

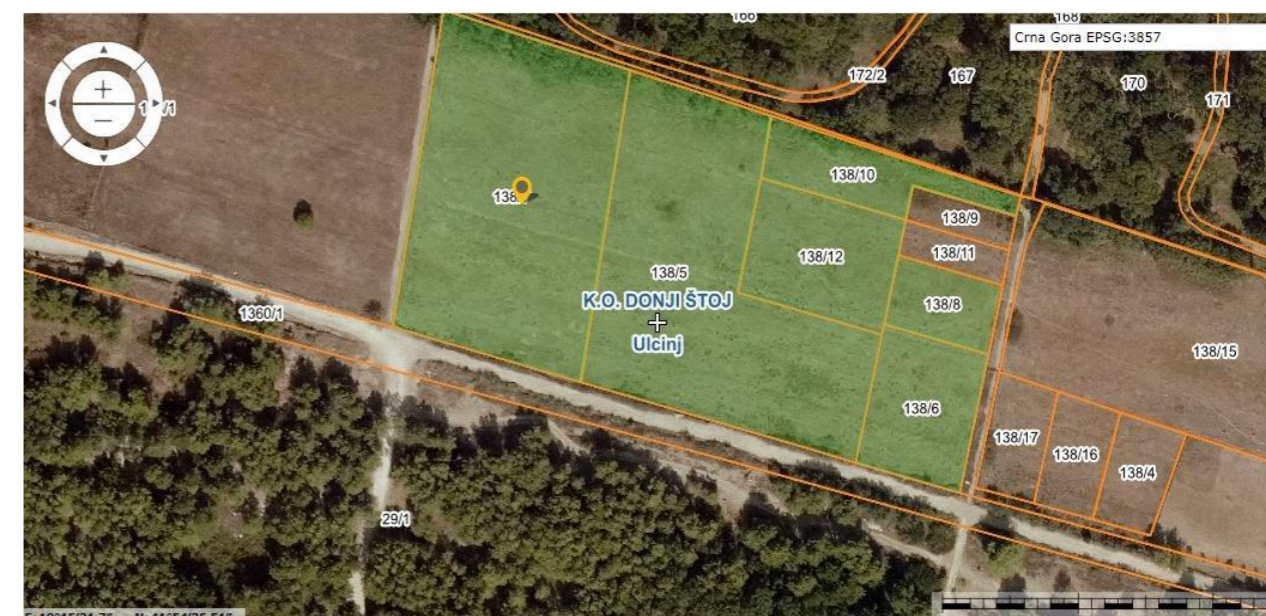
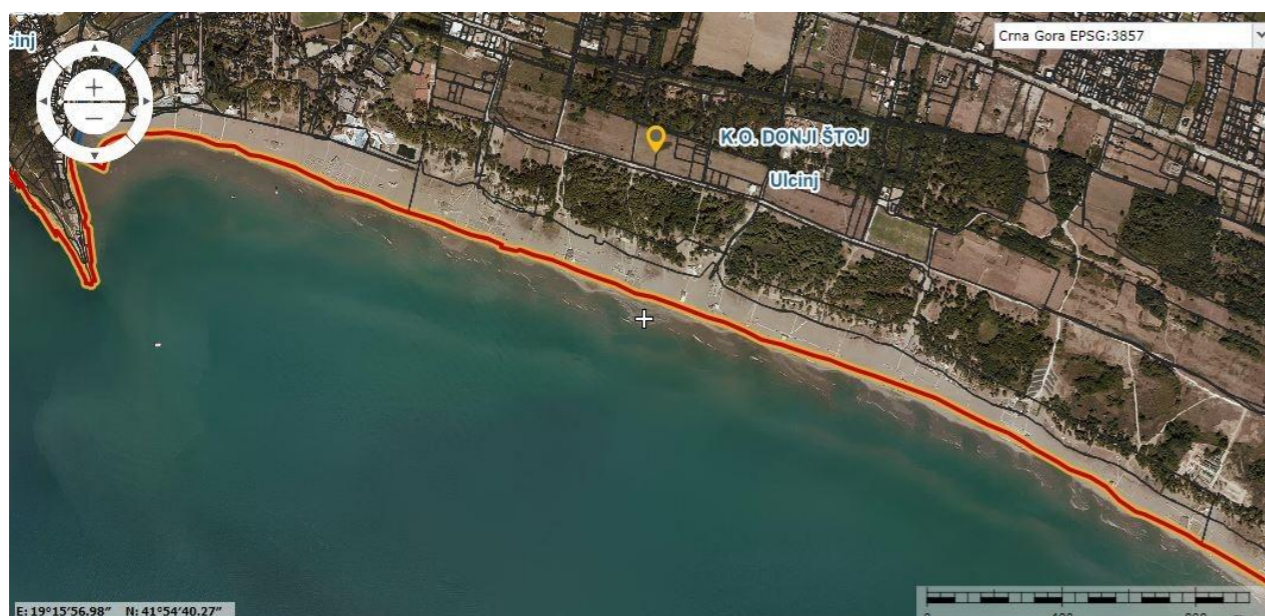
# IDEJNO RJEŠENJE HOTELA T1

Dio UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju



## OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Predmetno zemljište površine 23.295 m<sup>2</sup> nalazi se sa lijeve strane puta koji od Ulcinja vodi prema Adi Bojani. Sa desne strane puta nalaze se stambena naselja. U pojasu između puta i Velike plaže zemljište je uglavnom u državnom vlasništvu s obzirom na to da se nalazi u zoni morskog dobra. Namjena ovog zemljišta je regulisana Master planom Velike plaže i drugim planskim dokumentima. Predmetno zemljište nalazi se na početku Velike plaže iz smjera Ulcinja, na oko 3 kilometra od grada i 1 kilometar od hotela „Lido“ i „Olimpik“. Predmetne parcele obuhvataju kompleks zemljišta nepravilnog pravougaonog oblika, ograđenog i ograničenog lokalnim putevima. Na zemljištu nema objekata. Lokacija je infrastrukturno opremljena priključcima na elektro i ptt mreže.



## OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Objekti su locirani na dijelu urbanističke parcele br.122, zona B, u zahvatu DSL-a „Dio sektora 66-postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža u Ulcinju. Namjena parcele po planskom dokumentu je turizam-Turistička naselja (T2) sa mogućnošću prenamjene u namjenu - Hotel (T1). Predmetna lokacija je formirana od katastarskih parcela br.138/6 i djelova katastarskih parcela 138/5, 138/7, 138/8 i 138/12 KO Donji Štoj u Ulcinju. Sa planirane saobraćajnice koja se sa sjeverne strane oslanja na lokaciju je planiran i glavni ulaz u hotelski kompleks.

