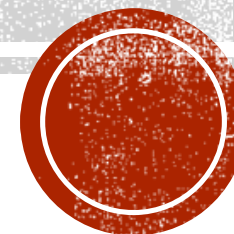


IDEJNO RJEŠENJE APART HOTELA



LOKACIJA: UP 7, BLOK 5 U ZAHVATU DUP-a „PETROVAC-ŠIRA ZONA“-OPŠTINA BUDVA

INVESTITOR: FIRST ASSETS MANAGEMENT DOO-PODGORICA

PROJEKTANT: REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE



OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Objekat je lociran na urbanističkoj parceli br.7, blok 5, u zahvatu DUP-a „Petrovac-šira zona“. Namjena parcele po DUP-u je ugostiteljstvo i turizam. Urbanistička parcela je formirana od katastarskih parcela br.407/2, 408/1, 409/1, 410/4, 415/3 i 411 KO Petrovac u Petrovcu. U okviru urbanističke parcele se nalazi više objekata, od kojih su neki planirani za rušenje što je i obrađeno Elabortom rušenja koji je urađen za potrebe izrade predmetnog projekta. Za potrebe izrade Idejnog rješenja urađen je i Elabort parcelacije po DUP-u, na osnovu kojeg površina urbanističke parcele iznosi 3420 m2. Idejnim rješenjem je obrađivan dio urbanističke parcele, površine 3281 m2, odnosno izuzeta je katastarske parcela 411. Lokacija se jugozapadnom stranom oslanja na saobraćajnicu sa koje planiran prilaz objektu , kao i ekonomski prilaz preko garaže. Teren je u padu, i većim dijelom je obrastao zapuštenim rastinjem.

OBJEKAT

Osnov za projektovanje objekta su urbanističko-tehnički uslovi broj 06-061-640/2 od 15.10.2018. godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

Spratnost i površina objekta po UTU-ima

Urbanističko-tehničkim uslovima dati su sljedeći parametri:
-Indeks izgrađenosti -1.8
-indeks zauzetosti -50%
Spratnost objekta je S+4

Površina dijela urbanističke parcele tj. lokacije je 3281,0 m2 što znači da su dozvoljeni urbanistički parametri za predmetnu parcelu sljedeći:

Indeks zauzetosti: 3281,00 *0.5=**1640,5 m2**
Indeks izgrađenosti: 3281,0*1.8= **5905,8 m2**

Ostvareni parametri su sljedeći:

Ukupna BRGP objekta– 5391,60 m2 što znači da je- **Indeks izgrađenosti: 1.64**
Površina objekta na nivou suterena je 1176,2 m2-što znači da je ostvareni **indeks zauzetosti 0.36.**

- Spratnost objekta je S+4

U okviru objekta u podzemnim garažama je obezbjeđeno 34 parking mjesta .

FUNKCIJA I OBLIKOVNOST

Objekat je projektovan sa spratnošću 2G+ S+4.
Pristup objektu je omogućen sa saobraćajnice sa kojim se parcela graniči sa jugozapadne strane.Pristupni put vodi do glavnog ulaza i autolifta na nivou suterena.
U podzemnim etažama je obezbjeđeno 34 parking mjesta.

