

Adresa: Topliški put bb. Budva

e-mail: kalosbudva@gmail.com

Tel/Fax 033.452.057

Tel. 067.837.775

068.699.234

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR:.....FIFTH AVENUE INVESTMENTS LIMITED

OBJEKAT:.....HOTEL 5* G+P+10

LOKACIJA:.....dio UP br.12.1, blok br.12, DUP "BEČIĆI",
k.p. 1071/1 KO Bečići, Opština Budva

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**.....IDEJNO REŠENJE

PROJEKTANT:.....KALOS d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

avgust 2020.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. UGOVOR
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI
- 1.5. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.6. PROJEKTNII ZADATAK
- 1.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

- Uvodne napomene
- Vrsta i namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rešenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

3.1. ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

- | | | |
|----|---------------------------|---------|
| 0. | SITUACIJA | R 1:200 |
| 1. | OSNOVA GARAŽE | R 1:100 |
| 2. | OSNOVA PRIZEMLJA | R 1:100 |
| 3. | OSNOVA I, II I III SPRATA | R 1:100 |
| 4. | OSNOVA TIPSKOG SPRATA | R 1:200 |
| 5. | 3D PRIKAZI | |
| 6. | 3D PRIKAZI | |

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1. Ugovori

- Ugovor između Investitora i Projektanta

1.2. Podaci o projektantu



**CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 14.10.2013.god.**

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 6/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 ... 40/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA broj 204660 od 14.10.2013.god. podnosioca

Ime i prezime: Nikola Kavedžić
JMBG ili br.pasoša: 0911982290018
Adresa: I Proleterska S-52 - Budva

dana 14.10.2013.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB BUDVA - registarski broj 5-0674159/ 001

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Odlučujući po prijavi za upis osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KALOS, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz čl. 83 i 86 Zakonom o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 6/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12) za osnivanje KALOS, pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksiira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0674159/ 001
02955610

Datum registracije: 14.10.2013

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013
Adresa obavljanja djelatnosti: TOPLIŠKI PUT BB
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta:
Mjesto: BUDVA
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

☒ da ☐ ne

Oblik svojine:

☒ bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekta kapitala ☒ domaći strani mješoviti

Upisani kapital: 1.00€

(Novčani 1.00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MARIJA BLIZNAKOVSKI-006996234

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Marija Bliznakovski - 006996234

Izvršni direktor - neograničeno ()

Pojedinačno- ()

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Izdato 15.10.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3107/2
Podgorica, 03.09.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » Kalos » d.o.o. iz Budve, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » KALOS » D.O.O. BUDVA , LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-3107/1 od 08.06.2018.godine » KALOS » D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-1635/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Blizankovski Mariji, dipl.inž.arhitekture iz Vranja - Republika Srbija, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » KALOS » D.O.O.iz Budve i Blizankovski Mariji , dipl. inž,arhitekture iz Vranja –Republika Srbija, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2.Ugovora, imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto:Projektant, počev od 21.10..2013.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50674150 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7111: Arhitektonska djelatnost.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje

jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



1.4. Licenca ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1035/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu MARIJE BLIZNAKOVSKI, diplomiranog inženjera arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerenu kopiju Diplome o stečenom visokom obrazovanju na Građevinsko – Arhitektonskom fakultetu u Nišu - diplomirani inženjer arhitekture, br.688 od 01.10.2004.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena kopija lične karte za stranca;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.0501-2307/2 od 22.06.2010.godine, kojim se Bliznakovski I.Mariji, dipl.ing.arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, ovjerava licenca, odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 E605 07 od 24.05.2010.godine, izdate od Inženjerske komore Crne Gore;
- Uvjerjenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („lužbeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rešavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

1.7. Urbanističko-tehnički uslovi



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04- 1388 /1-11
Podgorica, 17.03.2011. godine

Property Investments D.O.O.

Podgorica

U prilogu vam dostavljamo urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za
objekat na urbanističkoj parceli 12.1, u okviru bloka 12, u zahvatu DUP-a "Bečići", Opština
Budva.

koordinator:

Željko Božović

Pomoćnik ministra

Branislav Gregović



obradila:

Nevena Daković

Vesna Radovanović

Dostavljeno:

-imenovanom.

-sektor za građevinarstvo

-a/a

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 269 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04- 1388 /1

Podgorica, 17.03.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/2008), na zahtjev Property Investments D.O.O. iz Podgorice , izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli
br.12.1 , u okviru bloka 12 , Detaljnog urbanističkog plana
»Bečići« , u Opštini Budva

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Prema Detaljnom urbanističkom planu »Bečići« u Budvi (Odluka SO Budva, Sl.list CG-opštinski propisi br.01/09), katastarske parcele 1069,1070,1071/1 i 1071/2 se nalaze u okviru bloka 12, i formiraju urbanističku parcelu broj 12.1 .

Na urbanističkoj parceli 12.1 planirana je izgradnja objekata namjene: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični) .

