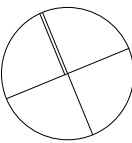


3D PRIKAZI OBJEKTA



OBJEKAT 2, 3, 4

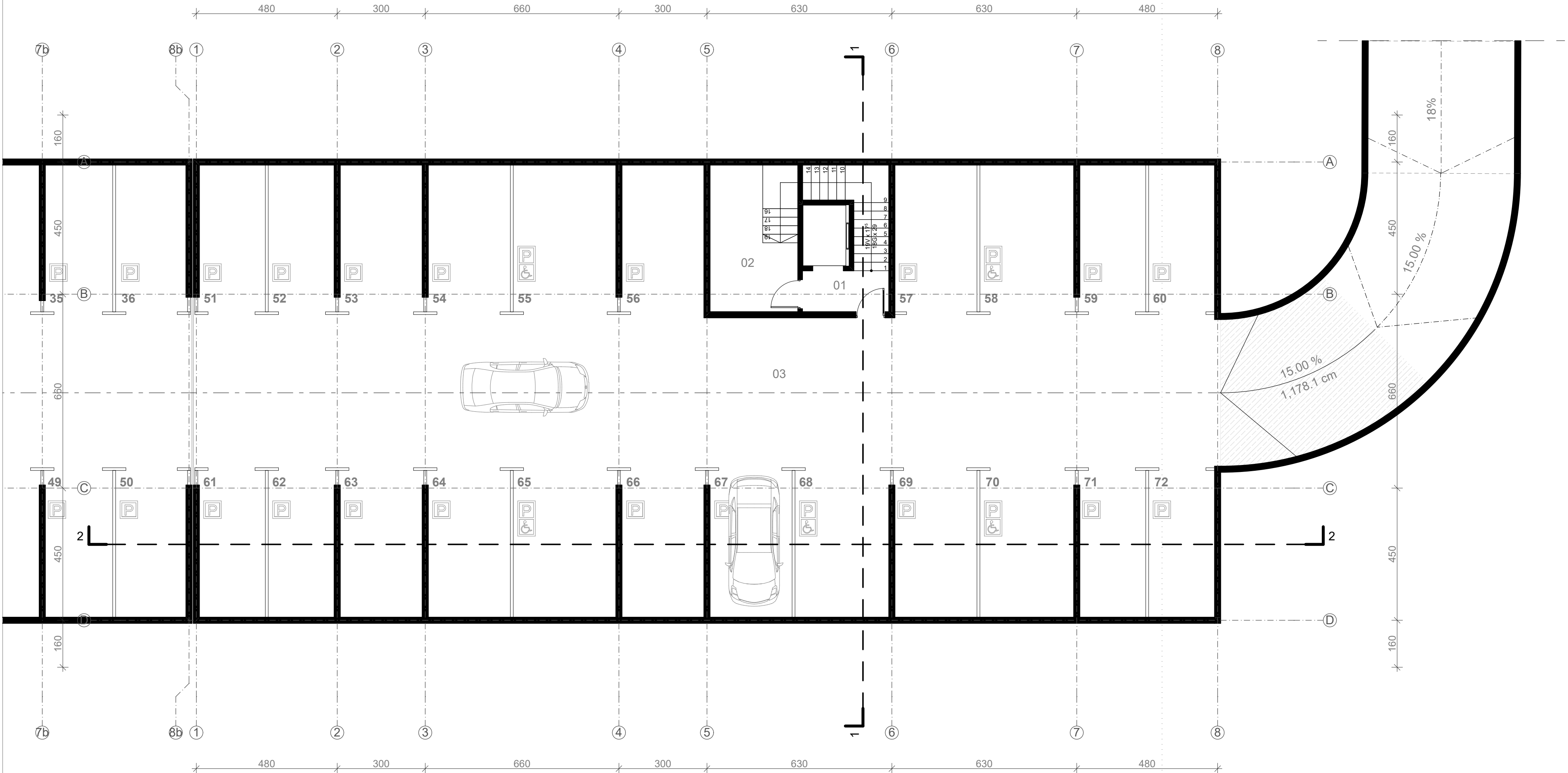
OSNOVA GARAZE R 1:100



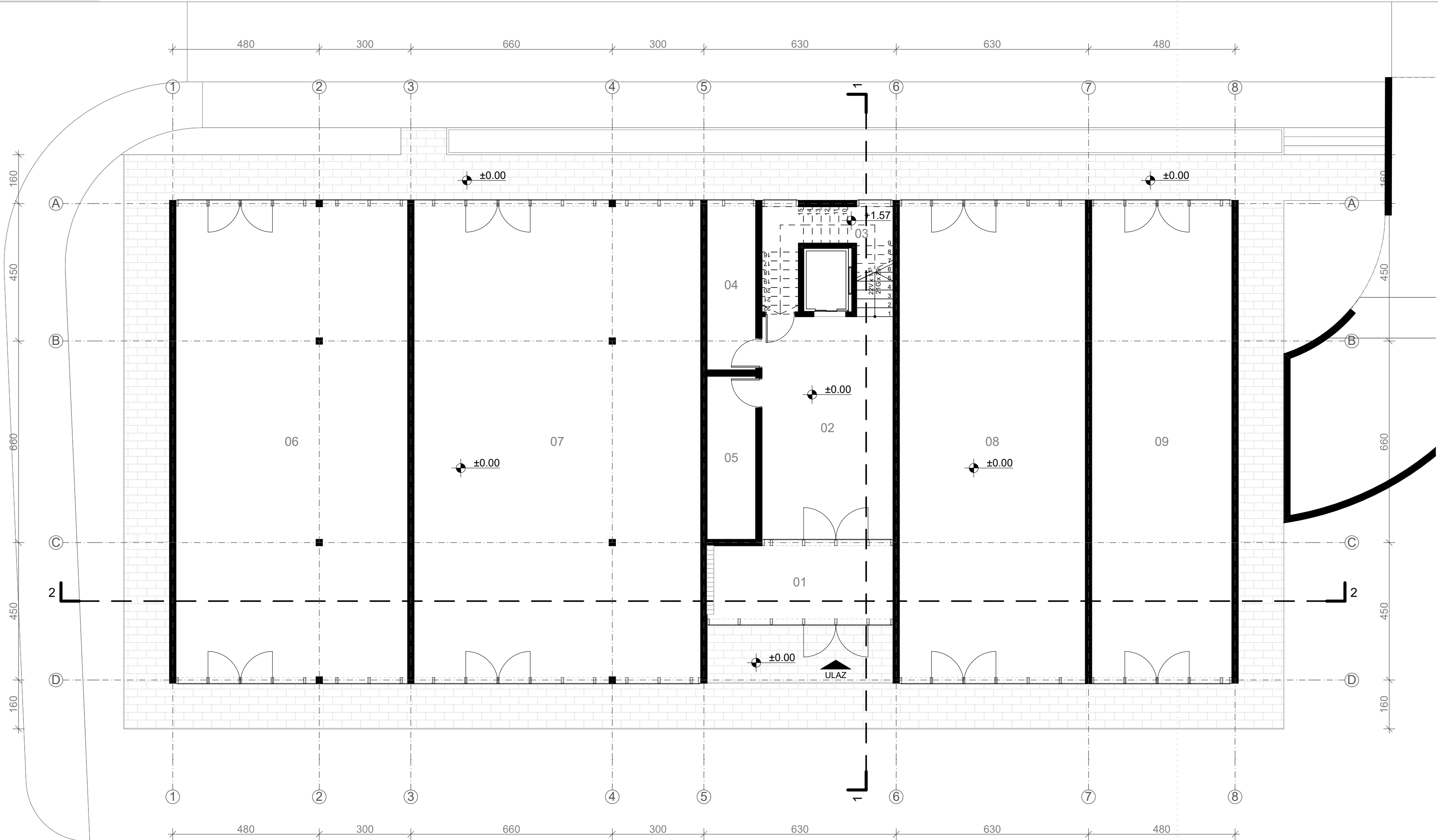
-01 Garaza			
	Red. br.	Naziv prostorije	Povrsina
	01	Vjetrobran	4.13
	02	Tehnicka prostorija	15.00
	03	Parking prostor	500.32
		UKUPNO NETO	519.45 m²
		UKUPNO BRUTO	553.00 m²

Garazni prostor je zajednicki za dva stambena objekta. Ukupno je ostvareno 72 parking mjesta.
U tabeli su prikazane ostvarene parking površine po jednom stambenom objektu.