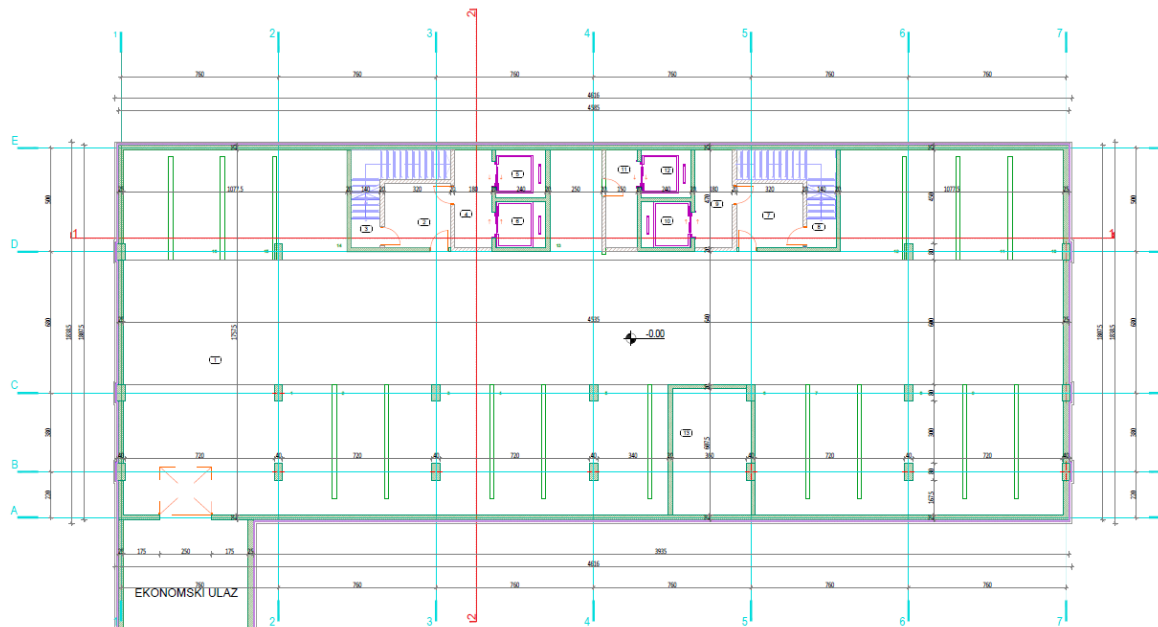
U centralnom dijelu objekta se nalaze vertikalne komunikacije, stepeništa i 4 lifta, od kojih je jedan namjenjen osoblju. Komunikacije, na nivou suterena, ujedno razdvajaju sadržaje namjenjene gostima i ekonomski blok.
U okviru sadržaja namjenih gostima projektovani su:
-lobi sa recepcijom i toaletima za goste ;
-restoran;
-2 kancelarije;
U okviru ekonomskog bloka se nalaze tehničke prostorije, magacini, vešeraj, soba za osoblje i kuhinja.

Na spratnim etažama je projektovano 39 apartmana, od kojih je 29 jednosobnih, 10 je dvosobnih apartmana.



PREGLED POVRŠINA			
ETAŽA		površina	
		(m²)	
	ETAŽA	NETO	BRUTO
	4. SPRAT	824.7	1012.3
	3. SPRAT	829.1	1067.7
	2. SPRAT	829.1	1067.7
	1.SPRAT	829.1	1067.7
	SUTEREN	906.2	1176.2
	UKUPNO NADZEMNO	4218.20	5391.60
	GARAŽA -1	723.7	849.1
	GARAŽA -2	775.1	849.1
	UKUPNO PODZEMNO	1498.80	1698.20
UKUPNO NETO OBJEKTA:		5717.0	
UKUPNO BRUTO OBJEKTA:		7089.8	