## OBJEKAT

Osnov za projektovanje objekta su urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-7939/4-2023 od 13.02.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

### Urbanističko-tehničkim uslovima su dati sljedeći parametri:

| Broj UP                               | Površina vlasničkih parcela | BRGP m <sup>2</sup> | Površina pod objektima u m <sup>2</sup> | Indeks izgrađenosti | Indeks zauzetosti | Spratnost vile | Spratnost hotela |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---|---------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Dio urbanističke parcele 122-lokacija | 23 295,00                   | 16 306,50           | 4 659,00                                | 0.7                 | 0.2               | P+2            | P+4              |

### Ostvareni urbanistički parametri za namjenu hotela T1 su sljedeći:

Analizom izbora namjene T1- hotel i UTU-ima definisanih uslova za T-1 u pogledu preraspodjele namjene smještaja, zelenila, bazena i ostalih turističkih sadržaja visoke kategorizacije, kao i procentualnog odnosa smještajnih kapaciteta u objektu hotela i vila ili depadansa postignuti su optimalni parametri za predmetnu lokaciju iskazani na sledeći način:

- Ukupna BRGP objekta– **15 384.69** m<sup>2</sup>
- Površina pod objektima je **4001** m<sup>2</sup>
- Spratnost hotela je **P+4**
- Spratnost vila je **P+2**
- Isprojektovani hotel je kapaciteta **96** smještajnih jedinica.
- Isprojektovano je **8** vila sa ukupno **24** smještajnih jedinica.

## FUNKCIJA I OBLIKOVNOST

U okviru hotelskog kompleksa na predmetnoj parceli je planiran centralni hotel spratnosti P+4 i 8 tipskih vila spratnosti P+2 sprata. Pristup kompleksu je omogućen sa saobraćajnice sa kojim se parcela graniči sa sjeverne strane i vodi do recepcije hotela.

U centralnom dijelu objekta se nalazi recepcija, kancelarije, toaleti, igraonica, vertikalne komunikacije, stepenište i lift. Na prvoj etaži je predviđen restoran, dok su na spratnim etažama predviđene smještajne jedinice.

Iz centralnog dijela objekta, na nivou prizemlja se ostvaruje veza sa blokom „A“ i blokom „B“ u okviru kojih su na prizemlju, pored smještajnih jedinica planirane i tehničke prostorije, kao i sadržaji za goste- spa centar i bar. Na spratnim etažama bloka „A“ i bloka „B“ su predviđene smještajne jedinice.

Ukupan broj smještajnih jedinica projektovan u sklopu hotela je 96.

U okviru kompleksa se nalaze 8 tipskih vila, spratnosti P+2. U okviru svake etaže vile projektovan je jedan stan- dvosobni apartman. Ukupan broj apartmana u sklopu svih vila je 24.



## PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA NA NIVOU OBJEKTA HOTELA

| HOTEL         |                                 |                                  |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
|               | NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | BRUTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
| PRIZEMLJE     | 2,223.23                        | 2,523.02                         |
| 1. SPRAT      | 2,371.13                        | 2,659.92                         |
| 2. SPRAT      | 2,063.75                        | 2,317.27                         |
| 3. SPRAT      | 1,852.62                        | 2,104.03                         |
| 4. SPRAT      | 1,443.15                        | 1,658.85                         |
| <b>UKUPNO</b> | <b>9,953.88</b>                 | <b>11,263.09</b>                 |

## PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA NA NIVOU OBJEKTA VILA

| VILA          |                                 |                                  |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
|               | NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | BRUTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
| PRIZEMLJE     | 142.03                          | 184.75                           |
| 1. SPRAT      | 167.12                          | 183.74                           |
| 2. SPRAT      | 131.35                          | 146.71                           |
| <b>UKUPNO</b> | <b>440.50</b>                   | <b>515.20</b>                    |

| PREGLED POVRŠINA VILA NA NIVOU KOMPLEKSA |             |                  |                   |
|--|-------------|------------------|-------------------|
|  | TIPSKA VILA | UKUPAN BROJ VILA | (m <sup>2</sup> ) |
| NETO POVRŠINE                            | 440.5       | 8                | 3524.00           |
| BRUTO POVRŠINE                           | 515.2       | 8                | 4121.6            |

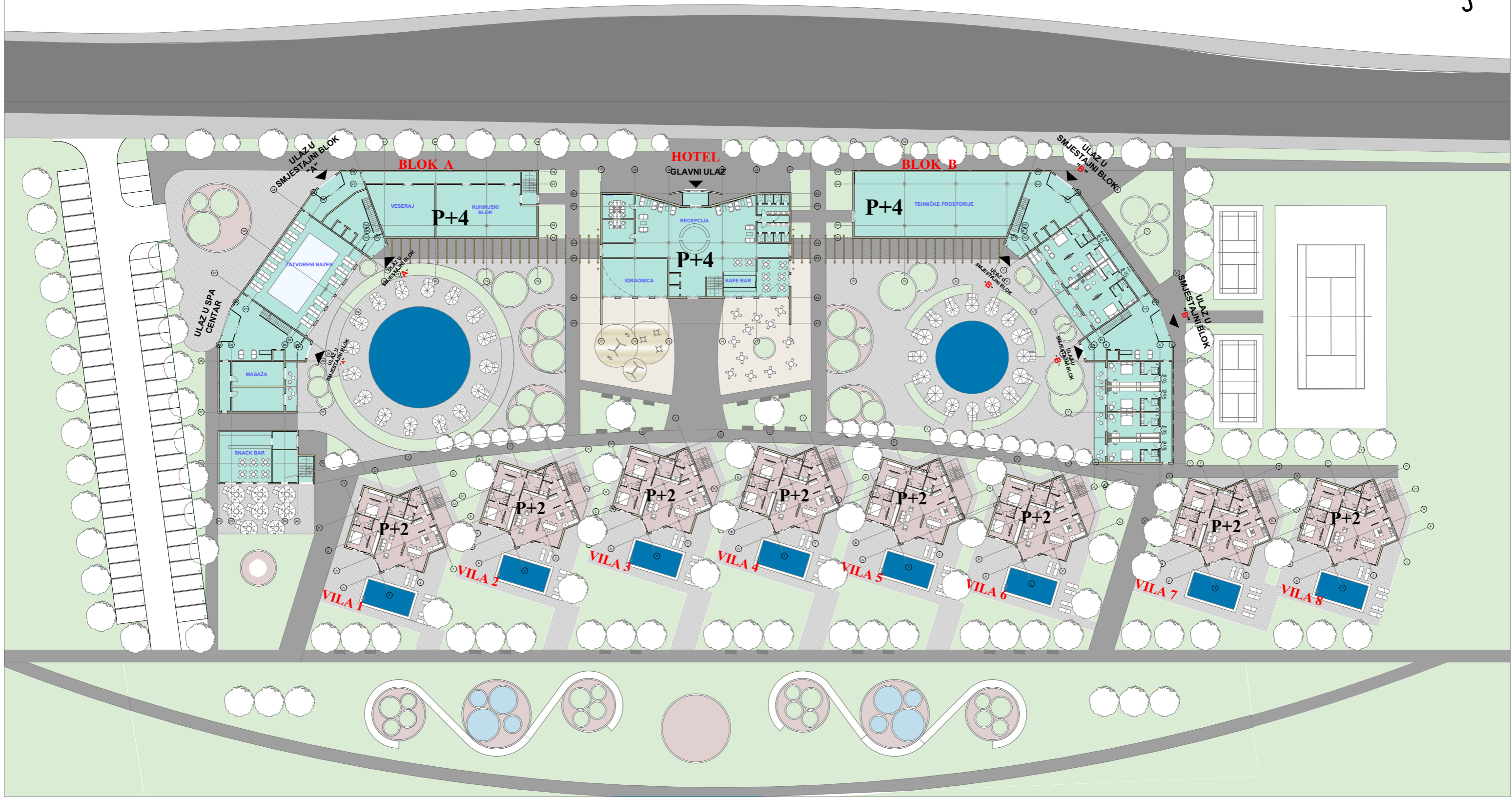
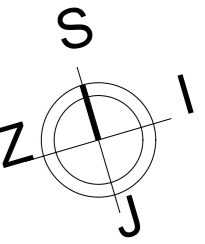
## PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA NA NIVOU KOMPLEKSA

| PREGLED POVRŠINA NA NIVOU KOMPLEKSA |          |        |                   |
|-------------------------------------|----------|--------|-------------------|
|                                     | HOTEL    | 8 VILA | (m <sup>2</sup> ) |
| NETO POVRŠINE                       | 9953.88  | 3524   | 13477.88          |
| BRUTO POVRŠINE                      | 11263.09 | 4121.6 | 15384.69          |