	Parking mjesto	17
	Parking mjesto za OI	5



OSNOVA PRIZEMLJA R 1:100

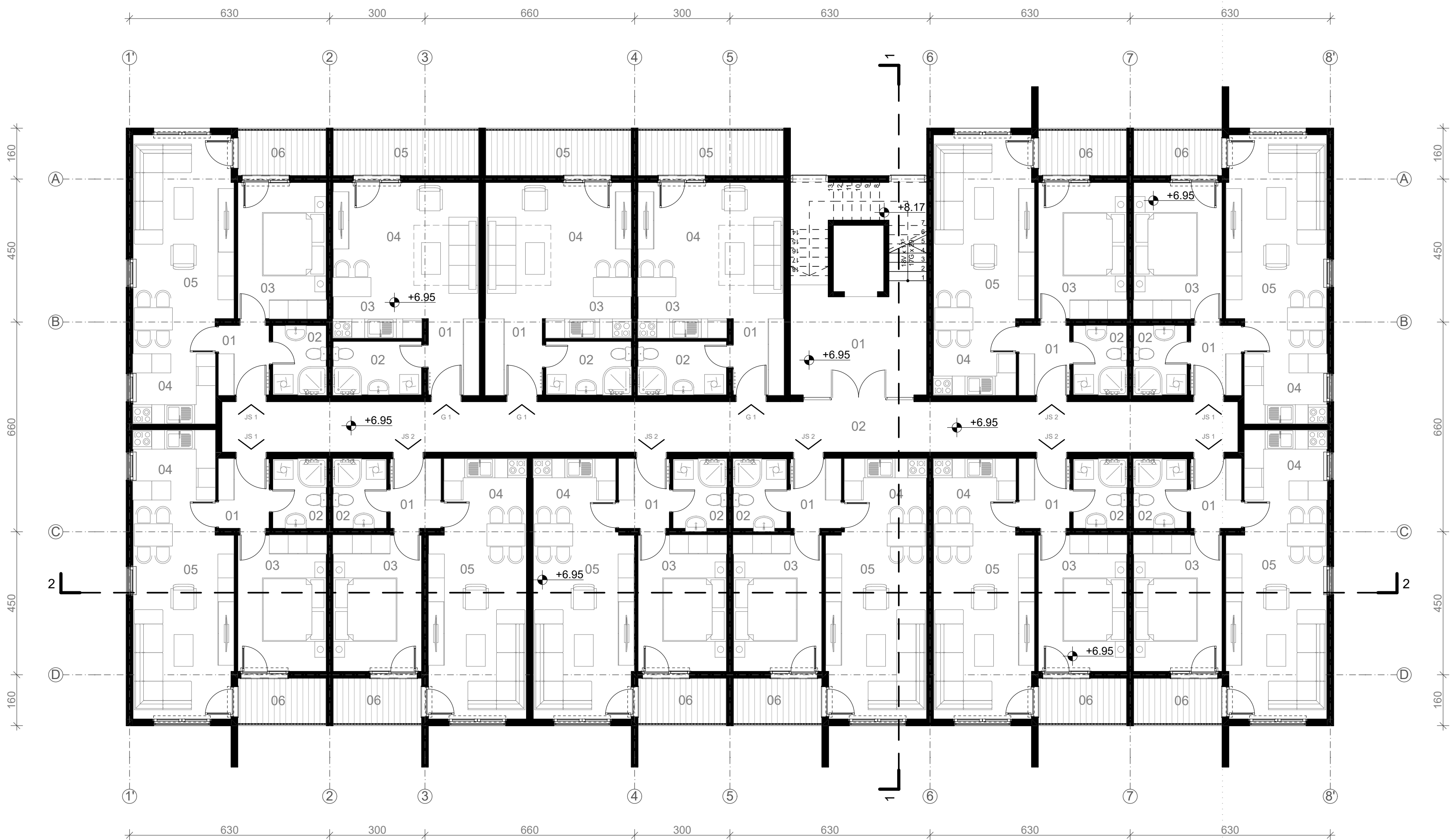


00 Prizemlje

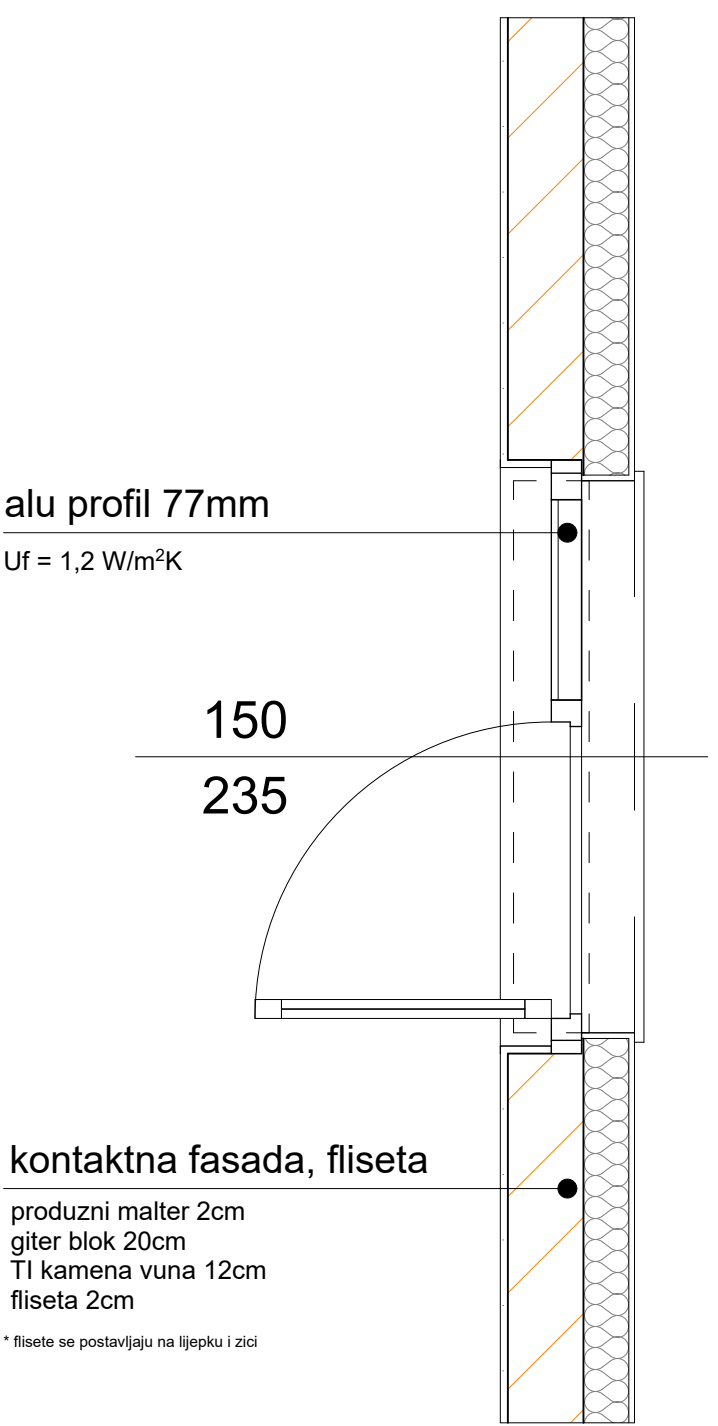
	Red. br.	Naziv prostorije	Povrsina
KOMUNIKACIJE			
	01	Vjetrobran	16.62
	02	Hol	31.39
	03	Komunikacije	15.30
	04	Ostava	9.00
	05	Ostava	8.68
			80.99 m ²
POSLOVNI PROSTOR			
	06	Poslovni prostor 1	119.92
	07	Poslovni prostor 2	148.36
	08	Poslovni prostor 3	96.38
	09	Poslovni prostor 4	72.68
			437.34 m ²
		UKUPNO NETO	518.33 m ²
		UKUPNO BRUTO	553.00 m ²