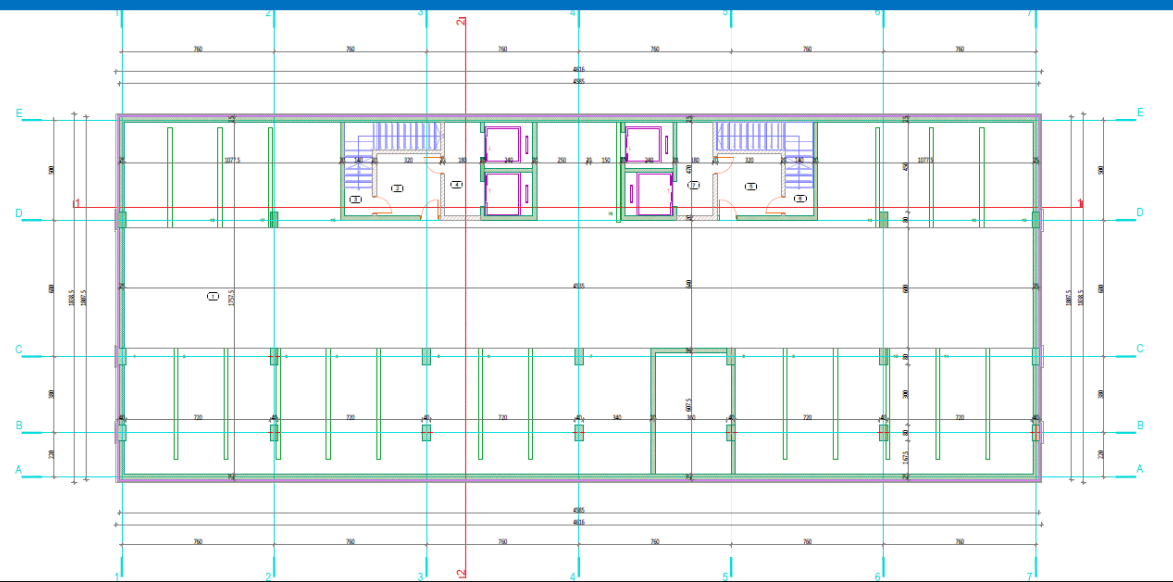
OSNOVA GARAŽE- NIVO -2		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m ²)
01	GARAŽA	665.9
02	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	9.7
03	STEPENIŠTE	11.0
04	HODNIK	8.2
05	LIFT	5.5
06	LIFT	5.3
07	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	9.7
08	STEPENIŠTE	11.0
09	HODNIK	8.2
10	LIFT	5.3
11	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	7.0
12	LIFT	5.5
13	AUTO LIFT	22.80
UKUPNO NETO:		775.1
UKUPNO BRUTO:		849.1