## IDEJNO RJEŠENJE HOTELA-T1

UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju

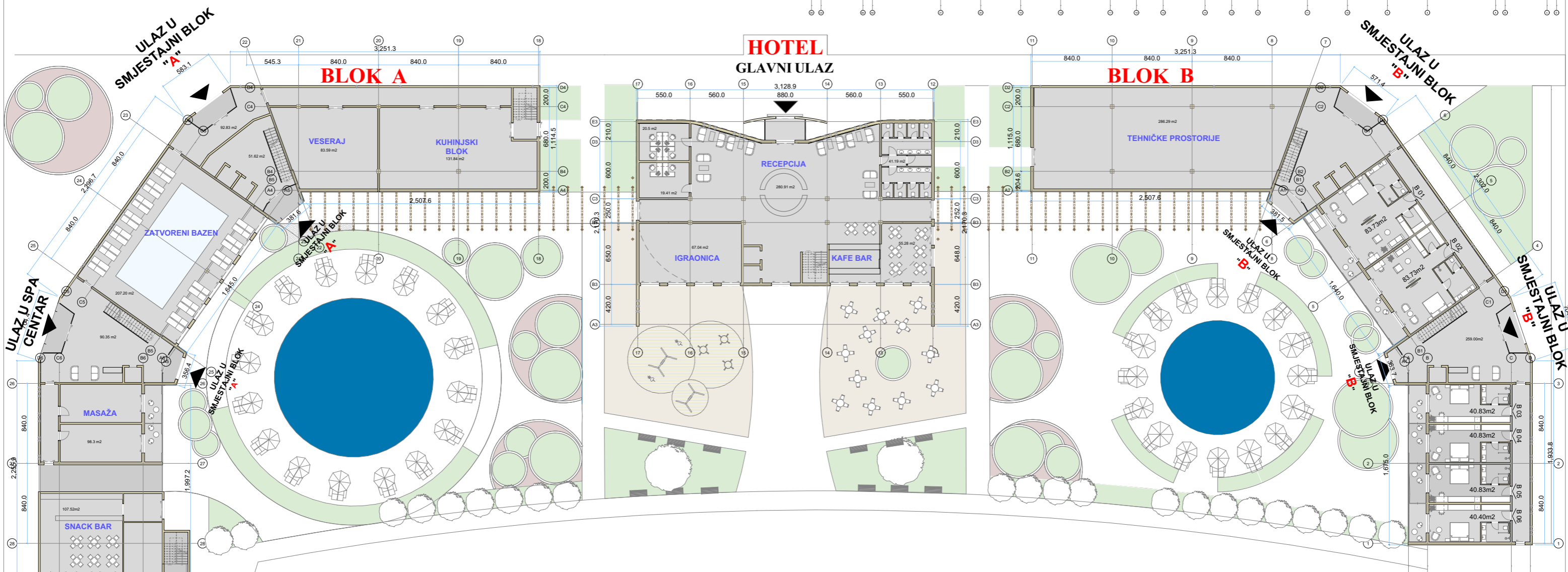
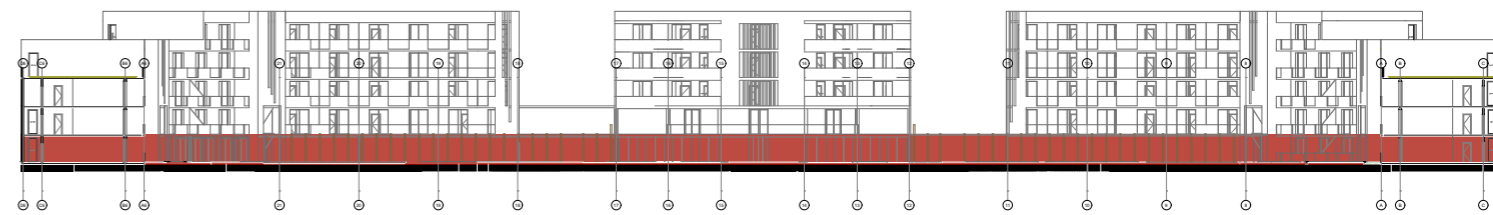
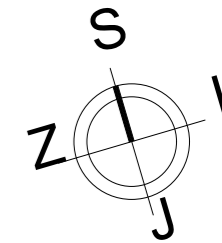
prilog: SITUACIJA



### IDEJNO RJEŠENJE HOTELA-T1

Dio UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju

prilog: SITUACIJA



| HOTEL OSNOVA PRIZEMLJA |                            | HOTEL OSNOVA PRIZEMLJA |                            | HOTEL OSNOVA PRIZEMLJA |                            |
|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| NAMJENA PROSTORIJA     | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | NAMJENA PROSTORIJA     | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | NAMJENA PROSTORIJA     | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
| RECEPCIJA              | 280.91                     | <b>BLOK "A"</b>        |                            | <b>BLOK "B"</b>        |                            |
| KAFE BAR               | 55.28                      | KOMUNIKACIJE           | 92.83                      | TEHNIČKE PROSTORIJE    | 286.29                     |
| TOALETI                | 41.19                      | VEŠERAJ                | 83.59                      | KOMUNIKACIJE           | 259                        |
| KANCELARIJA            | 20.5                       | KUHNJSKI BLOK          | 131.84                     | APARTMAN B 01          | 83.73                      |
| KANCELARIJA            | 19.41                      | KOMUNIKACIJE           | 51.62                      | APARTMAN B 02          | 83.73                      |
| IGRAONICA              | 67.04                      | ZATVORENI BAZEN        | 207.2                      | APARTMAN B 03          | 40.83                      |
|                        | <b>484.33</b>              | KOMUNIKACIJE           | 90.35                      | APARTMAN B 04          | 40.83                      |
|                        |                            | MASAŽA                 | 98.3                       | APARTMAN B 05          | 40.83                      |
|                        |                            | SNACK BAR              | 107.52                     | APARTMAN B 05          | 40.4                       |
|                        |                            |                        | <b>863.25</b>              |                        | <b>875.64</b>              |