OSNOVA 2.SPRATA R 1:100

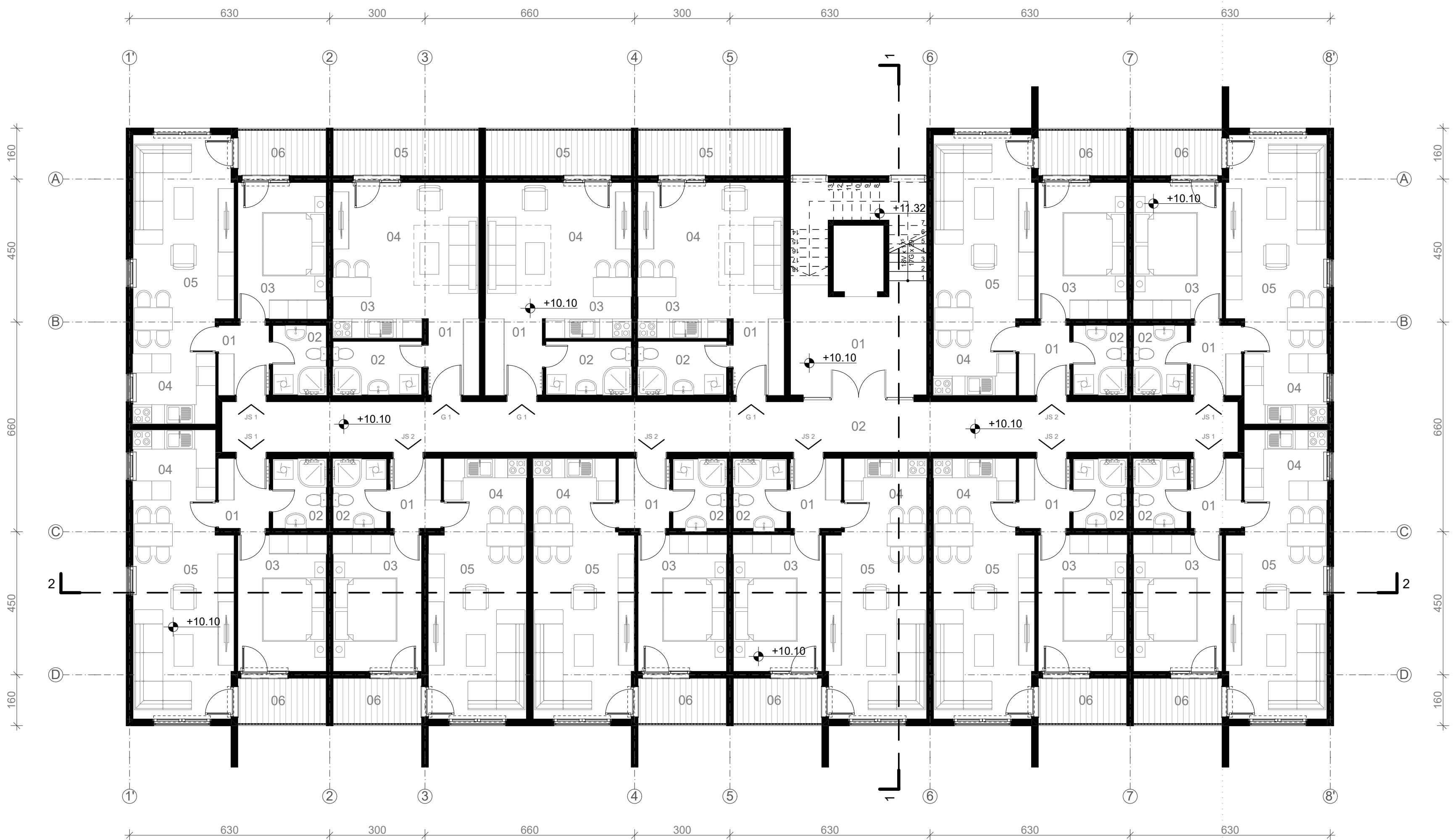


Predlog fasadnog zida i otvora

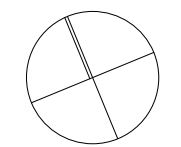


02 2. Sprat			
	Red. br.	Naziv prostorije	Neto površina
KOMUNIKACIJE			
	01	Hol	14.22
	02	Hodnik	51.20
			65.42 m²
Jednosoban stan JS2 5 stanova			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	12.04
	04	Kuhinja	6.24
	05	Dnevni boravak i trpezarija	17.98
	06	Terasa	4.35
			47.87 m²
Jednosoban stan JS 1 4 stana			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	12.04
	04	Kuhinja	5.72
	05	Dnevni boravak i trpezarija	21.58
	06	Terasa	4.35
			50.95 m²
Garsonjera G1 3 stana			
	01	Hodnik	3.84
	02	Kupatilo	4.76
	03	Kuhinja	4.54
	04	Dnevni boravak	16.92
	05	Terasa	7.05
			37.11 m²
		UKUPNO NETO	619.90 m²
		UKUPNO BRUTO	707.95 m²





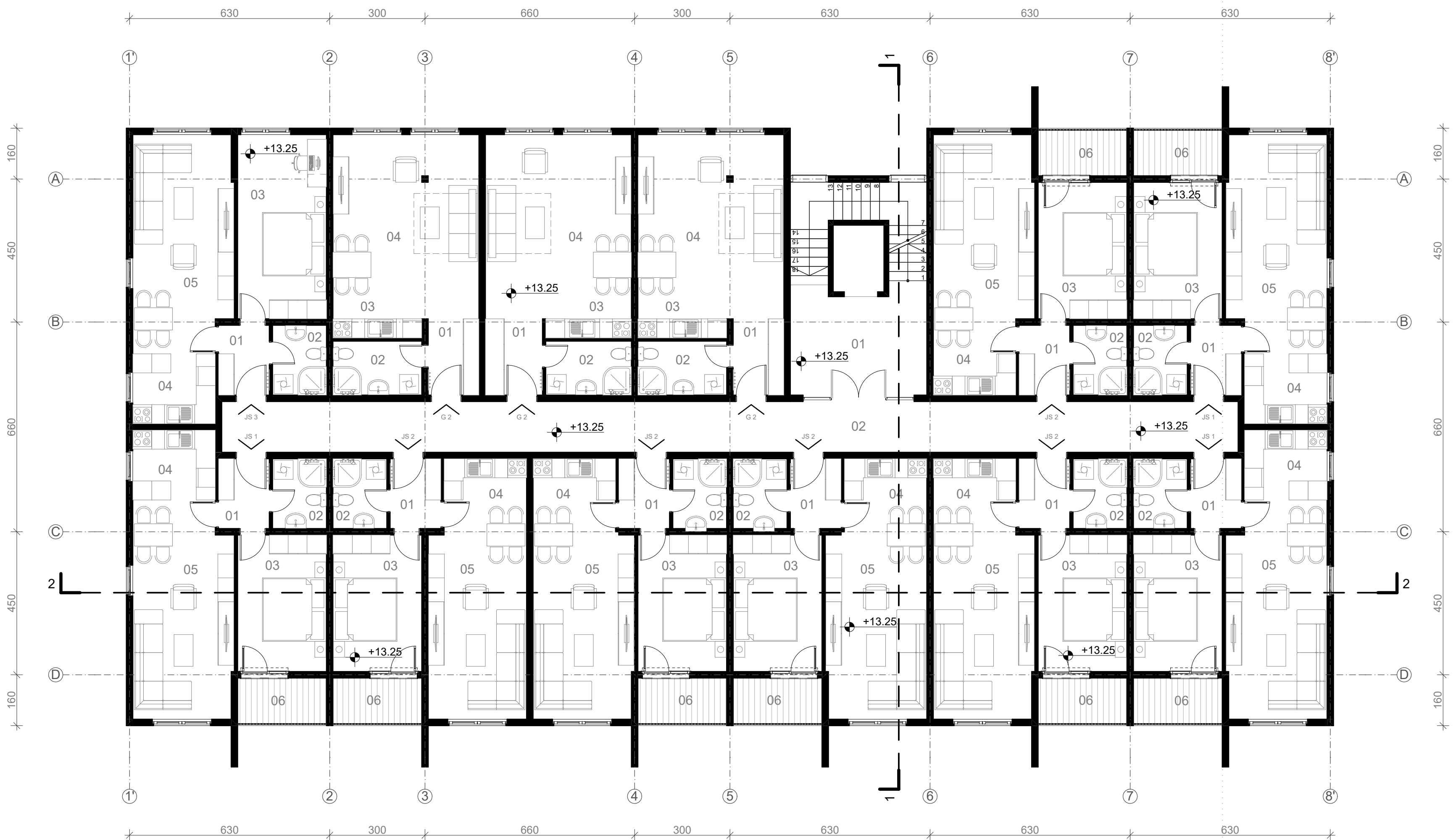
OSNOVA 3.SPRATA R 1:100



03 3. Sprat			
	Red. br.	Naziv prostorije	Neto površina
KOMUNIKACIJE			
	01	Hol	14.22
	02	Hodnik	51.20
			65.42 m²
Jednosoban stan JS2 5 stanova			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	12.04
	04	Kuhinja	6.24
	05	Dnevni boravak i trpezarija	17.98
	06	Terasa	4.35
			47.87 m²
Jednosoban stan JS 1 4 stana			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	12.04
	04	Kuhinja	5.72
	05	Dnevni boravak i trpezarija	21.58
	06	Terasa	4.35
			50.95 m²
Garsonjera G1 3 stana			
	01	Hodnik	3.84
	02	Kupatilo	4.76
	03	Kuhinja	4.54
	04	Dnevni boravak	16.92
	05	Terasa	7.05
			37.11 m²
		UKUPNO NETO	619.90 m²
		UKUPNO BRUTO	707.95 m²