GARAŽA-NIVO -2

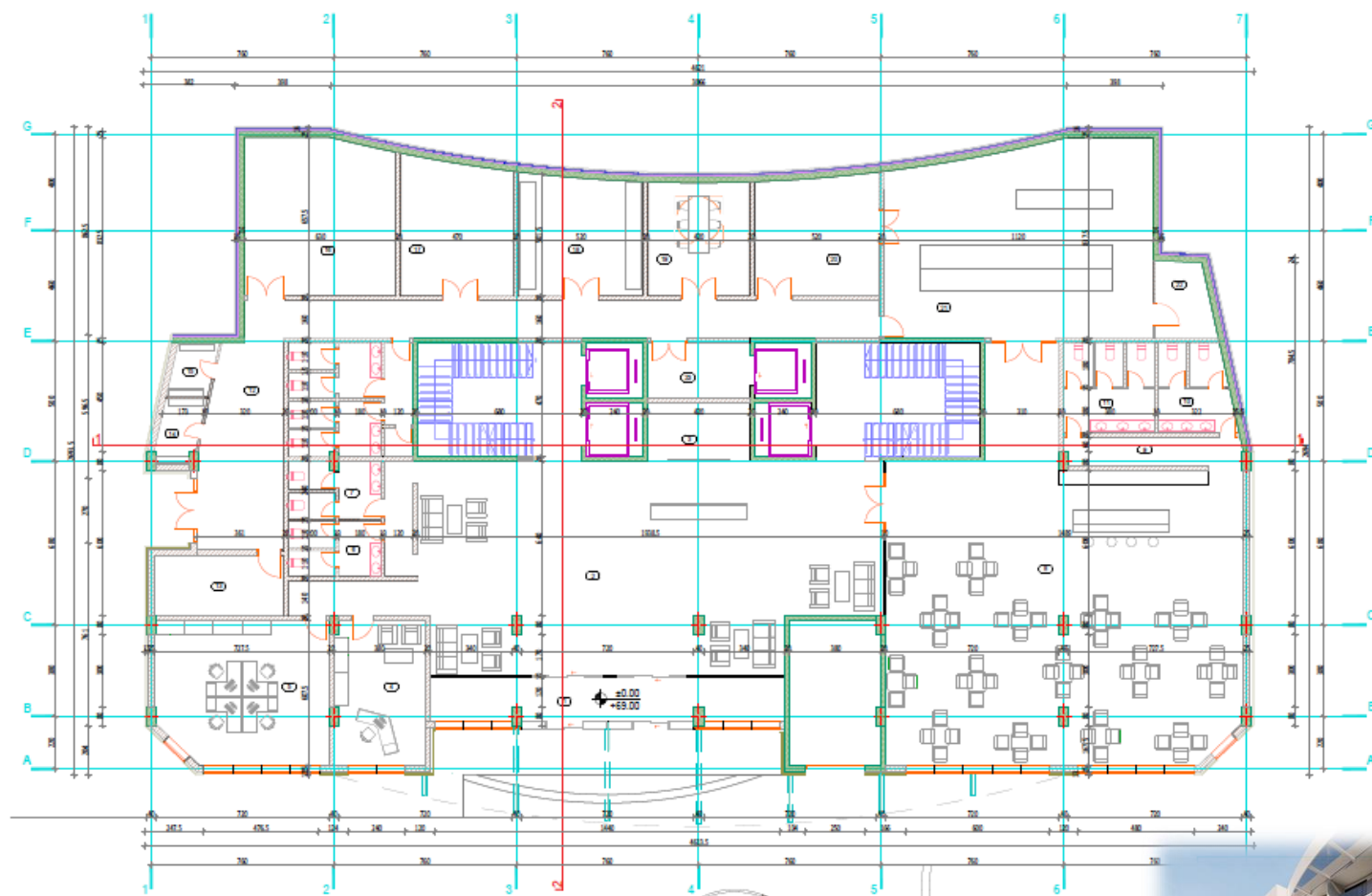


GARAŽA-NIVO -1



OSNOVA GARAŽE- NIVO -1		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m ²)
01	GARAŽA	665.9
02	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	9.7
03	STEPENIŠTE	11.0
04	HODNIK	8.2
05	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	9.7
06	STEPENIŠTE	11.0
07	HODNIK	8.2
UKUPNO NETO:		723.7
UKUPNO BRUTO:		849.1