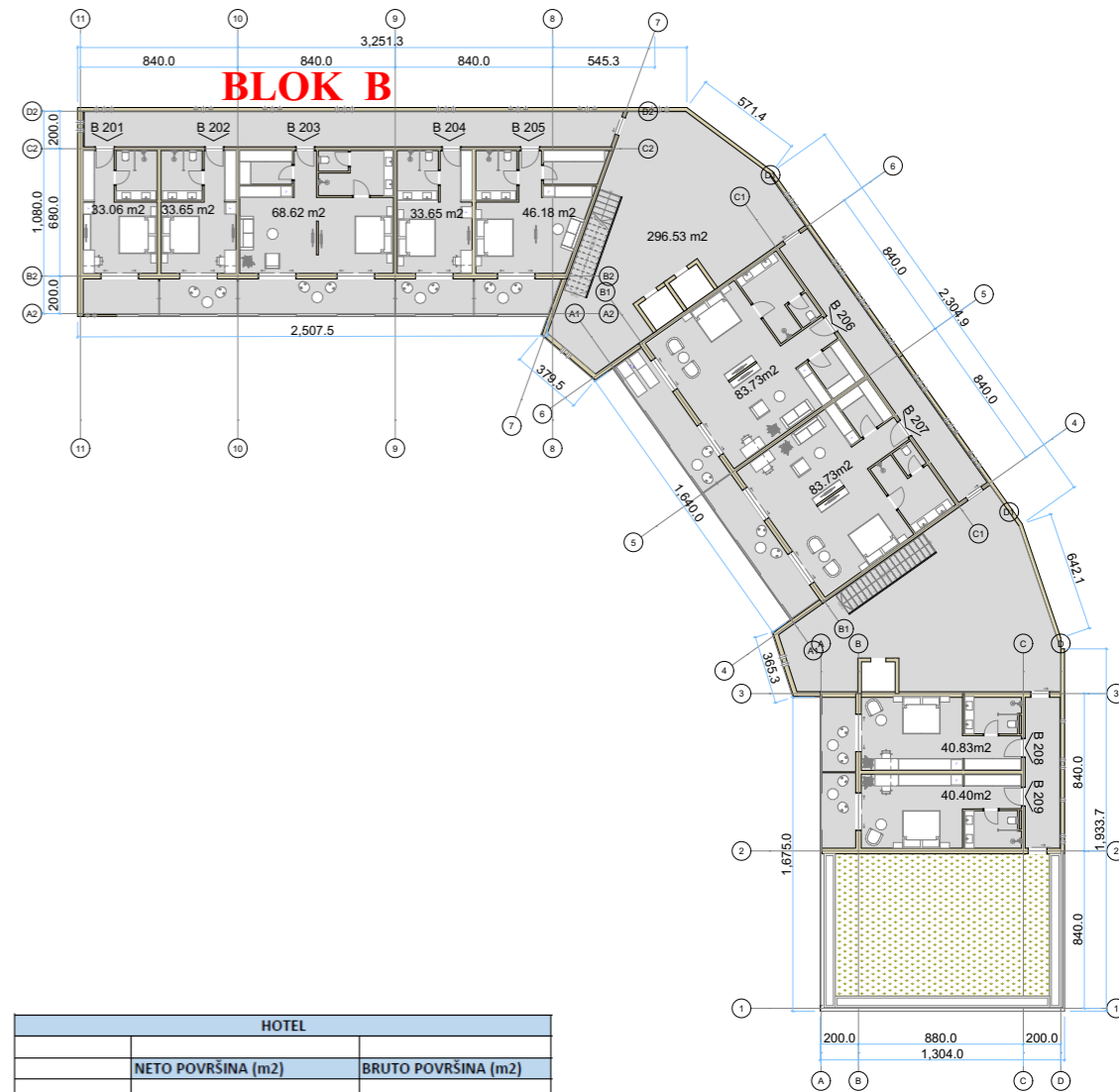
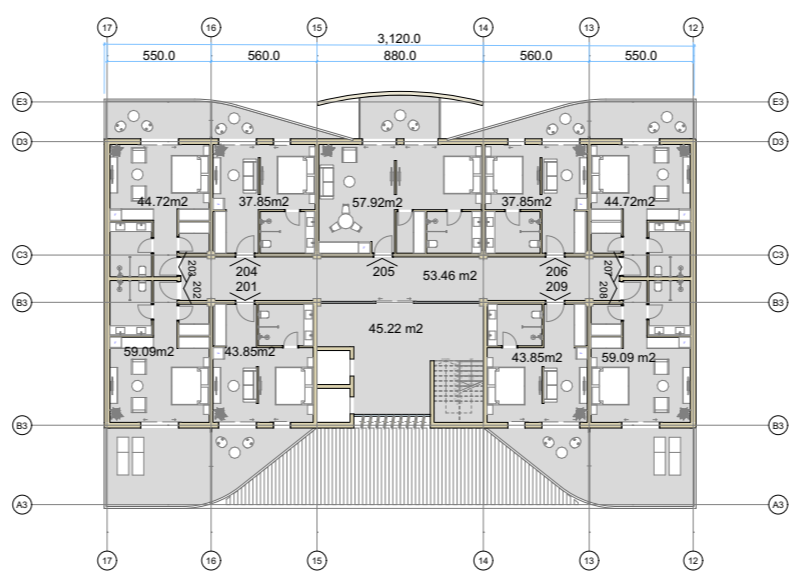
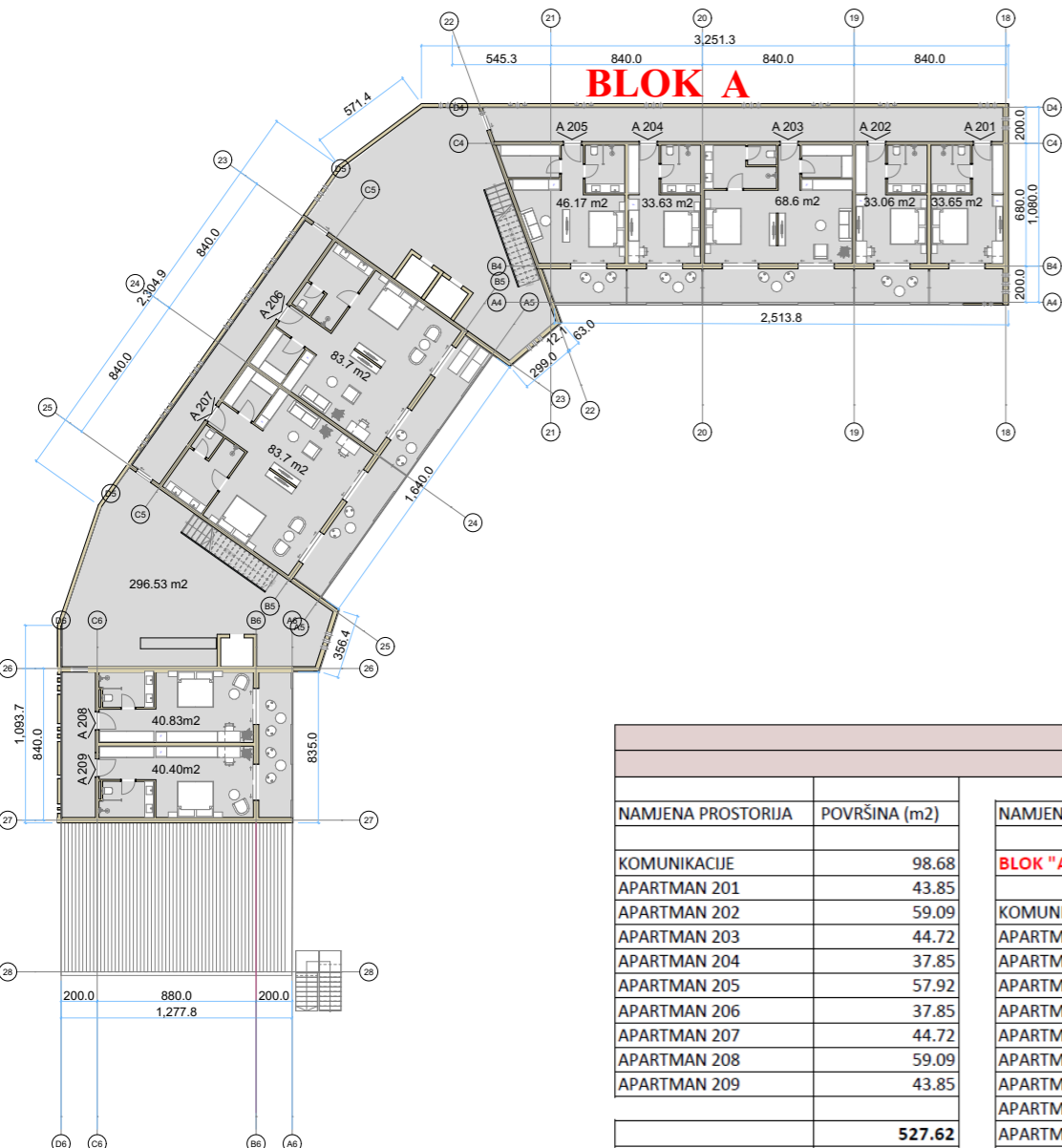
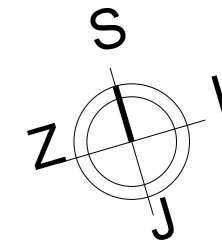
| HOTEL OSNOVA PRIZEMLJA |                            |
|------------------------|----------------------------|
|                        | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
| NETO PRIZEMLJA         | 2223.23                    |
| BRUTO PRIZEMLJA        | 2523.02                    |