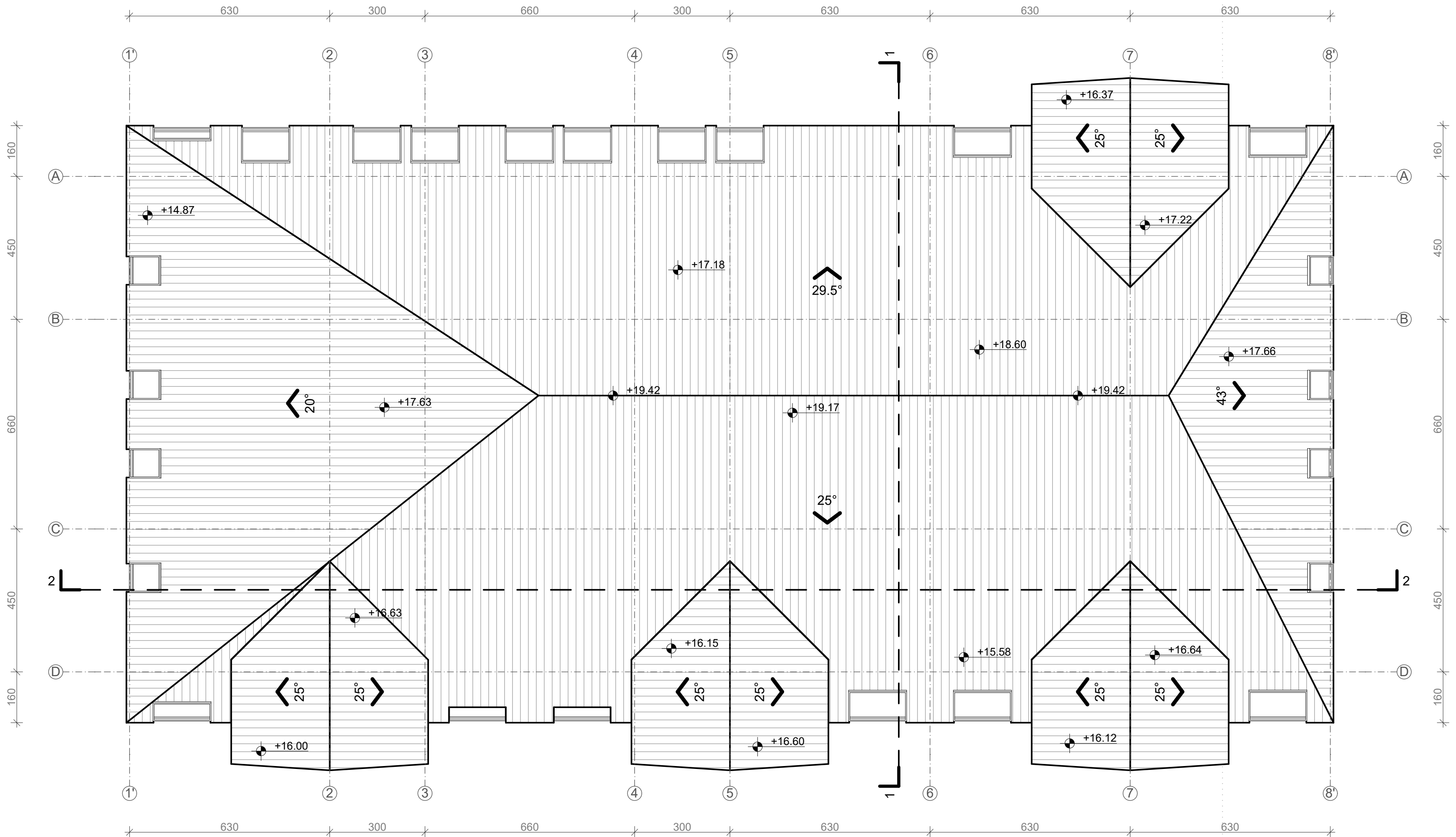
OSNOVA POTKROVLJA R 1:100



04 4. Potkrovlje			
	Red. br.	Naziv prostorije	Neto površina
KOMUNIKACIJE			
	01	Hol	14.22
	02	Hodnik	51.20
			65.42 m²
Jednosoban stan JS3 1 stan			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	16.24
	04	Kuhinja	5.72
	05	Dnevni boravak i trpezarija	21.27
			50.49 m²
Jednosoban stan JS2 5 stanova			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	12.04
	04	Kuhinja	6.24
	05	Dnevni boravak i trpezarija	17.98
	06	Terasa	4.35
			47.87 m²
Jednosoban stan JS 1 3 stana			
	01	Hodnik	3.52
	02	Kupatilo	3.74
	03	Spavaca soba	12.04
	04	Kuhinja	5.72
	05	Dnevni boravak i trpezarija	21.58
	06	Terasa	4.35
			50.95 m²
Garsonjera G2 3 stana			
	01	Hodnik	3.84
	02	Kupatilo	4.76
	03	Kuhinja	4.54
	04	Dnevni boravak	23.78
			36.92 m²
		UKUPNO NETO	618.87 m²
		UKUPNO BRUTO	707.95 m²