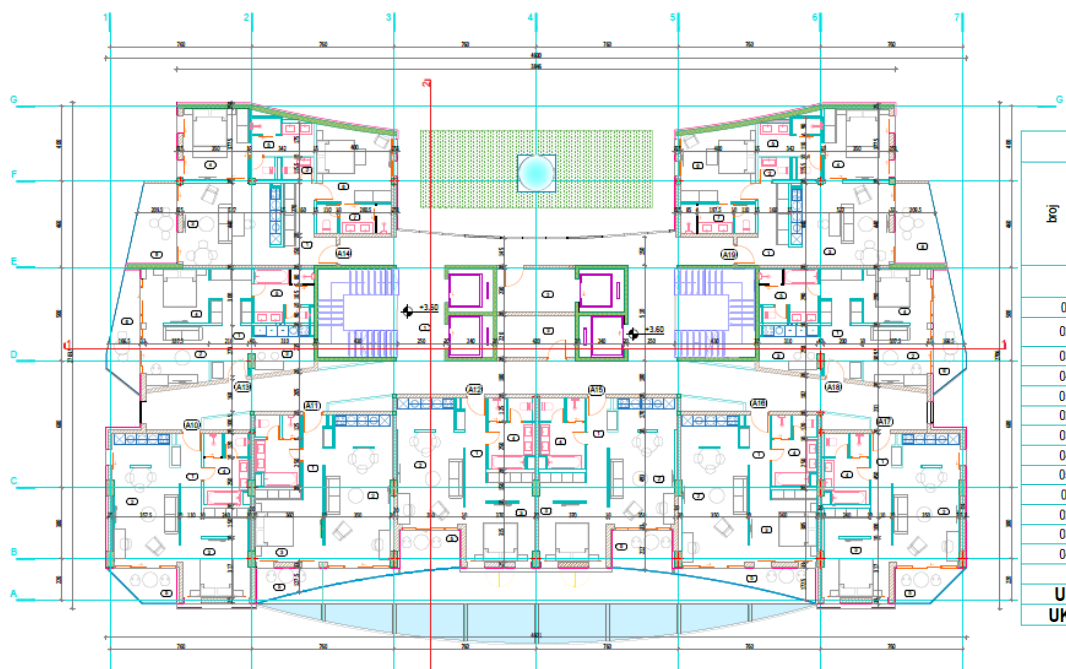
SUTEREN



OSNOVA SUTERENA		
Šifra	NAMJENA PROSTORIJA	Površina
		(m²)
01	VJETROBRAN	25.04
02	LOBI	231.32
03	RECEPCIJA	9.4
04	KANCELARIJA	22.40
05	KANCELARIJA	41.88
06	Ž. WC	8.36
07	M.WC	8.54
08	RESTORAN	187.54
09	PREDPROSTOR TOALETA	8.42
10	M. WC	10.38
11	Ž. WC	13.32
12	EKONOMSKI ULAZ I HODNIK	69.50
13	TEHNIČKA PROSTORIJA	13.09
14	Ž. SVLAČIONICA	4.37
15	M. SVLAČIONICA	3.83
16	TEHNIČKA PROSTORIJA	40.00
17	MAGACIN	25.42
18	VEŠERAJ	25.00
19	PROSTORIJA ZA OSOBLJE	19.34
20	MAGACIN	25.00
21	KUHINJA	88.94
22	MAGACIN	7.08
23	PREDPROSTOR LIFTA	9.4
UKUPNO NETO:		906.2
UKUPNO BRUTO:		1 176.0



OSNOVA 1.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI-KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
APARTMAN A10-A17		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.83
03	SPAVACI BLOK	14.92
04	TOALET	8.83
05	BALKON	5.23
UKUPNO APARTMAN A10-A17		58.48
APARTMAN A11-A15		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	26.64
03	SPAVACI BLOK	12.96
04	TOALET	9.12
05	BALKON	7.48
UKUPNO APARTMAN A11-A15		61.77
APARTMAN A12-A15		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.48
03	SPAVACI BLOK	16.40
04	TOALET	8.82
05	BALKON	6.75
UKUPNO APARTMAN A12-A15		60.10
APARTMAN A13-A15		
01	HODNIK	5.98
02	DNEVNI BORAVAK	10.86
03	KUHINJA	7.58
04	SPAVACI BLOK	16.16
05	TOALET	9.06
06	BALKON	8.36
UKUPNO APARTMAN A13-A15		58.00
APARTMAN A14-A15		
01	HODNIK	8.77
02	WC	1.80
03	DNEVNA SOBA	22.65
04	SPAVACI BLOK	12.92
05	TOALET	8.13
06	SPAVACI BLOK	15.06
07	TOALET	6.40
08	BALKON	9.47
UKUPNO APARTMAN A14-A15		85.20