### IDEJNO RJEŠENJE HOTELA-T1

Dio UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju

prilog: OSNOVA PRIZEMLJA HOTELA





**HOTEL  
OSNOVA 2. SPRATA**

| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
|--------------------|---------------|
| KOMUNIKACIJE       | 98.68         |
| APARTMAN 201       | 43.85         |
| APARTMAN 202       | 59.09         |
| APARTMAN 203       | 44.72         |
| APARTMAN 204       | 37.85         |
| APARTMAN 205       | 57.92         |
| APARTMAN 206       | 37.85         |
| APARTMAN 207       | 44.72         |
| APARTMAN 208       | 59.09         |
| APARTMAN 209       | 43.85         |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>527.62</b> |

| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
|--------------------|---------------|
| <b>BLOK "A"</b>    |               |
| KOMUNIKACIJE       | 296.53        |
| APARTMAN A 201     | 33.65         |
| APARTMAN A 202     | 33.06         |
| APARTMAN A 203     | 68.60         |
| APARTMAN A 204     | 33.63         |
| APARTMAN A 205     | 46.17         |
| APARTMAN A 206     | 83.70         |
| APARTMAN A 207     | 83.70         |
| APARTMAN A 208     | 40.83         |
| APARTMAN A 209     | 40.40         |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>760.27</b> |

| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
|--------------------|---------------|
| <b>BLOK "B"</b>    |               |
| KOMUNIKACIJE       | 273.93        |
| APARTMAN B 201     | 33.06         |
| APARTMAN B 202     | 33.65         |
| APARTMAN B 203     | 68.62         |
| APARTMAN B 204     | 33.65         |
| APARTMAN B 205     | 46.18         |
| APARTMAN B 206     | 83.70         |
| APARTMAN B 207     | 83.70         |
| APARTMAN B 208     | 40.83         |
| APARTMAN B 209     | 40.40         |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>737.72</b> |