IZGLED KROVA R 1:100

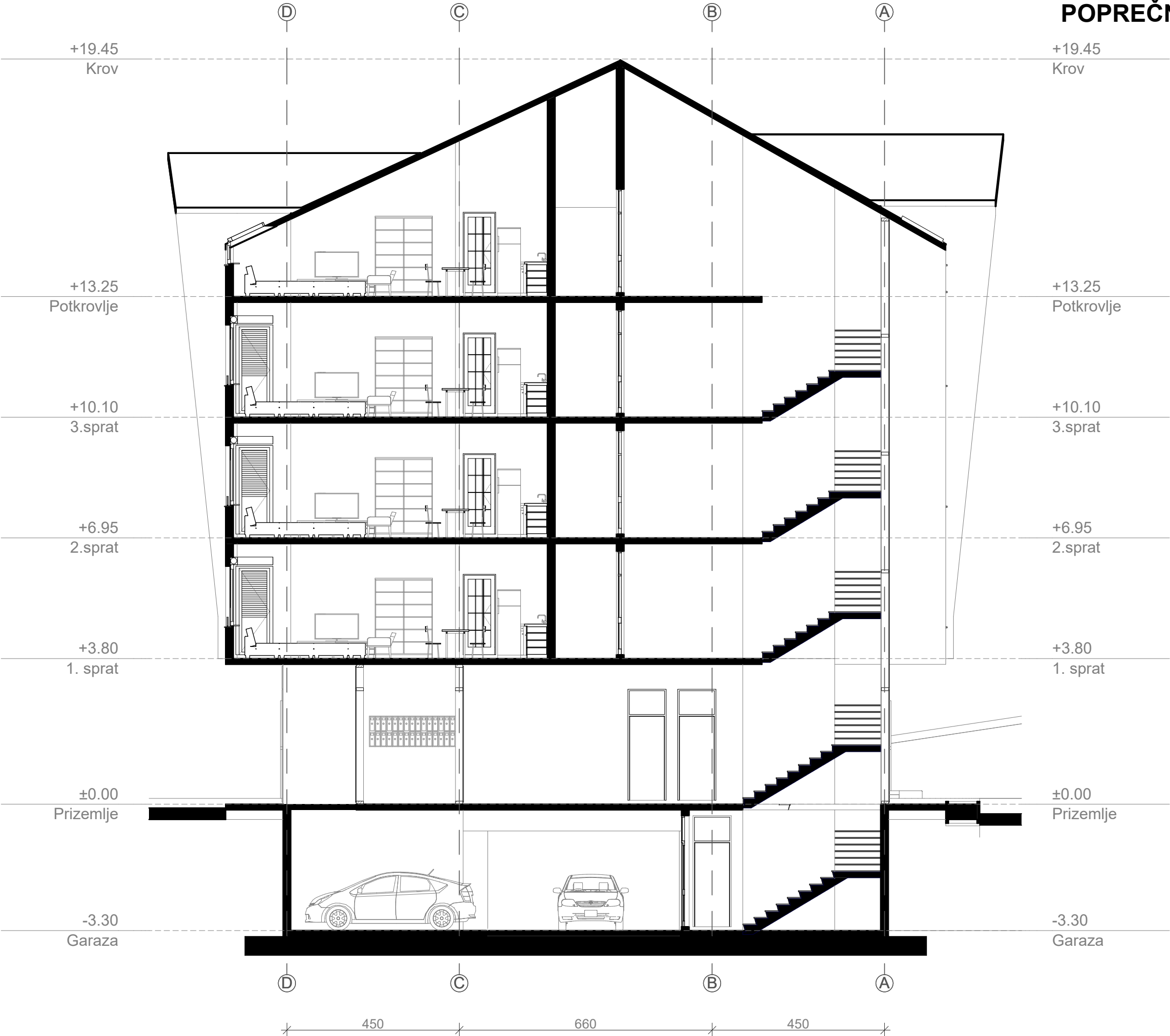


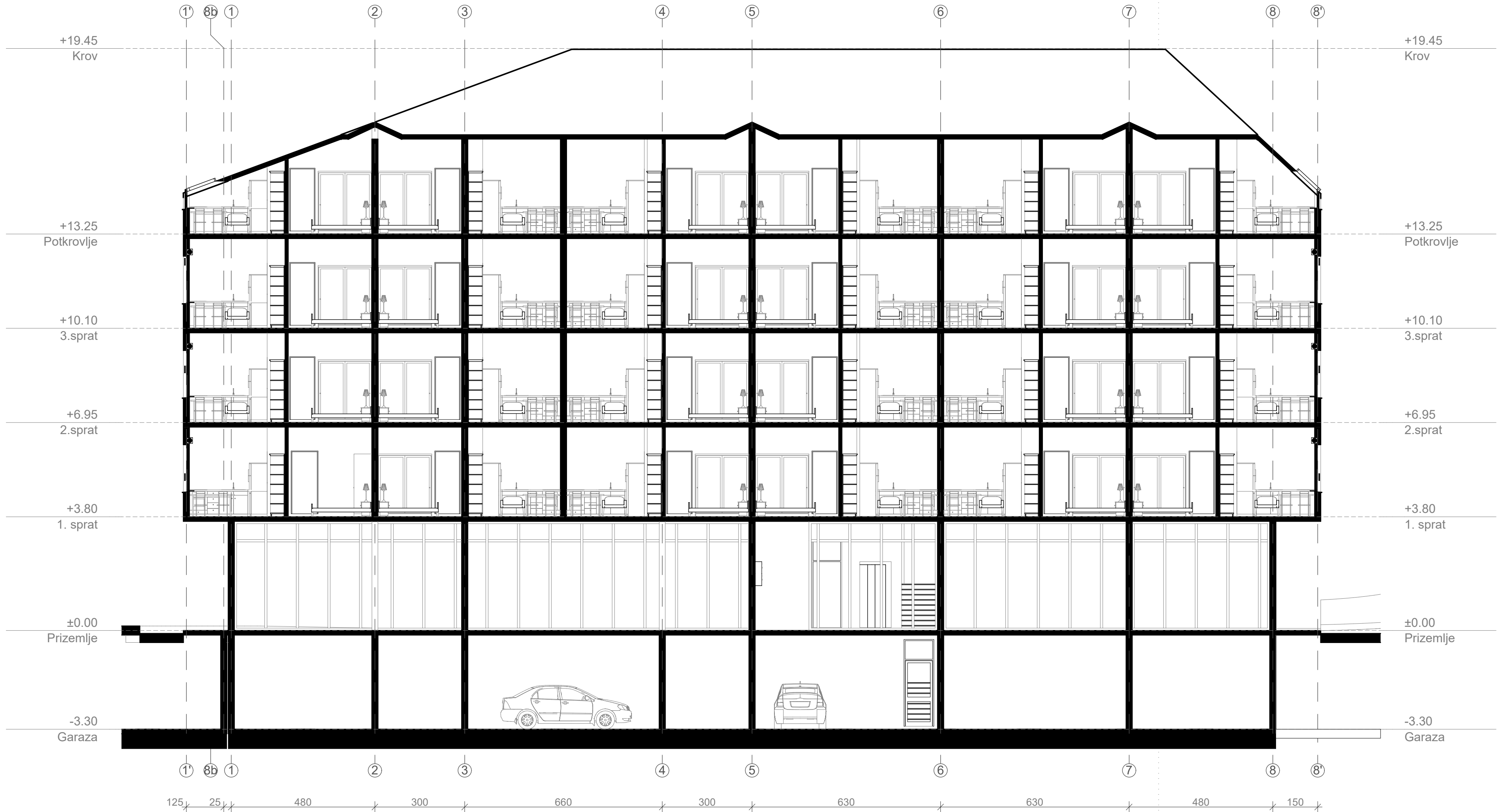
LEGENDA MATERIJALA

Profilisani krovni lim



POPREČNI PRESJEK 1_1 R 1:100





PODUŽNI PRESJEK 2_2 R 1:100

Predlog fasadnog zida i otvora



kontaktna fasada, fliseta

- produzni malter 2cm
- giter blok 20cm