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 269; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me



VI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

vršina urbanističke parcele 12.14 iznosi **5056.04 m²** i definisana je koordinatama tačaka: 12.6;12.15; 12.14; 12.20; 12.30; 12.31; 12.32; 12.33; 12.29; 12.28; 12.40; 12.46; 12.48; 12.52; 12.53; 12.54; 12.55; 12.58; 12.59; 12.11; 12.60; 12.18; koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Parcelacija*

Tabela br.1 : Koordinate tačaka kojima je definisana up 12.1

Br.	X	Y
12.16	6572637.9300	4682311.6100
12.15	6572629.0455	4682315.6533
12.14	6572627.4023	4682319.0301
12.20	6572673.3200	4682312.8100
12.30	6572646.9297	4682370.8610
12.31	6572658.0000	4682367.7400
12.32	6572663.2100	4682371.4200
12.33	6572670.1900	4682377.9800
12.29	6572669.0100	4682366.4800
12.28	6572670.4400	4682364.6700
12.40	6572675.8800	4682357.5100
12.46	6572714.6600	4682329.1050
12.48	6572728.1300	4682317.6000
12.52	6572736.3806	4682308.4679
12.53	6572730.4000	4682306.4300
12.54	6572728.1800	4682304.4200
12.55	6572726.5700	4682299.9500
12.58	6572725.5900	4682295.5400
12.59	6572724.6679	4682288.4129
12.11	6572715.0040	4682290.6482
12.60	6572715.0040	4682290.6482
12.18	6572676.8937	4682299.2679



Jr.2: Urbanistički pokazatelji za up 12.1

Broj urbanističke parcele	12.1
Broj katastarskih parcela	1069,1070,1071/1,1071/2 KO Bečići
Površina urbanističke parcele	5056.04 m ²
Slobodne (neizgrađene) Površine	2022.42 m ²
Površina pod Objektima	3033.62 m ²
BRGP	22752.18 m ²
Korisna površina	13287.27 m ²
Br.turista (kreveta) na korisnoj površini	221.45
Indeks zauzetosti	0,60
Indeks izgrađenosti	4.50
Maksimalna preporučena spratnost	P+4 (prema graf. prilogu "Nivelaciono rješenje")
Maksimalna preporučena spratnost-kula	P+10
Namjena	hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični) .

***-Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu. Spratnost je data kao preporučena visina ali je omogućeno da se grad i veća i manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualnim estetskim razlozima.

-Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu u koliko se koriste kao tehničke etaže.



-Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

-Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumka garaža (u više nivoa)
 - suterenska garaža
 - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
 - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
 - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
- odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije (u ovom slučaju hotel).

4. Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena



- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uredjene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

- Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: - građevinske linije, regulacione linije i indeksi, - maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja, - maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, - kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
 - Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: - slobodnostojeći objekti - 3,0 m - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
 - Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
 - Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
 - Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
 - Kota prizemlja je: - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.
- Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazona izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.



- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
 - Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
 - Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
- Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
 - Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.
- Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :

Tabela br.3: Kapaciteti parking mjesta

NAMJENA	1 PARKING MJESTO
HOTELI	2 apartmana (6 soba)

3. Smjernice za elemente oblikovanja i materijalizaciju

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Odnos prema okruženju

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredjeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Elementi oblikovanja i materijalizacija

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriše se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.



Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

4. Ostali uslovi

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04).
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/93).
- III. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG“ br.79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća - Telekomunikacioni centar Budva. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08).
- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
 - Pravilnik za beton i armirani beton (Sl. list SFRJ br. 11/87)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88, 52/90)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986- nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- X. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih



prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada ;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
 - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarne arheološka ispitivanja.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

NAPOMENA: Do donošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose .

Koordinator odsjeka:

Željko Božović



obradila:

Nevena Daković



Vesna Radovanović



Pomoćnik ministra

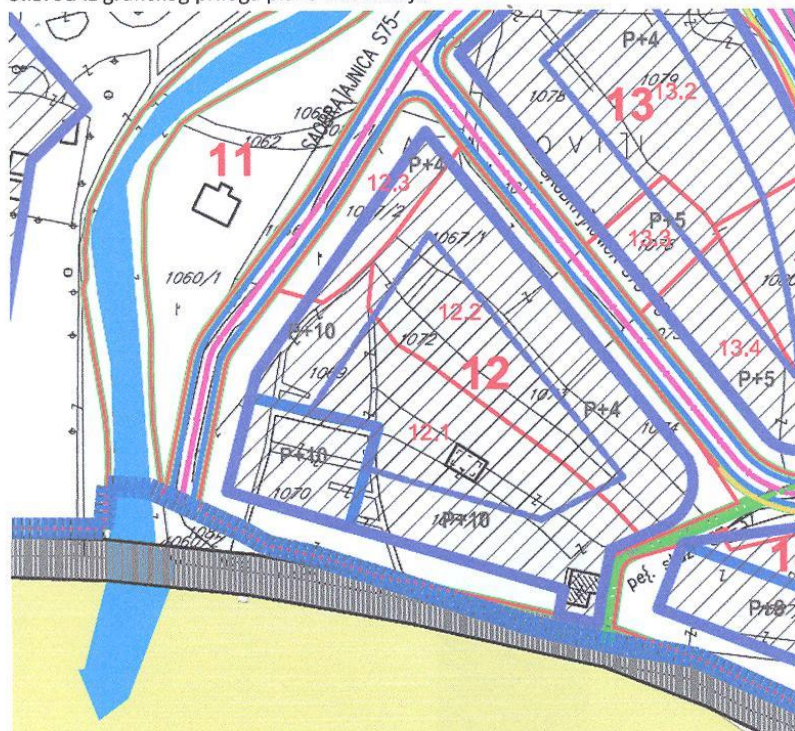
Branislav Gregović



Grafički izvod iz plana za up 12.1



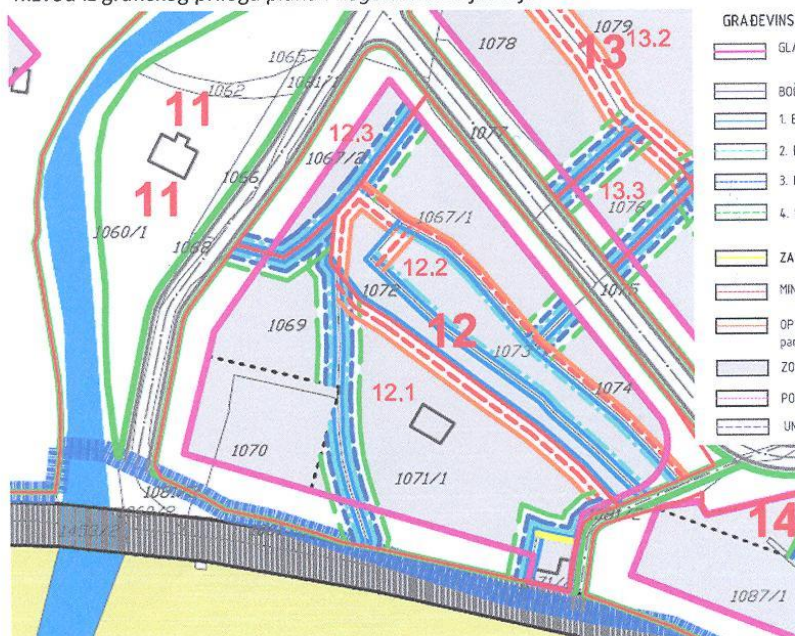
3. Izvod iz grafičkog priloga plana : Nivelacija



USLOVI GRAĐENJA :

- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
 - UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
- GABARITI :**
- POSTOJEĆI OBJEKTI
 - ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

4. Izvod iz grafičkog priloga plana : Regulaciono rješenje

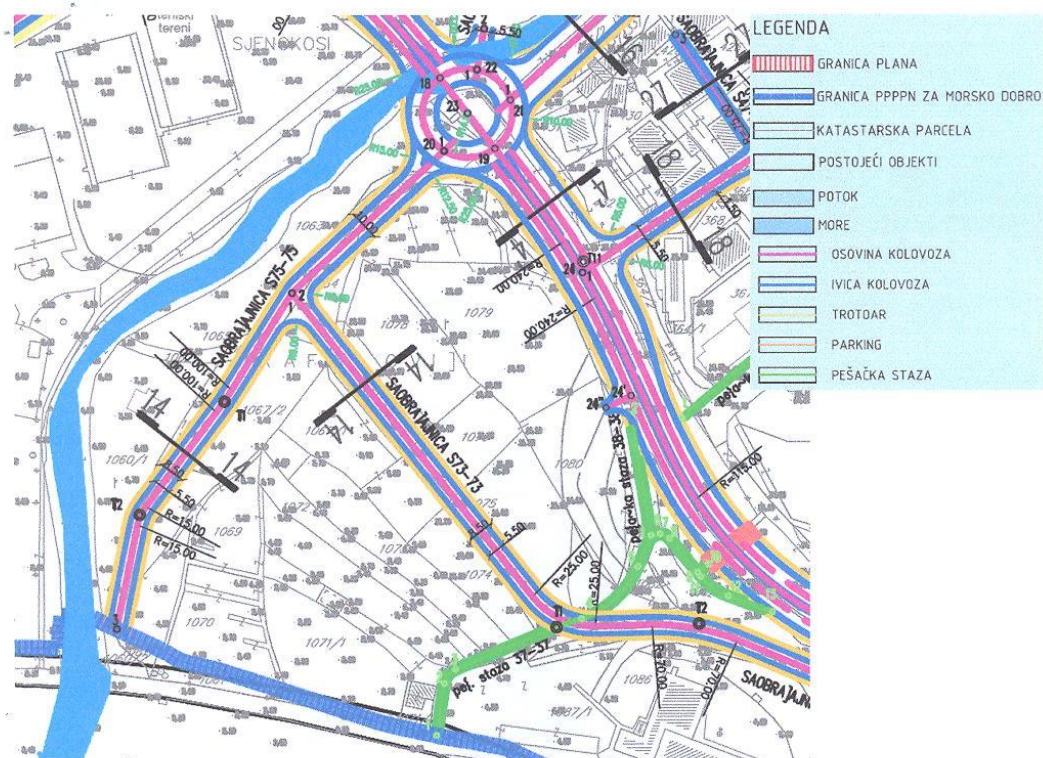


GRAĐEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)
- 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (75-100cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)
- ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
- ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA
- UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