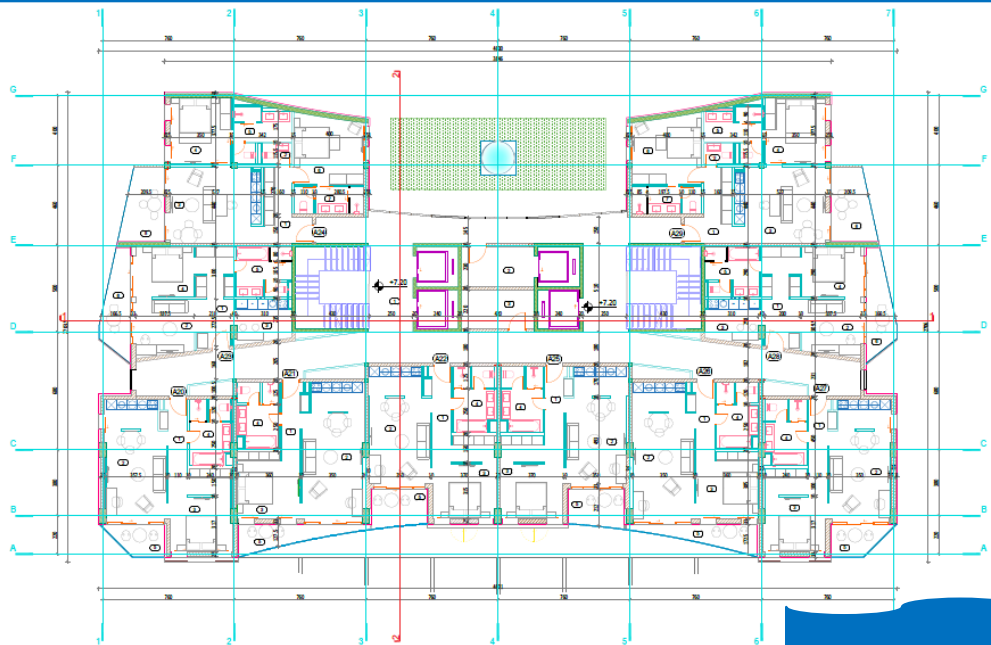
OSNOVA 1.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI-KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
04	APARTMAN A10	58.48
05	APARTMAN A11	61.77
02	APARTMAN A12	60.10
03	APARTMAN A13	58.00
04	APARTMAN A14	85.20
05	APARTMAN A15	60.10
01	APARTMAN A16	61.77
02	APARTMAN A17	58.48
03	APARTMAN A18	58.00
04	APARTMAN A19	85.20
UKUPNO NETO:		829.1
UKUPNO BRUTO:		1 067.7



1.SPRAT

2.SPRAT

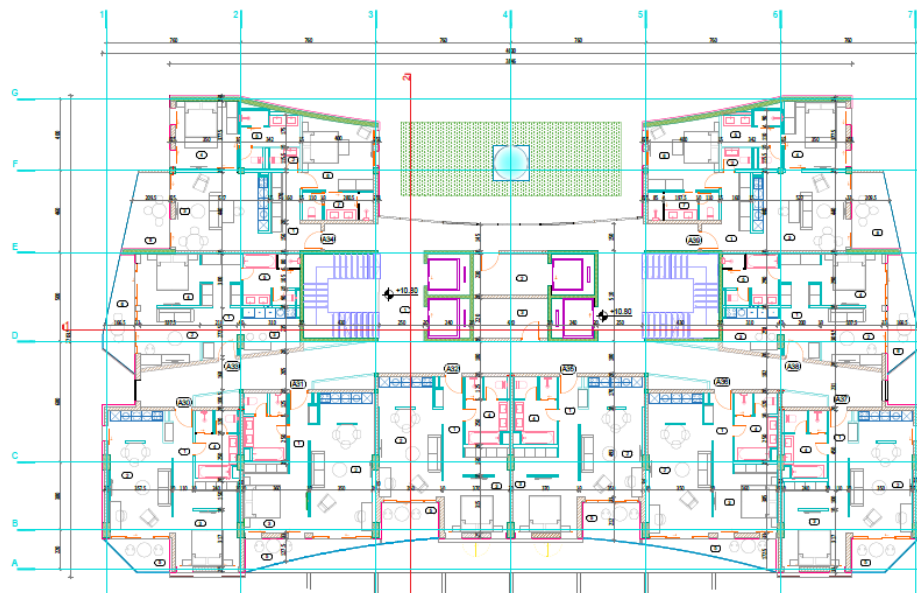
OSNOVA 2.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI-KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
04	APARTMAN A20	58.48
05	APARTMAN A21	61.77
02	APARTMAN A22	60.10
03	APARTMAN A23	58.00
04	APARTMAN A24	85.20
05	APARTMAN A25	60.10
01	APARTMAN A26	61.77
02	APARTMAN A27	58.48
03	APARTMAN A28	58.00
04	APARTMAN A29	85.20
UKUPNO NETO:		829.1
UKUPNO BRUTO:		1 067.7