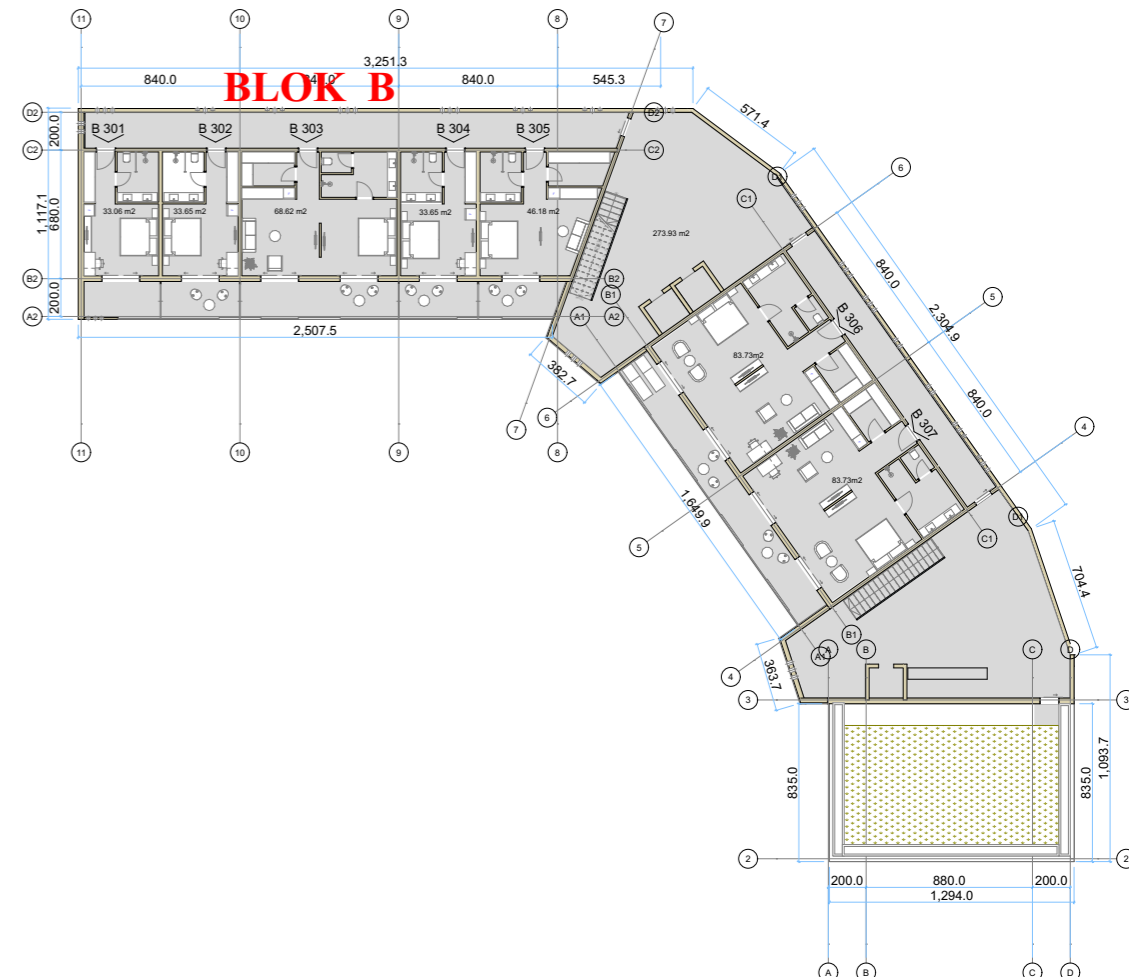
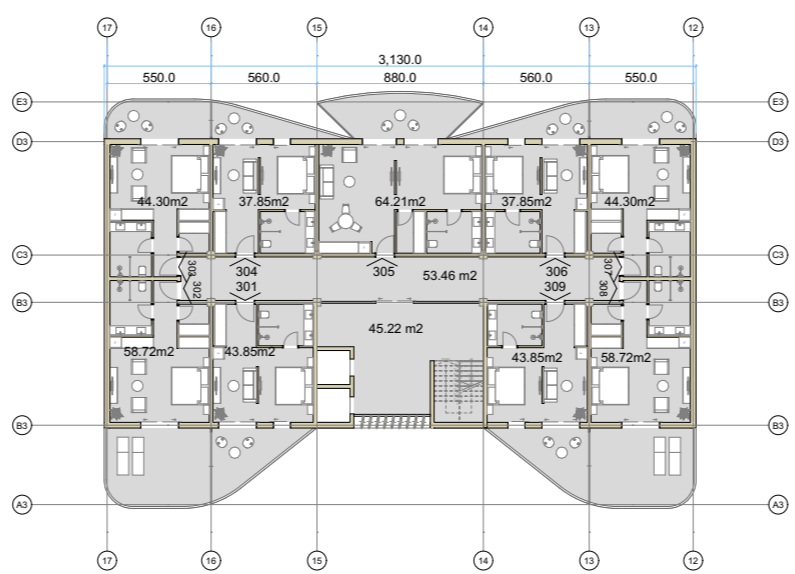
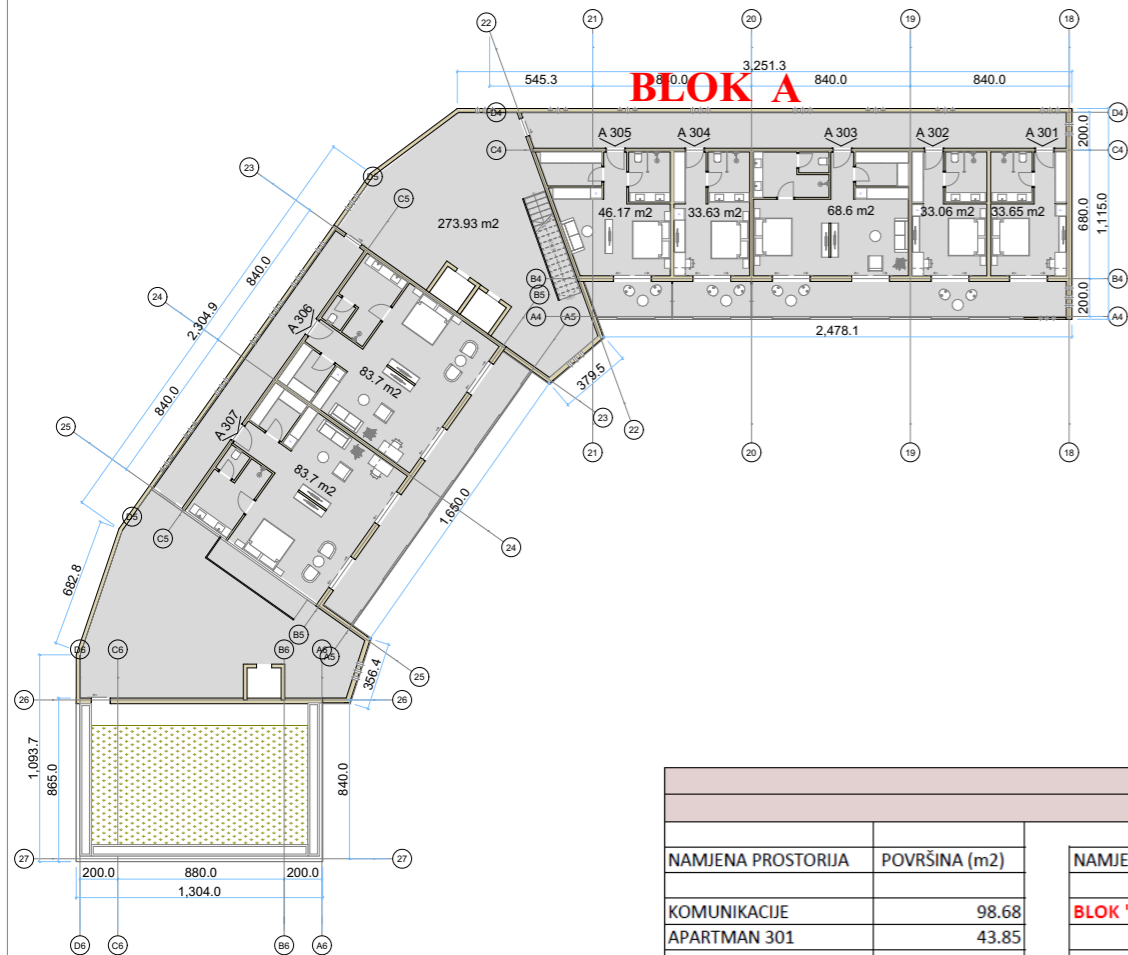
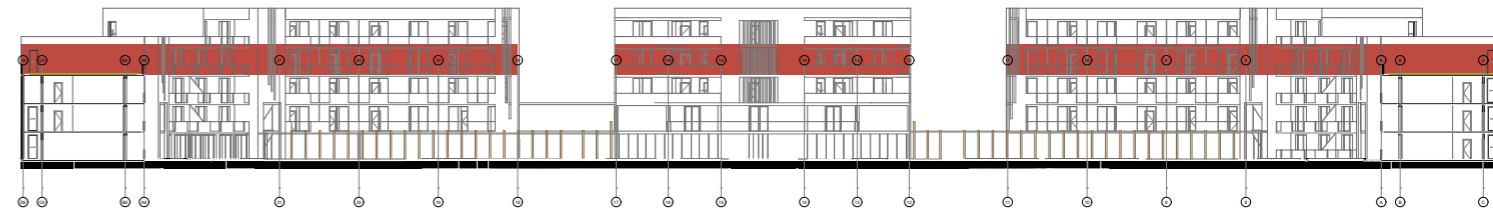
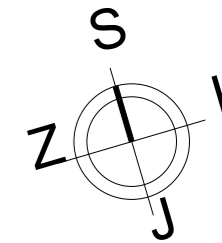
| HOTEL<br>OSNOVA 2. SPRATA |         |
|---------------------------|---------|
| POVRŠINA (m2)             |         |
| NETO PRIZEMLJA            | 2063.75 |
| BRUTO PRIZEMLJA           | 2317.27 |

| HOTEL         |                    |                     |
|---------------|--------------------|---------------------|
|               | NETO POVRŠINA (m2) | BRUTO POVRŠINA (m2) |
| PRIZEMLJE     | 2,223.23           | 2,523.02            |
| 1. SPRAT      | 2,371.13           | 2,659.92            |
| 2. SPRAT      | 2,063.75           | 2,317.27            |
| 3. SPRAT      | 1,852.62           | 2,104.03            |
| 4. SPRAT      | 1,443.15           | 1,658.85            |
| <b>UKUPNO</b> | <b>9,953.88</b>    | <b>11,263.09</b>    |