- TI kamena vuna 12cm
- fasadni panel

SJEVERNA FASADA R 1:100



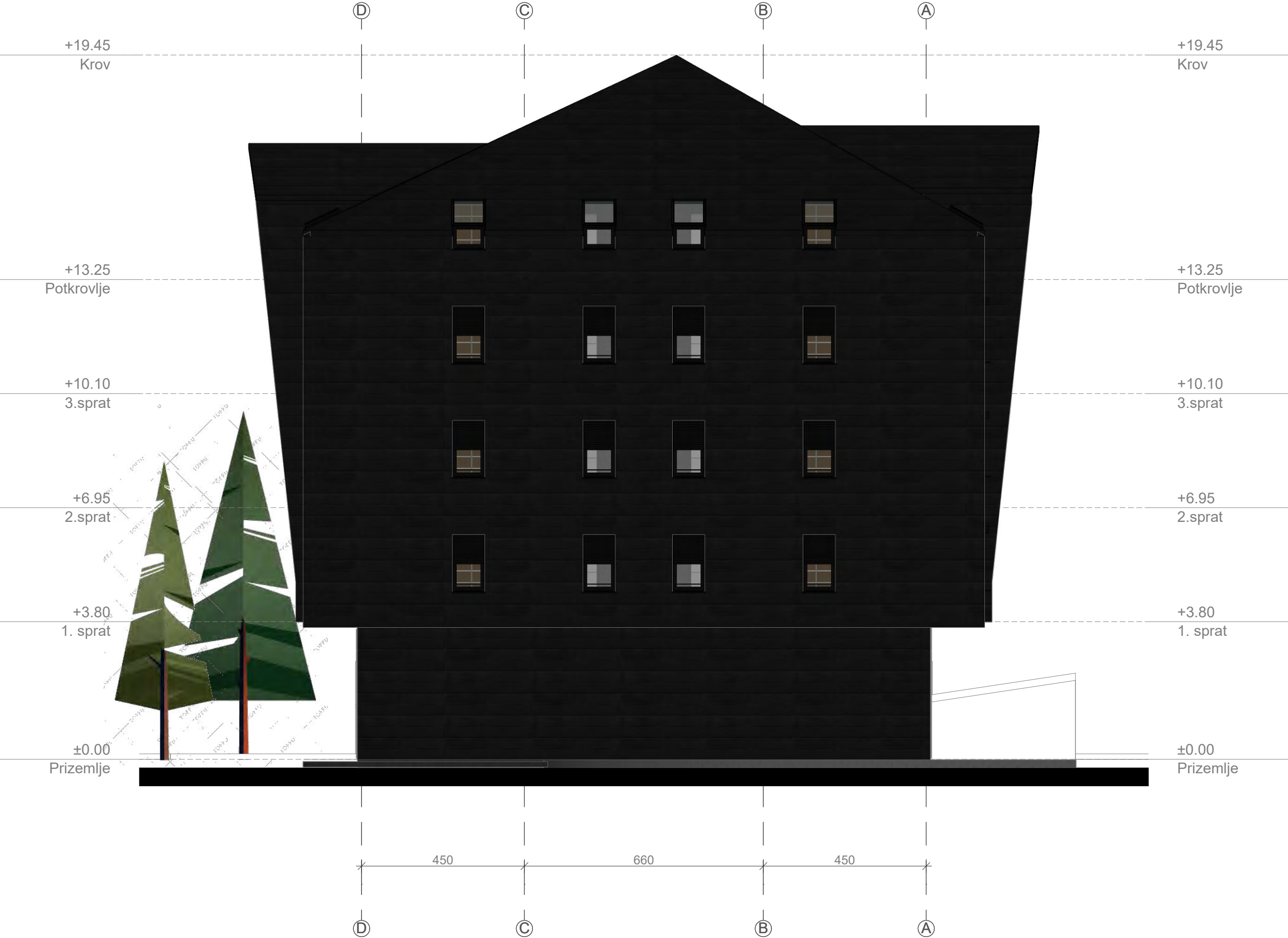
JUZNA FASADA R 1:100



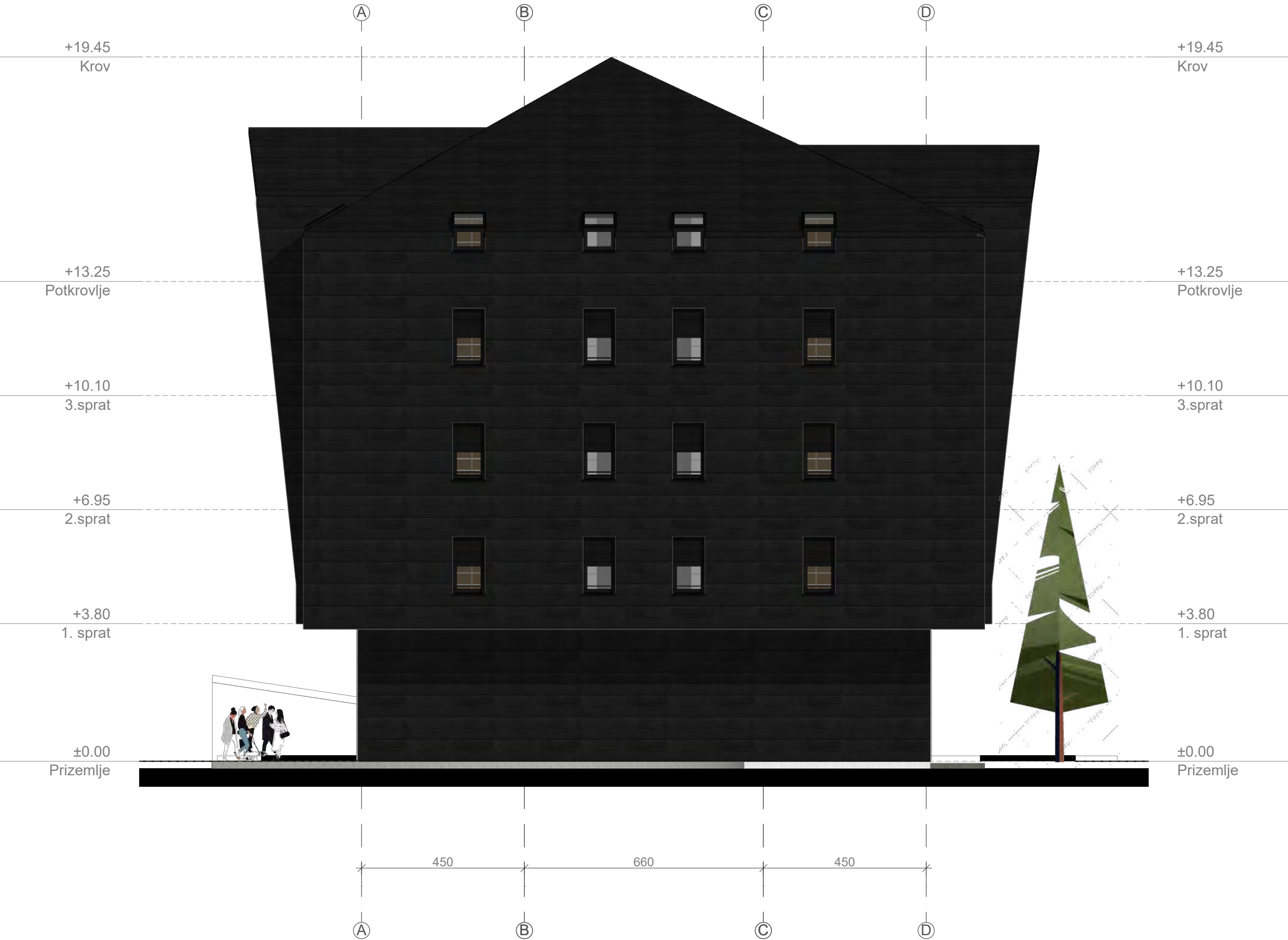
LEGENDA MATERIJALA

	Fasadni panel	
	Sibirski aris	

ISTOCNA FASADA R 1:100



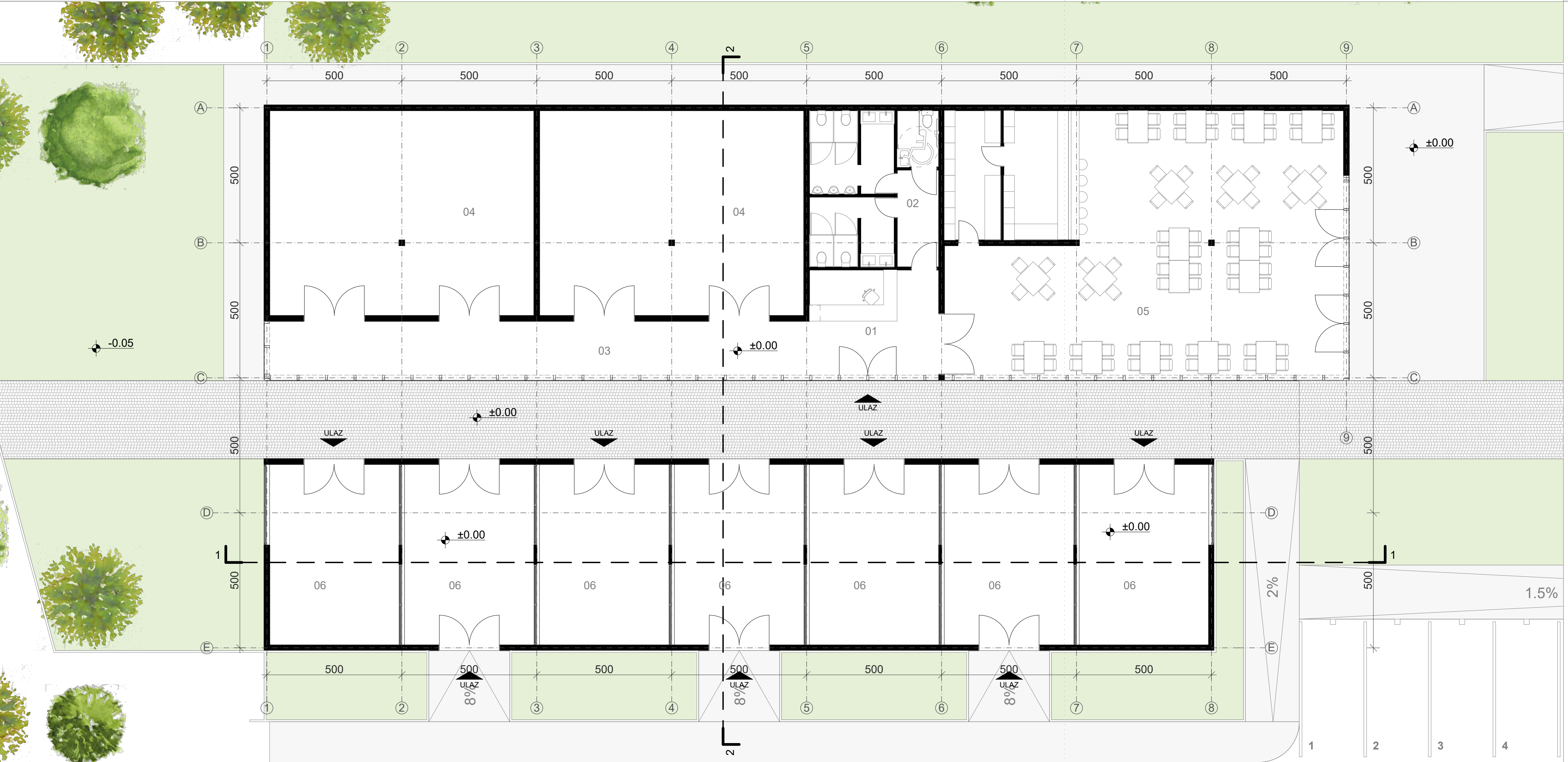
ZAPADNA FASADA R 1:100





OBJEKAT 5