OSNOVA 2.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI-KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
APARTMAN A20-A27		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.83
03	SPAVACI BLOK	14.92
04	TOALET	8.83
05	BALKON	5.23
UKUPNO APARTMAN A20-A27		58.48
APARTMAN A21-A26		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	26.64
03	SPAVACI BLOK	12.96
04	TOALET	9.12
05	BALKON	7.48
UKUPNO APARTMAN A21-A26		61.77
APARTMAN A22-A25		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.48
03	SPAVACI BLOK	16.40
04	TOALET	8.82
05	BALKON	6.75
UKUPNO APARTMAN A22-A25		60.10
APARTMAN A23-A26		
01	HODNIK	5.98
02	DNEVNI BORAVAK	10.86
03	KUHINJA	7.58
04	SPAVACI BLOK	16.16
05	TOALET	9.06
06	BALKON	8.36
UKUPNO APARTMAN A23-A26		58.00
APARTMAN A24-A25		
01	HODNIK	8.77
02	WC	1.80
03	DNEVNA SOBA	22.65
04	SPAVACI BLOK	12.92
05	TOALET	8.13
06	SPAVACI BLOK	15.06
07	TOALET	6.40
08	BALKON	9.47
UKUPNO APARTMAN A24-A25		85.20



OSNOVA 3.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI -KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
APARTMAN A30-A37		
01	HODNIK	6.67
02	DNEVNI BORAVAK	22.83
03	SPAVACI BLOK	14.92
04	TOALET	8.83
05	BALKON	5.23
UKUPNO APARTMAN A30-A37		58.48
APARTMAN A31-A36		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	26.64
03	SPAVACI BLOK	12.96
04	TOALET	9.12
05	BALKON	7.48
UKUPNO APARTMAN A31-A36		61.77
APARTMAN A32-A35		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.48
03	SPAVACI BLOK	16.48
04	TOALET	8.82
05	BALKON	6.75
UKUPNO APARTMAN A32-A35		60.10
APARTMAN A33-A38		
01	HODNIK	5.98
02	DNEVNI BORAVAK	10.86
03	KUHINJA	7.58
04	SPAVACI BLOK	16.16
05	TOALET	9.06
06	BALKON	8.36
UKUPNO APARTMAN A33-A38		58.00
APARTMAN A34-A39		
01	HODNIK	8.77
02	WC	1.80
03	DNEVNA SOBA	22.65
04	SPAVACI BLOK	12.92
05	TOALET	8.13
06	SPAVACI BLOK	15.06
07	TOALET	6.40
08	BALKON	9.47
UKUPNO APARTMAN A34-A39		85.20



OSNOVA 3.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI -KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
04	APARTMAN A30	58.48
05	APARTMAN A31	61.77
02	APARTMAN A32	60.10
03	APARTMAN A33	58.00
04	APARTMAN A34	85.20
05	APARTMAN A35	60.10
01	APARTMAN A36	61.77
02	APARTMAN A37	58.48
03	APARTMAN A38	58.00
04	APARTMAN A39	85.20
UKUPNO NETO:		829.1
UKUPNO BRUTO:		1 067.7