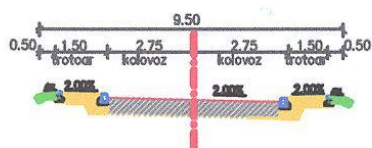


4. Izvod iz grafičkog priloga plana : Plan saobraćaja



Presjek saobraćajnice S73-S73 i S75-S75

14-14





6.Izvod iz grafičkog priloga plana : *Telekomunikaciona mreža*



2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

za idejno rešenje HOTELA 5* G+P+10

Investitor: FIFTH AVENUE INVESTMENTS LIMITED

Lokacija: dio UP br.12.1, blok br.12, DUP "BEČIĆI", k.p. 1071/1 KO Bečići, Opština Budva

Idejno rešenje hotela rađeno je na osnovu urbanističko-tehničkih i na osnovu Pravilnika o vrstama, minimalnim-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG br. 63/11 od decembra 2011, 47/12, 8/15) i priloga Osnovni standardi za hotele sa 3***, 4**** i 5***** tako da ispunjava uslove za kategorizaciju od 5***** i 4****.

Lokacija:

Novoprojektovani objekat se nalazi na delu UP br.12.1, blok br.12, DUP "Bečići", koji sačinjava k.p. 1071/1 KO Bečići.

Namena:

Na UP 12.1, blok br.12 DUP „Bečići“, planirana namena objekta je turistički objekat – hotel. („Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG br. 63/11) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotela“).

Projektovan je hotel G+P+10 kategorije 5*.

U **podzemnoj etaži** je projektovan prostor za garažiranje vozila, tako da se, uz parking mesta na samoj parceli, zadovolji potreban broj parking mesta. Pored garažnog prostora, u podzemnoj etaži je predviđen i potreban broj tehničkih prostorija i magacina, zatim garderobe, restoransku kuhinju.

Nadzemne etaže su organizovane kao funkcionalne cjeline:

Prizemlje – hol, recepcija, aperitiv bar, restoran, toaleti, kancelarije.

Vertikalne komunikacije su rešene dvokrakim stepeništima i potrebnim brojem putničkih, servisnih, teretih i maloteretnih liftova.

Svi obavezni sadržaji prema Pravilniku o vrstama, minimalnim-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG br. 63/11 od decembra 2011, 47/12, 8/15), za kategorizaciju hotela 5***** i 4****, projektovani su tako da zadovoljavaju potrebe kapaciteta sva tri hotela.

Prema zahtevu iz UT uslova, potrebe za parkiranjem rešene su u okviru parcele, upodzemnoj garaži i na parceli, prema Pravilniku o vrstama, minimalnim-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG br. 63/11 od decembra 2011, 47/12, 8/15), za kategorizaciju hotela 5*****, i usklađene su sa stepenom motorizacije za grad Budva pa je broj parking mesta najmanje 20% od broja smeštajnih jedinica, tako da za 142 smeštajnih jedinica treba predvideti **29 parking mesta. Ukupno je predviđeno 33PM u garaži.** Prema idejnom rešenju,

Objekat je tako postavljen da poštuje zadate uslove regulacije, zadatu zonu gradnje i elemente nivelacije i regulacije zadate UT uslovima:

"Kota prizemlja: na pretežno ravnom terenu – najviše do 1.20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota prizemlja može biti najviše 1.50m iznad konačno nivelisanog i i uređenog terena najnižeg djela objekta."

Pristup licima smanjene pokretljivosti:

S obzirom da je ulaz u objekat na koti okolnog trotoara, pristup licima smanjene pokretljivosti je nesmetan i slobodan. Kretanje lica smanjene pokretljivosti unutar objekta takođe je nesmetano s obzirom na dimenzije hodnika dok je njihovo vertikalno kretanje omogućeno liftovima propisanih dimenzija prema članu 13, pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Prema obaveznim standardima za kategorizaciju ugostiteljskog objekta – hotela sa 5***** sledeći standardi se moraju ispoštovati:

OBAVEZNI STANDARDI za 5*****	PROJEKTOVANO – HOTEL G+P+10
Natkriveni dio za prilaz gostiju	ostvareno
Parking direktno ispred hotela	ostvareno
Broj parking mesta (20% smještajnih jedinica) – 29 parking mesta.	Ostvareno 33 parking mesta u garaži
Mjesta za sedenje u holu (City Hotel) 20% Za 72 smeštajnu jedinicu potrebno je 15 mesta.	Ostvareno 20 mesta
Recepcija i hol minimalna površina do 25 smj. Jedinica 30m ² , uvećano za 0,8m ² za svaku narednu smj. jedinicu =75,00m ²	Ostvareno hol+ recepcija 91,50m ² + 16,40m ²
Telefoni u svim sobama, direktno biranje, cenovnik	ostvareno
ADSL, utičnica u visini stola, WLAN u svim sobama	ostvareno
Broj WC kabina i pisoara / 170-350 mjesta: Odvojeni toaleti sa jednom WC kabinom i predprostorom za žene i jednom WC kabinom, pisoarom i predprostorom za muškarce	Ostvareno 2 kabine i 2 pisoara i predprostor za muškarce i 3 kabine i predprostor za žene, i 1 dodatna WC kabina za osobe smanjene pokretljivosti
Minimalna veličina jednokrevetne sobe uključujući kupatila - 18m ²	1 jednokrevetna soba > 18m ²
Minimalna veličina dvokrevetne sobe uključujući kupatila - 25m ²	71 dvokrevetnih soba > 25m ²
Minimalna veličina hotelskih kupatila - 5,5m ²	Sva kupatila > 5,5m ²
Minimalna veličina apartmana za smještaj 2-5 osoba - 55m ²	7 apartmana > 55m ²