**IDEJNO RJEŠENJE HOTELA-T1**

Dio UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju

prilog: OSNOVA 2. SPRATAHOTELA



**HOTEL  
OSNOVA 3. SPRATA**

| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
|--------------------|---------------|
| KOMUNIKACIJE       | 98.68         |
| APARTMAN 301       | 43.85         |
| APARTMAN 302       | 58.72         |
| APARTMAN 303       | 44.30         |
| APARTMAN 304       | 37.85         |
| APARTMAN 305       | 64.21         |
| APARTMAN 306       | 37.85         |
| APARTMAN 307       | 44.30         |
| APARTMAN 308       | 58.72         |
| APARTMAN 309       | 43.85         |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>532.33</b> |

| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
|--------------------|---------------|
| <b>BLOK "A"</b>    |               |
| KOMUNIKACIJE       | 273.93        |
| APARTMAN A 301     | 33.65         |
| APARTMAN A 302     | 33.06         |
| APARTMAN A 303     | 68.60         |
| APARTMAN A 304     | 33.63         |
| APARTMAN A305      | 46.17         |
| APARTMAN A 306     | 83.70         |
| APARTMAN A307      | 83.70         |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>656.44</b> |

| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
|--------------------|---------------|
| <b>BLOK "B"</b>    |               |
| KOMUNIKACIJE       | 273.93        |
| APARTMAN B 301     | 33.06         |
| APARTMAN B 302     | 33.65         |
| APARTMAN B 303     | 68.62         |
| APARTMAN B 304     | 33.65         |
| APARTMAN B 305     | 46.18         |
| APARTMAN B 306     | 83.70         |
| APARTMAN B 307     | 83.70         |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>656.49</b> |

| HOTEL<br>OSNOVA 3. SPRATA |               |
|---------------------------|---------------|
|                           | POVRŠINA (m2) |
| NETO PRIZEMLJA            | 1852.62       |
| BRUTO PRIZEMLJA           | 2104.3        |

|                 |         |
|-----------------|---------|
| NETO PRIZEMLJA  | 1852.62 |
| BRUTO PRIZEMLJA | 2104.3  |

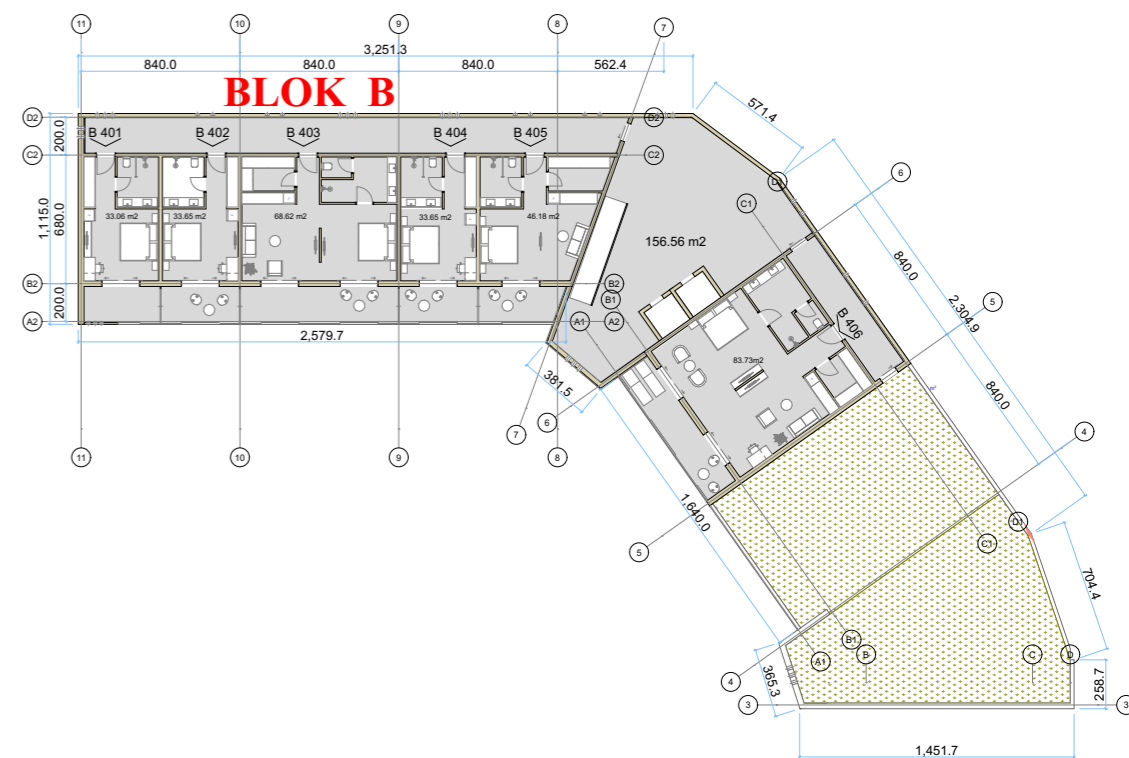
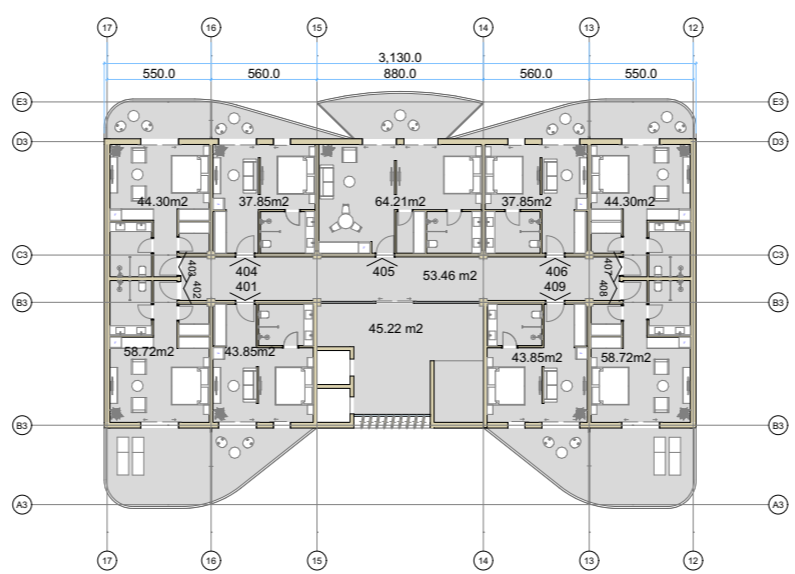
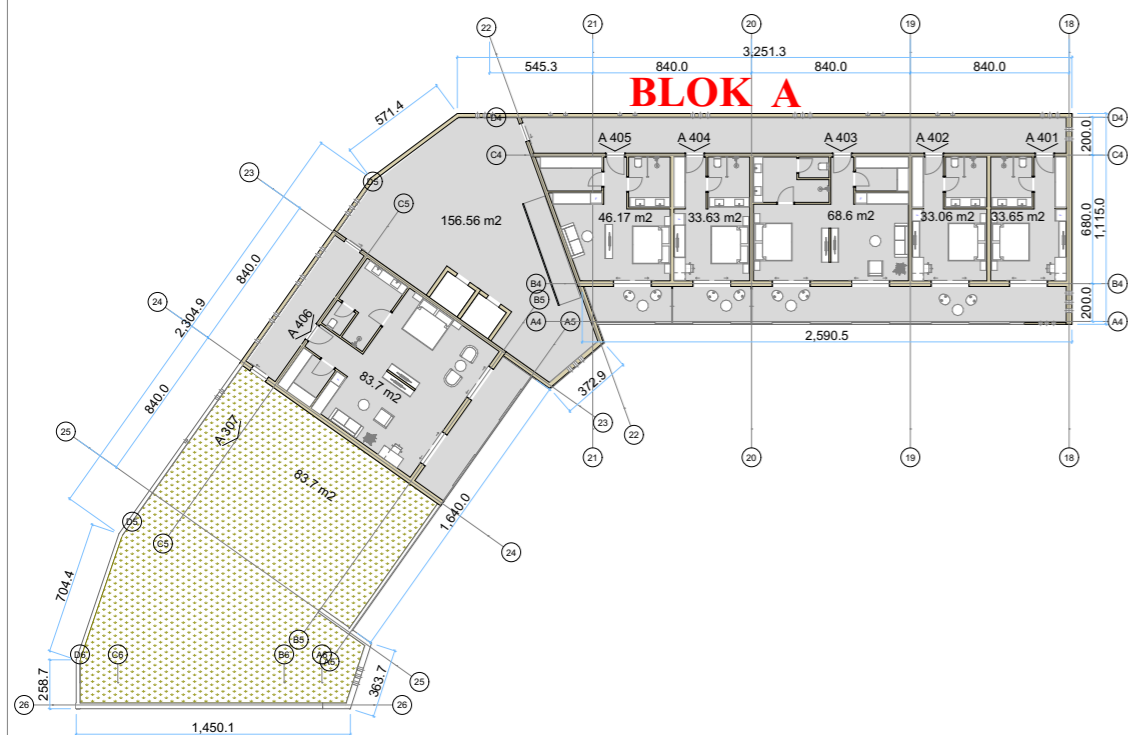
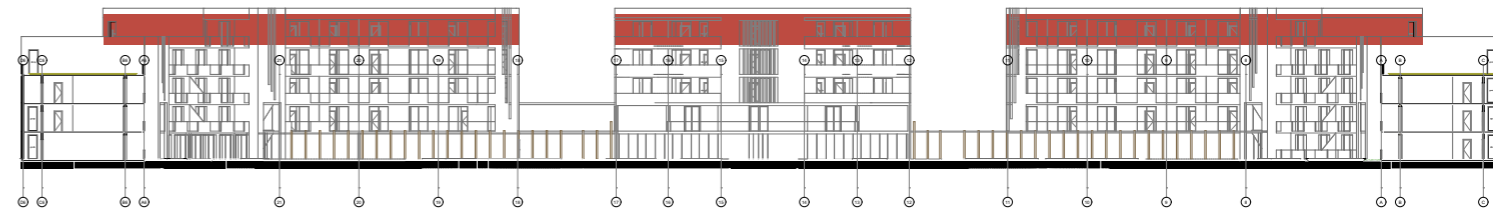
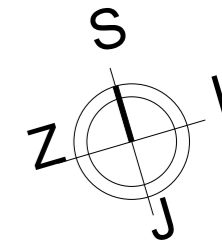
| HOTEL         |                    |                     |
|---------------|--------------------|---------------------|
|               | NETO POVRŠINA (m2) | BRUTO POVRŠINA (m2) |
| PRIZEMLJE     | 2,223.23           | 2,523.02            |
| 1. SPRAT      | 2,371.13           | 2,659.92            |
| 2. SPRAT      | 2,063.75           | 2,317.27            |
| 3. SPRAT      | 1,852.62           | 2,104.03            |
| 4. SPRAT      | 1,443.15           | 1,658.85            |
| <b>UKUPNO</b> | <b>9,953.88</b>    | <b>11,263.09</b>    |