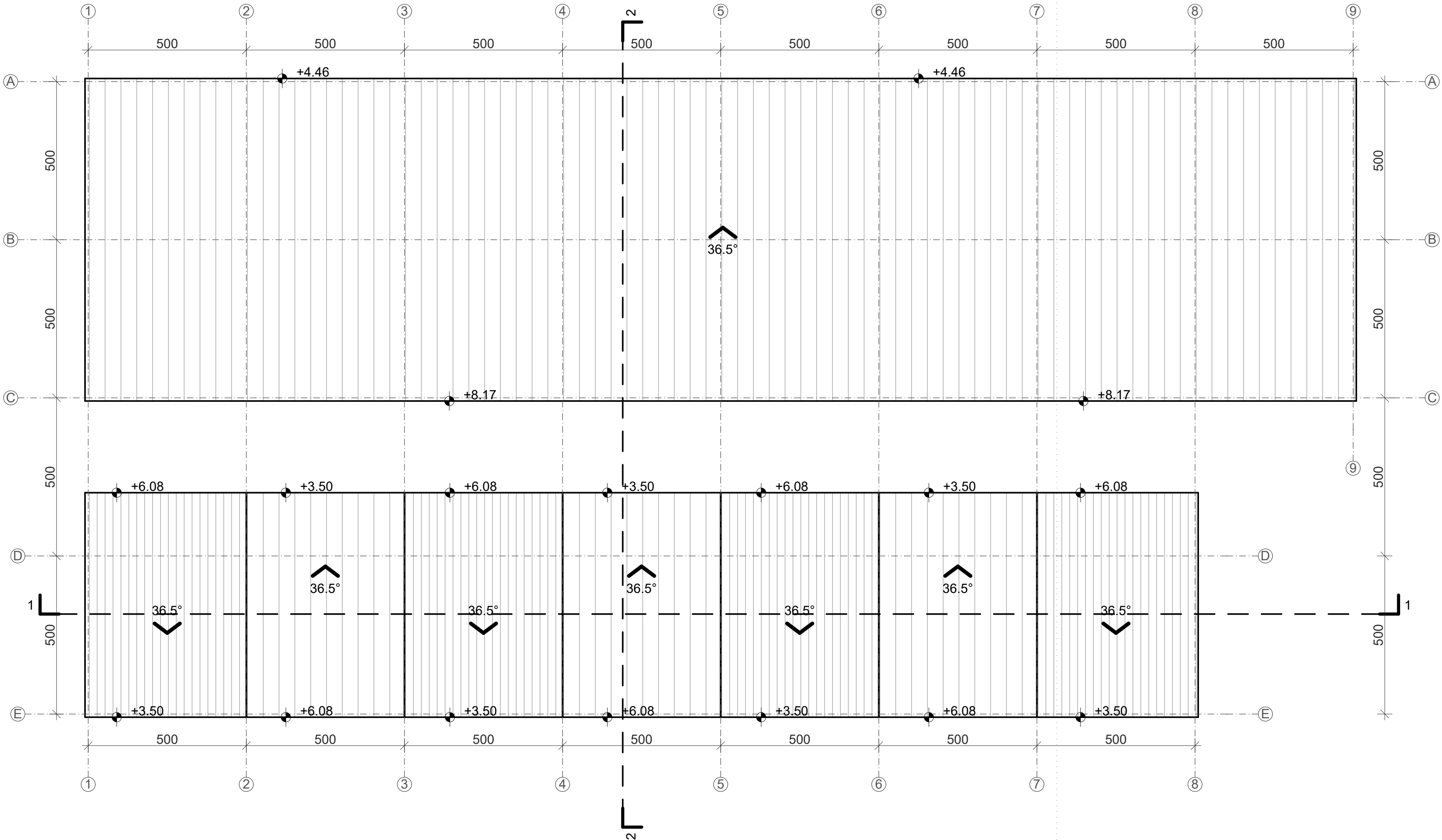
OSNOVA PRIZEMLJA R 1:100



00 Prizemlje

	Red. br.	Naziv prostorije	Površina (m²)
	01	Info centar	18.69
	02	Toaleti	27.83
	03	Hodnik	40.00
	04	Poslovni prostor x 2	148.96
	05	Caffe-bar	145.04
	06	Poslovni prostor x 7	225.12
		UKUPNO NETO	605.64 m²
		UKUPNO BRUTO	660.36 m²