Minimalna veličina apartmana sa dve spavaće sobe is a najmanje jednim kupatilom za smještaj 4-7 osoba - 75m ²	2 apartmana > 75m ²
Minimalni broj hotelskih apartmana > 10% = 8.1 apartmana	Ostvareno 9 apartmana
Standardi komfora sobe	Ostvareno
Hotelski restoran - najmanje 80% sjedećih mesta u odnosu na broj kreveta, (najmanje 1,80m ² po stolici) 180 x 0,8 = 144,00 / 144mesta x 1,8 = min. 259.20m ²	Ostvareno ukupno 187 mesta - 338,00m ² (1,8m ² /stolici)
Internacionalni restoran	Ostvareno
Bistro	Ostvareno
Hotelski kafe bar	Ostvareno
Opremljen i profesionalno dizajniran kuhinjski blok mora biti najmanje površine 35-50% ukupne površine koju čine restoran i kuhinja zajedno.	Kuhinjski blok površine 220,87m ² = 39,5% ukupne površine 338,00 + 220,87 = 558,87m ²
Najmanje 2 lifta za 51-100 smještajnih jedinica	Ostvareno 3 lifta, 2 za goste i 1 za osoblje(servisni), kao i 1 maloteretni lift za hranu, svi kroz sve etaže objekta.
Lift za osoblje za više od 25 smještajnih jedinica	
Lift za hranu za više od 50 smještajnih jedinica	

Spoljna obrada:

Fasada objekta je jednim svojim delom obložena pločama od prirodnog kamena debljine 3-5cm iz lokalnih majdana. Venci i detalji na fasadi su izvedeni od prirodnog profilisanog kamena. Ostatak fasade je projektovan u Demit sistemu.

Spoljna vrata i prozori su od AL bravarije eloksirane u boji drveta.

Ograde na terasama su delu od kovanog gvožđa.

Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju kondorom.

Krov objekta je ravan neprohodan.

Unutrašnja obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u bijeloj boji. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona. U svim prostorijama predviđena je keramika kao završna podna obloga, osim u apartamanu na petom spratu gde se podovi dnevne sobe i spavaćih soba oblažu parketom. Sva unutrašnja stolarija je od punog drveta – hrastovina I klase. Unutrašnja obrada biće bliže definisana projektom enterijera hotela.

URBANISTIČKI PARAMETRI

<u>URBANISTIČKI POKAZATELJI</u>	<u>Površina dela UP 12.1</u>	<u>Površina pod objektima</u>	<u>Spratnost</u>	<u>BRGP</u>
<u>PRIPADAJUĆI KAPACITETI PREMA UTU</u>	<u>2488,00m²</u>	<u>1492,80m²</u>	<u>G+P+10</u>	<u>11196,00m²</u>
<u>Idejno rešenje</u>	<u>2488,00m²</u>	<u>1280,00m²</u>	<u>G+P+10</u>	<u>11194,30m²</u>

OBRAČUN POVRŠINA – FAZA I

ETAŽA	BRUTO
GARAŽA *	1598,50
PRIZEMLJE	996,90
I SPRAT	1280,00
II SPRAT	1280,00
III SPRAT	1280,00
IV SPRAT	908,20
V SPRAT	908,20
VI SPRAT	908,20
VII SPRAT	908,20
VIII SPRAT	908,20
IX SPRAT	908,20
X SPRAT	908,20
UKUPNO	1598,50 + 11194,30