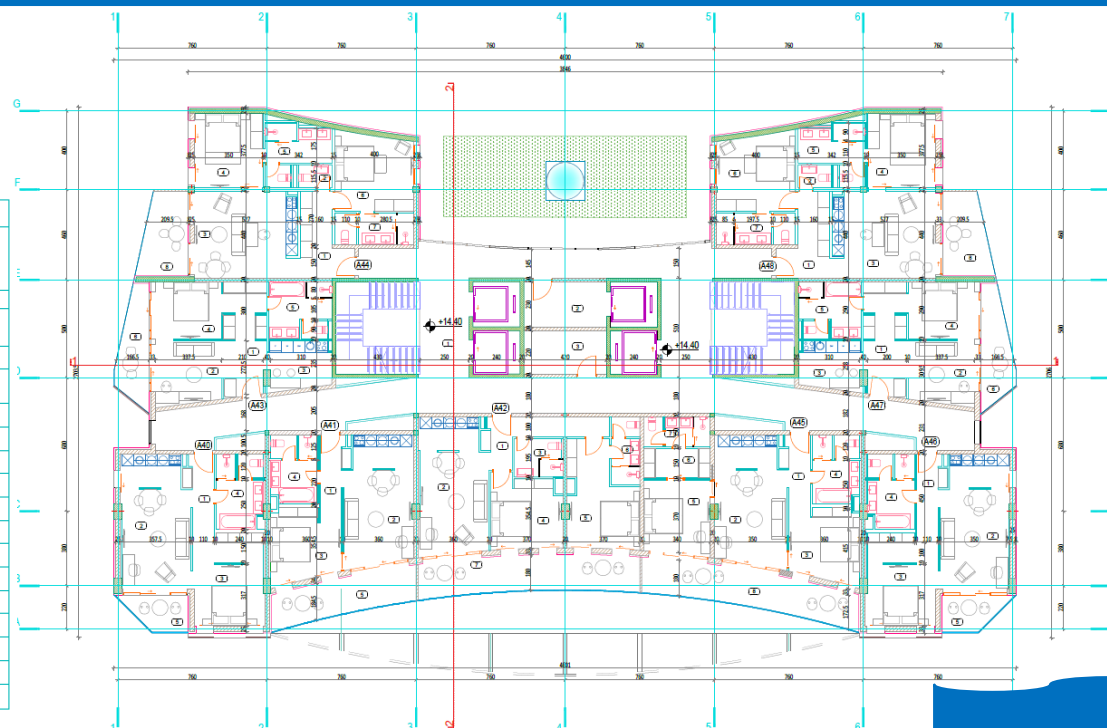


3.SPRAT

4.SPRAT



OSNOVA 4.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI -KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
04	APARTMAN A40	58.48
05	APARTMAN A41	61.93
02	APARTMAN A42	85.40
03	APARTMAN A43	58.00
04	APARTMAN A44	85.20
05	APARTMAN A45	92.06
01	APARTMAN A46	58.48
02	APARTMAN A47	58.00
03	APARTMAN A48	85.20
UKUPNO NETO:		824.7
UKUPNO BRUTO:		1 012.3



OSNOVA 4.SPRATA		
broj	NAMJENA PROSTORIJA	površina (m²)
01	HODNICI -KOMUNIKACIJE	163.58
02	PREDPROSTOR LIFTA ZA OSOBLJE	9.4
03	SOBA ZA SOBARICE	9.0
APARTMAN A40-A45		
01	HODNIK	6.67
02	DNEVNI BORAVAK	22.83
03	SPAVACI BLOK	14.92
04	TOALET	8.83
05	BALKON	5.23
UKUPNO APARTMAN A40-A45		58.48
APARTMAN A41		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.60
03	SPAVACI BLOK	12.90
04	TOALET	8.20
05	BALKON	13.56
UKUPNO APARTMAN A41		61.93
APARTMAN A42		
01	HODNIK	5.57
02	DNEVNI BORAVAK	22.48
03	TOALET	16.48
04	SPAVACA SOBA	8.82
05	SPAVACA SOBA	8.82
06	TOALET	16.48
07	BALKON	6.75
UKUPNO APARTMAN A42		85.40
APARTMAN A43-A47		
01	HODNIK	5.98
02	DNEVNI BORAVAK	10.86
03	KUHINJA	7.58
04	SPAVACI BLOK	16.16
05	TOALET	9.06
06	BALKON	8.36
UKUPNO APARTMAN A43-A47		58.00
APARTMAN A44-A45		
01	HODNIK	8.77
02	WC	1.80
03	DNEVNA SOBA	22.65
04	SPAVACI BLOK	12.92
05	TOALET	8.13
06	SPAVACI BLOK	15.06
07	TOALET	6.40
08	BALKON	9.47
UKUPNO APARTMAN A44-A45		85.20
APARTMAN A46		
01	HODNIK	5.25
02	DNEVNA SOBA	23.04
03	SPAVACA SOBA	12.40
04	TOALET	8.22
05	SPAVACA SOBA	12.55
06	SPAVACA SOBA	5.00
07	TOALET	6.17
08	BALKON	20.50
UKUPNO APARTMAN A46		92.06

