IZGLED KROVA R 1:100

LEGENDA MATERIJALA

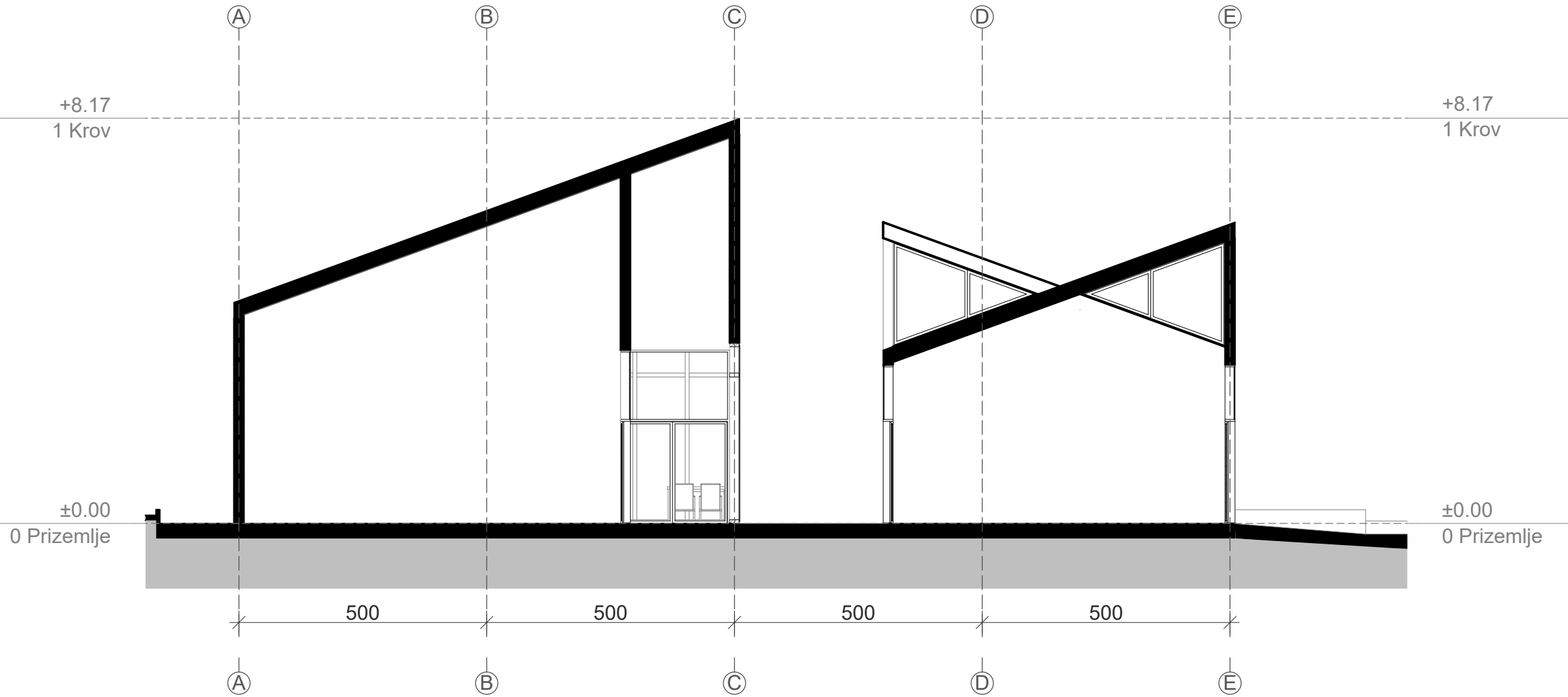
Profilisani krovni lim



PRESJEK 1-1 R 1:100

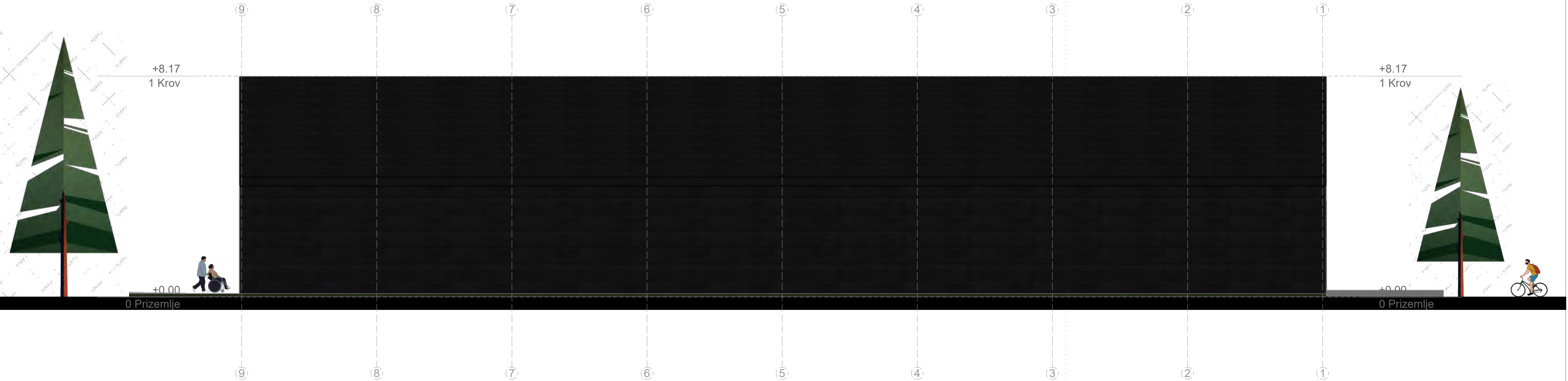


PRESJEK 2-2 R 1:100



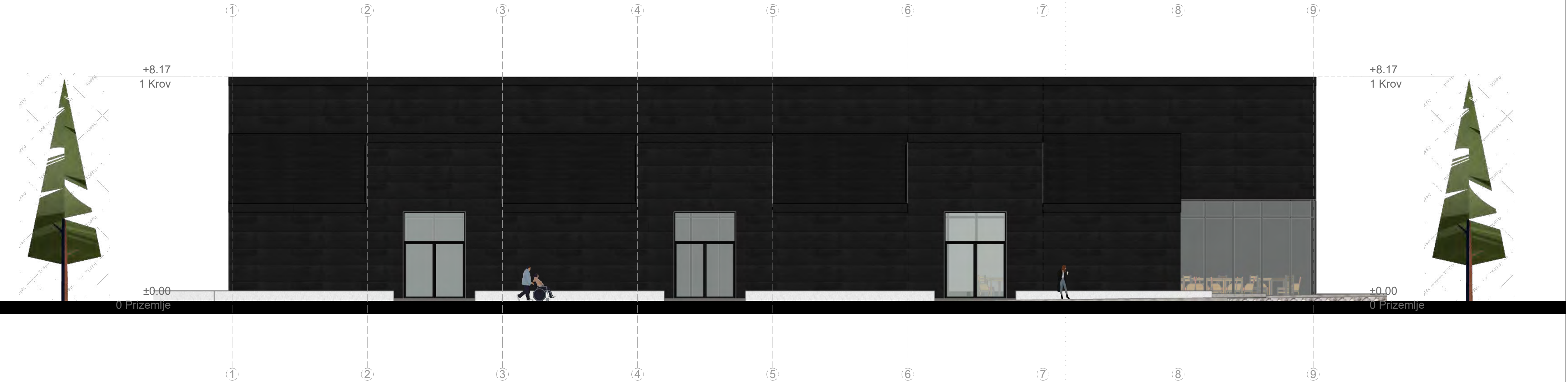
SJEVERNA FASADA R 1:100

LEGENDA MATERIJALA		
		Fasadni panel



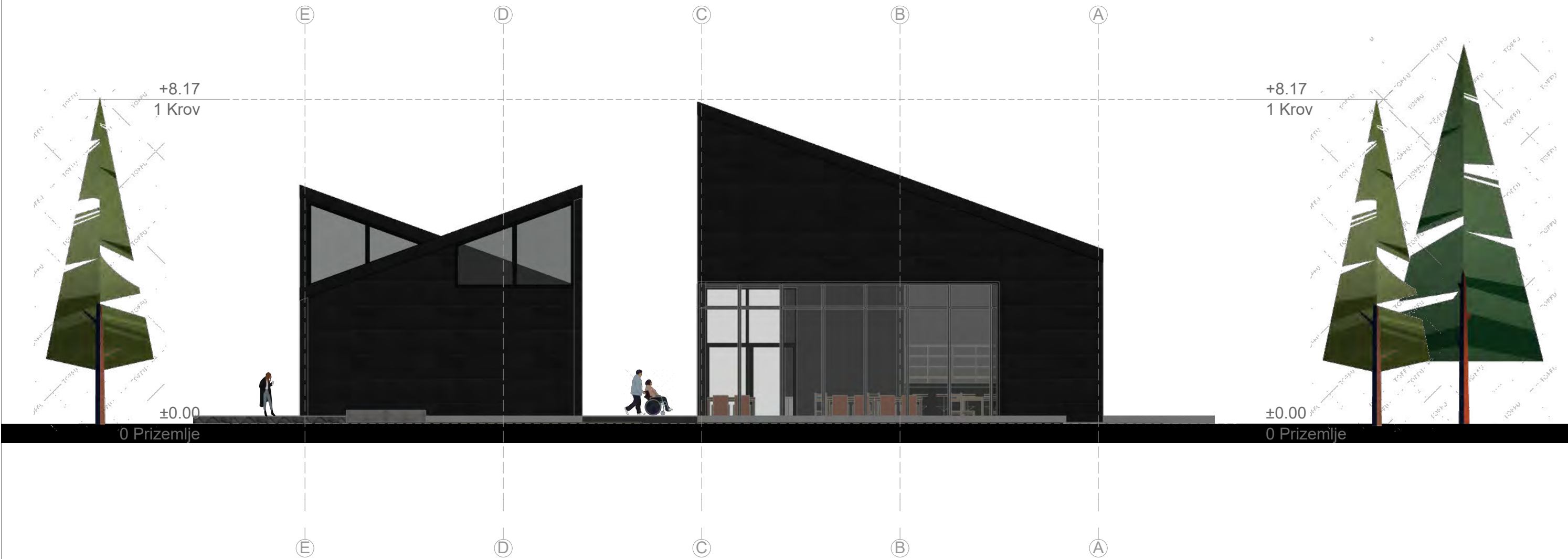
JUŽNA FASADA R 1:100

LEGENDA MATERIJALA		
	Fasadni panel	



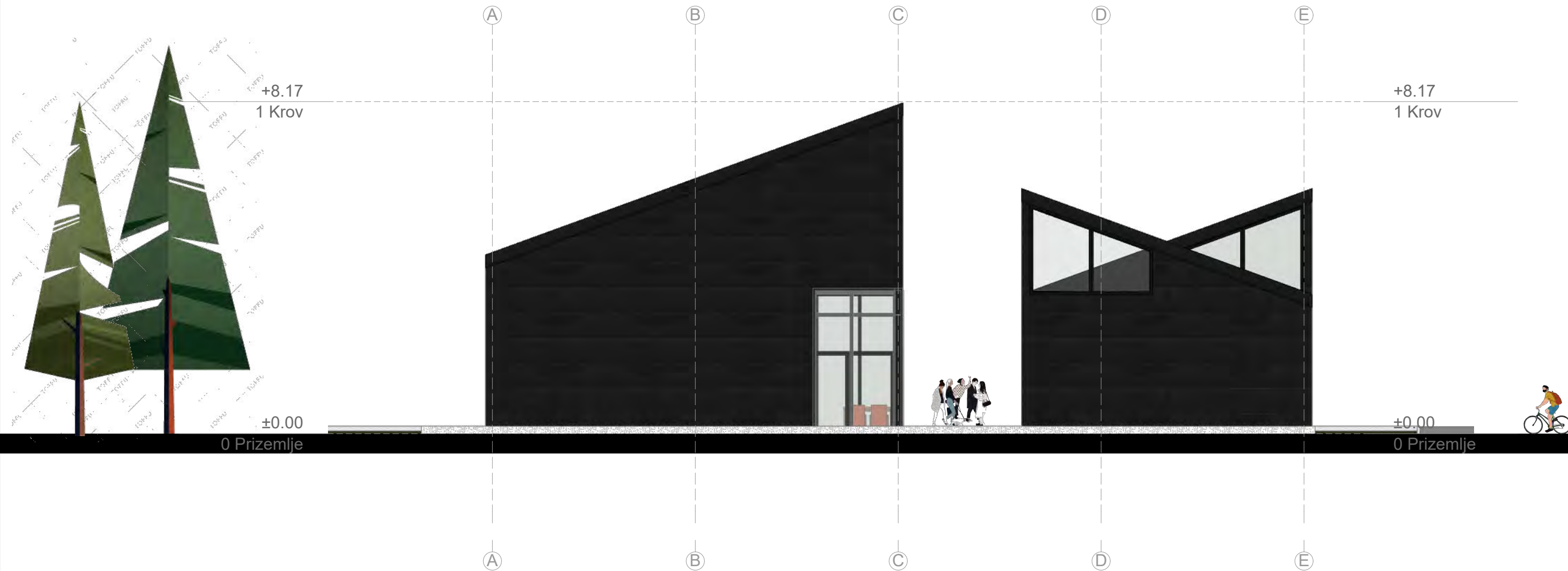
ISTOČNA FASADA R 1:100

LEGENDA MATERIJALA		
		Fasadni panel



ZAPADNA FASADA R 1:100

LEGENDA MATERIJALA			
		Fasadni panel	



3D PRIKAZI OBJEKTA