*ne ulazi u obračun BRGP

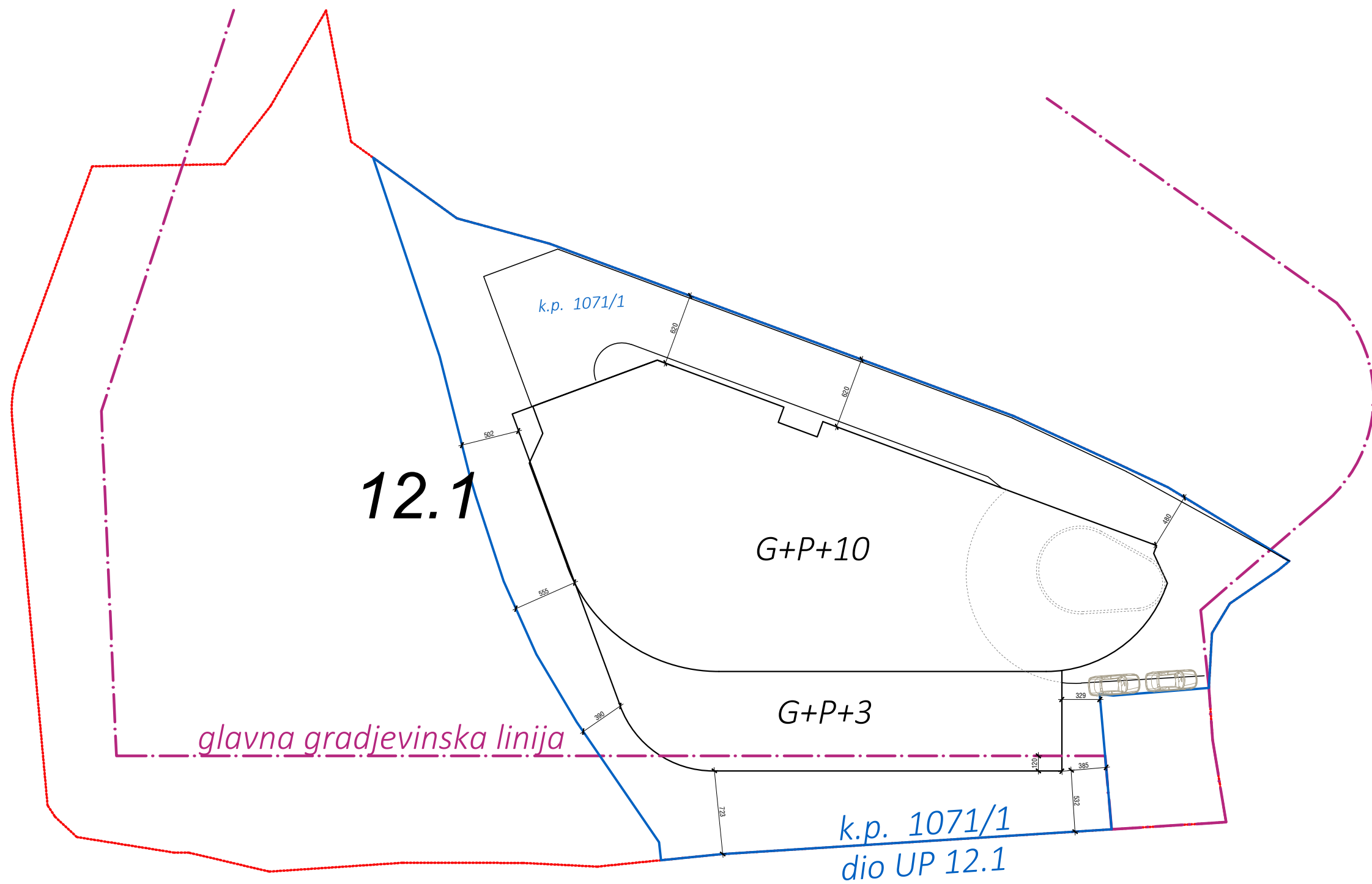
Odgovorni inženjer,

Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

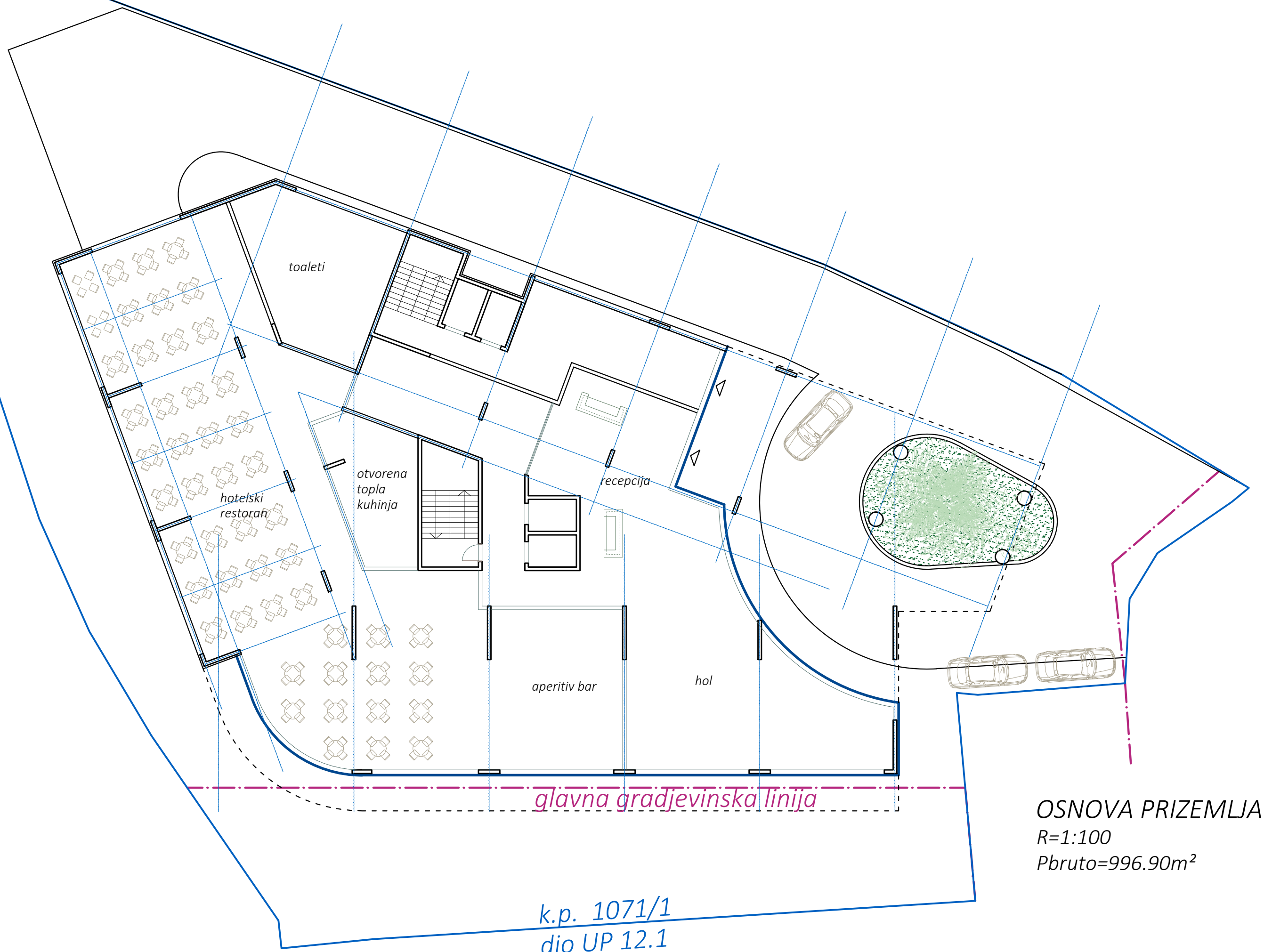
3.1. PARCELACIJA PO DUP-u

