

## TEHNIČKI OPIS

### Uz Idejno rješenje Apart hotela

#### **OPŠTI PODACI O OBJEKTU:**

**Objekat:** Apart hotel

**Lokacija:** UP 7, BLOK 5-DUP "Petrovac-šira zona" – kp 407/2, 408/1, 409/1, 410/4, 415/3 KO Petrovac, Opština Budva

**Investitor:** FIRST ASSETS MANAGEMENT DOO PODGORICA

#### **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 Elaboratom rušenja koji je urađen za potrebe izrade predmetnog projekta.

Za potrebe izrade Idejnog rješenja urađen je i Elaborat parcelacije po DUP-u, na osnovu kojeg površina urbanističke parcele iznosi 3420 m<sup>2</sup>. Idejnim rješenjem je obrađivan dio urbanističke parcele, površine 3281 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> što znači da su dozvoljeni urbanistički parametri za predmetnu parcelu sljedeći:

**Indeks zauzetosti:**  $3281,00 \cdot 0.5 = 1640,5 \text{ m}^2$

**Indeks izgrađenosti:**  $3281,0 \cdot 1.8 = 5905,8 \text{ m}^2$

### **Ostvareni parametri su sljedeći:**

**Ukupna BRGP objekta– 5391,60 m<sup>2</sup>** što znači da je- **Indeks izgrađenosti: 1.64**  
Površina objekta na nivou suterena je 1176,2 m<sup>2</sup>-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 namjenjenih 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.

## **MATERIJALIZACIJA**

Fasada objekta je kombinacija termoizolovane fasade, sa debljinom termoizolacionog sloja od 8 cm i završnom obradom sa zaglađenim silikatno-silikonskim dekorativnim malterom u svijetloj boji (nijansa po izboru projektanta), i fasade čija je završna obrada kamen koje se postavlja preko termoizolacionog sloja.

Spoljašnja bravarija je predviđena od aluminijumskih profila sa termičkim prekidom i sa ispunom od stakla 4.4.1 float sa unutrašnje strane i stakla SKN 176 Saint Gobain 8 mm sa spoljašnje strane, d=34 mm. Način postavljanja u svemu prema propisima za tu vrstu radova.

**Pregled bruto i neto površina po etažama na nivou objekta**

<b>APART HOTEL</b>			
	<b>ETAŽA</b>	<b>NETO</b>	<b>BRUTO</b>
		<b>POVRŠINA</b>	<b>POVRŠINA</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>4.SPRAT</b>	<b>824.7</b>	<b>1012.3</b>
	<b>3.SPRAT</b>	<b>829.1</b>	<b>1067.7</b>
	<b>2. SPRAT</b>	<b>829.1</b>	<b>1067.7</b>
	<b>1. SPRAT</b>	<b>829.1</b>	<b>1067.7</b>
	<b>SUTEREN</b>	<b>906.2</b>	<b>1176.2</b>
	<b>UKUPNO NADZEMNO</b>	<b>4218.20</b>	<b>5391.60</b>
	<b>GARAŽA -1</b>	<b>723.7</b>	<b>849.1</b>
	<b>GARAŽA -2</b>	<b>775.1</b>	<b>849.1</b>
	<b>UKUPNO PODZEMNO</b>	<b>1498.80</b>	<b>1698.20</b>
	<b>UKUPNO NETO OBJEKTA</b>	<b>5717.0</b>	
	<b>UKUPNO BRUTO OBJEKTA</b>	<b>7089.8</b>	

**SPISAK PRIMJENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA**

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18,63/18, 11/19, 82/20)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" br. 44/18 i 43/19)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br. 47/2013)
- Crnogorski standard MEST EN 15221-6
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima("Sl. list CG", br. 24/2010 i 33/2014)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" br. 48/2013 i 44/2015)

Odgovorni inženjer  
Arh. Dragana Čukić,dipl.ing.