**IDEJNO RJEŠENJE HOTELA-T1**

Dio UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju

prilog: OSNOVA 3. SPRATAHOTELA





| HOTEL              |               |                    |               |                    |               |
|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| OSNOVA 4. SPRATA   |               |                    |               |                    |               |
| NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) | NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) | NAMJENA PROSTORIJA | POVRŠINA (m2) |
| KOMUNIKACIJE       | 98.68         | <b>BLOK "A"</b>    |               | <b>BLOK "B"</b>    |               |
| APARTMAN 401       | 43.85         |                    |               |                    |               |
| APARTMAN 402       | 58.72         | KOMUNIKACIJE       | 156.56        | KOMUNIKACIJE       | 156.56        |
| APARTMAN 403       | 44.30         | APARTMAN A 401     | 33.65         | APARTMAN B 301     | 33.06         |
| APARTMAN 404       | 37.85         | APARTMAN A 402     | 33.06         | APARTMAN B 302     | 33.65         |
| APARTMAN 405       | 64.21         | APARTMAN A 403     | 68.60         | APARTMAN B 303     | 68.62         |
| APARTMAN 406       | 37.85         | APARTMAN A 404     | 33.63         | APARTMAN B 304     | 33.65         |
| APARTMAN 407       | 44.30         | APARTMAN A 405     | 46.17         | APARTMAN B 305     | 46.18         |
| APARTMAN 408       | 58.72         | APARTMAN A 406     | 83.70         | APARTMAN B 306     | 83.73         |
| APARTMAN 409       | 43.85         |                    |               |                    |               |
|                    | <b>532.33</b> |                    | <b>455.37</b> |                    | <b>455.45</b> |

| HOTEL         |                    |                     |
|---------------|--------------------|---------------------|
|               | NETO POVRŠINA (m2) | BRUTO POVRŠINA (m2) |
| PRIZEMLJE     | 2,223.23           | 2,523.02            |
| 1. SPRAT      | 2,371.13           | 2,659.92            |
| 2. SPRAT      | 2,063.75           | 2,317.27            |
| 3. SPRAT      | 1,852.62           | 2,104.03            |
| 4. SPRAT      | 1,443.15           | 1,658.85            |
| <b>UKUPNO</b> | <b>9,953.88</b>    | <b>11,263.09</b>    |

| HOTEL            |               |
|------------------|---------------|
| OSNOVA 4. SPRATA |               |
|                  | POVRŠINA (m2) |
| NETO PRIZEMLJA   | 1443.15       |
| BRUTO PRIZEMLJA  | 1658.85       |

### IDEJNO RJEŠENJE HOTELA-T1

Dio UP 122, zona B, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, u Ulcinju

prilog: OSNOVA 4. SPRATAHOTELA





