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

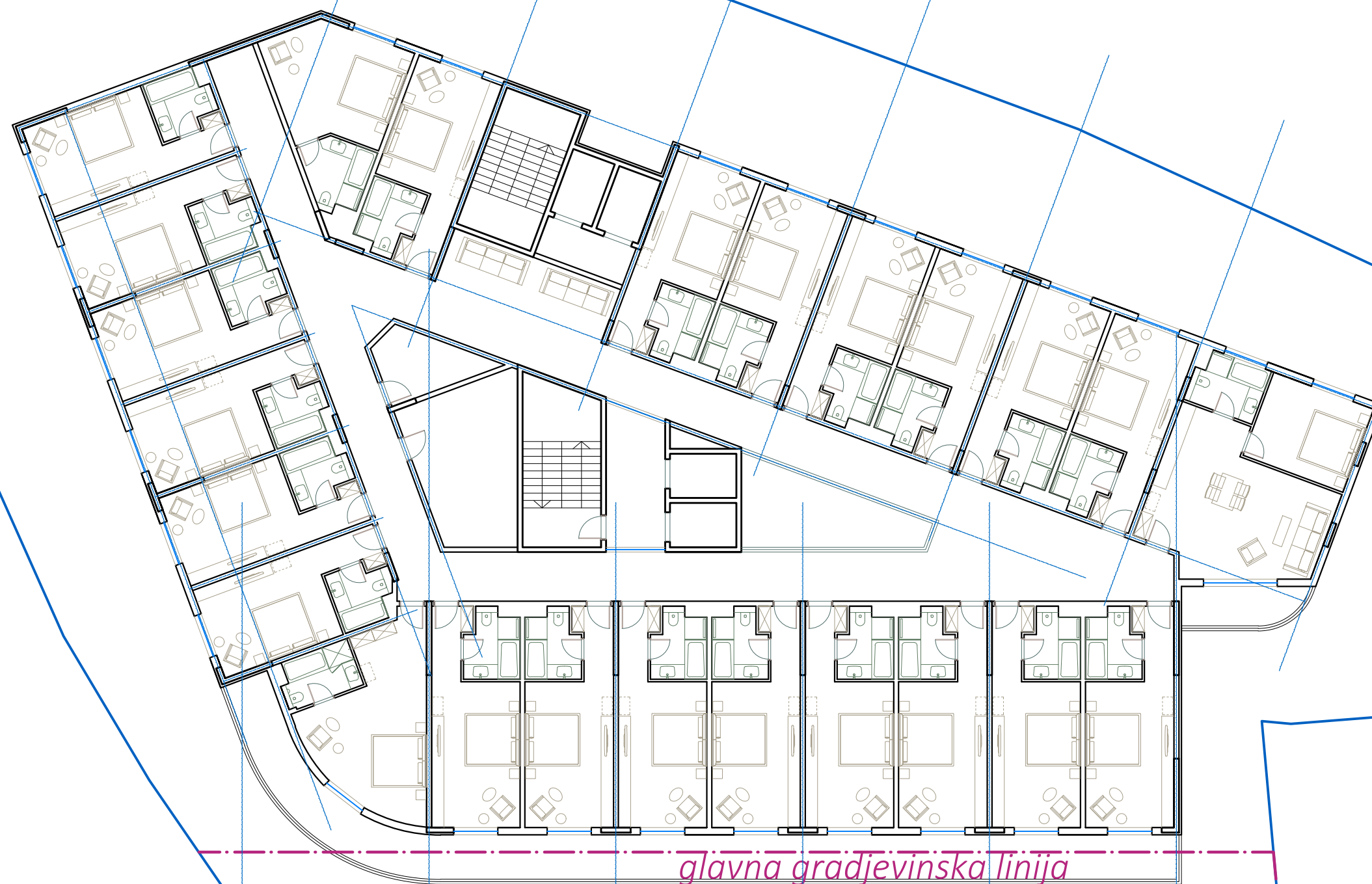


SITUACIJA
R=1:200



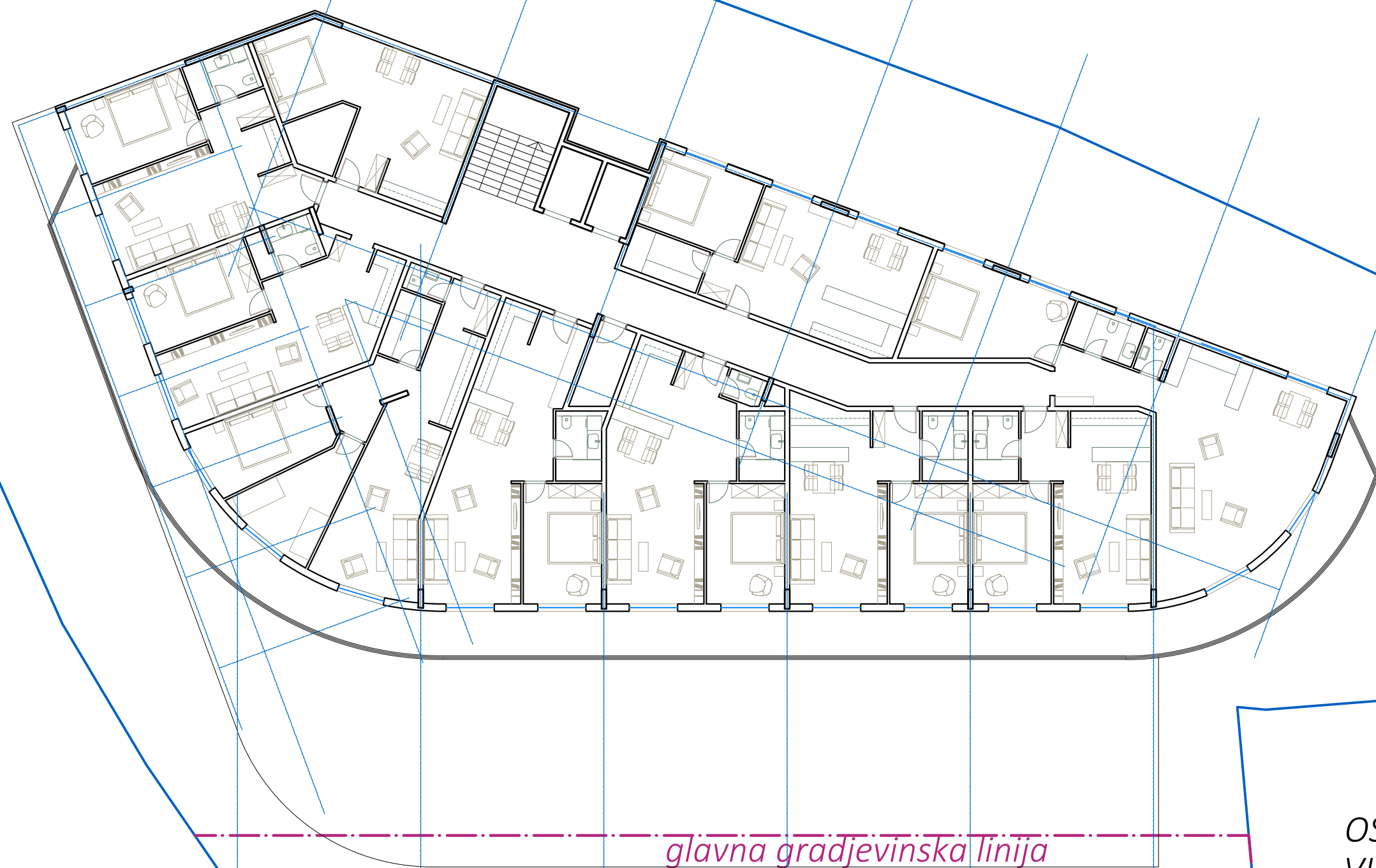


OSNOVA PRIZEMLJA
R=1:100
Pbruto=996.90m²



k.p. 1071/1
dio UP 12.1

OSNOVA I, II i III sprata
R=1:100
Pbruto=1280.00m²



glavna građevinska linija

OSNOVA IV, V, VI,
VII, VIII, IX i X sprata
R=1:100
Pbruto=908.20m²

k.p. 1071/1
dio UP 12.1



3D PRIKAZI



3D PRIKAZI