

<b>objekat</b>	<b>HOTELSKI OBJEKAT Su+ Pr+ 3 Sprata Tara, Užice</b>
<b>lokacija</b>	<b>KP 10/13 KO Kremna, Užice</b>
<b>predmet</b>	<b>1 – Idejno arhitektonsko urbanističko rešenje – Hotel TARA</b>

Beograd  
FEBRUAR 2019.

**HOTELSKI OBJEKAT Su+ Pr+ 3 Sprata  
na katastarskoj parceli k.p. 10/13 KO Kremna, Užice**

**TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO REŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA Su+ Pr+ 3 Sprata**

**1. UVOD**

Na delu katastarske parcele KP 10/13, KO Kremna, Užice, planirana je izgradnja hotelskog objekta. Podloge za izradu idejnog rešenja:

- Projektni zadatak Investitora

**2. LOKACIJA**

Lokacija, na kojoj je planirana izgradnja hotelskog objekta se nalazi se na teritoriji KO Kremna, Užice. Kolski i pešački pristup su omogućeni sa severne strane parcele gde se nalazi nekategorisani put.

**3. KONCEPT**

Novoprojektovani hotelski objekat planiran je kao slobodnostojeći, postavljen u centralnom delu parcele. Objekat je na strmom terenu sa nagibom od nekategorisanog puta.

Spratnost objekta je **Su+ Pr+ 3 Sprata**.

Glavni pešački ulaz u objekat planiran je na nivou 1 sprata iz ulice-nekategorisanog puta, sa severne strane Ostvarena parking mesta na terenu na nivou 1 sprata (10PM) planirana su sa pristupom sa saobraćajnice kao i sa pristupom sa platoa.

Na nivou prizemlja planirana su natkrivena parking mesta (3PM), koja se nalaze ispod ulaznog platoa sa pristupom sa saobraćajnice koji se ostvaruje nivelacijom terena sa nagibom od 12%.

Nivelacijom je ostvarena direktna veza sa pristupnog puta sa zonom okolnog dela parcele i zadnje zone parcele sa sportskim terenom.

Za kotu nula objekta, kao kota konstrukcije prizemlja, usvojena je kota 1034,20m<sub>nv</sub>. Nalazi se na udaljenju 90 cm iznad nulte kote ( Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.)

Kota krovnog slemena je 1052,05m<sub>nv</sub>.

Spratna visina suterena je 4,00m, prizemlja je 4,00m (čista visina 3,65m), 1 sprata 3,25m (čista 2,90m), 2 sprata 3,00m (čista visina 2,65m), 3 sprata 3,00m (čista visina 2,65).

Krov je rešen kao dvovodni.

Ukupna BRUTO POVRŠINA OBJEKTA: 2 051,00m<sup>2</sup>.

#### **4. FUNKCIJA PRIKAZ PO NIVOIMA**

Hotel je projektovan prema standardima za hotel sa 3 zvezdice.  
Klasifikacioni broj objekta je 121112 sa kategorijom V.

Glavni ulaz za goste planiran je sa lokalne saobraćajnice.

Hotelske jedinice-sobe su organizovane od nivoa suterena do 3 sprata (ukupno 43 sobe) sa vertikalnom komunikacijom uz zapadnu stranu objekta.

Osnova suterena

Na nivou suterena pored planiranih hotelskih soba koji na ovom nivou ima 4, predviđene su i tehničke prostorije kao i prateće prostorije za hotelski inventar i opremu.

U drugom delu suterenskog nivoa, planirane su prostorije za relaksaciju (sauna, teretana, igraonica) sa pratećim sanitarnim prostorijama.

Na koti nivoa suterena nalazi se i terasa preko koje se pristupa i košarkaškom terenu. Prilaz terasi je ostvaren dvostrano preko stepenica koje vode od nivoa prizemlja a koje su pozicionirane uz istočnu i zapadnu stranu parcele.

Osnova prizemlja

Na nivou prizemlja smeštena je kuhinja sa restoranom sa 88 mesta.

Snabdevanje hotela predviđeno je na nivou prizemlja gde se nalaze i prateće prostorije kuhinjskog bloka za zaposlene. Na ovom nivou predviđene su tehničke prostorije, komora i podstanica.

Ekonomski pristup vozila ostvaren je preko rampe sa nagibom od 12% sa lokalne saobraćajnice.

1 Sprat

Na nivou 1 sprata nalazi se ulazni hol, info pult sa aperitiv barom, kao i vertikalna komunikacija.

Hotelske jedinice-sobe čine ostale funkcionalne celine i na ovom nivou ima ih 11.

2 Sprat

Hotelske jedinice-sobe čine celu funkcionalnu jedinicu 2 sprata zajedno sa vertikalnom komunikacijom (stepenište i lift).

Na spratu ima ukupno 14 soba.

3 Sprat

Na 3 spratu se nalaze hotelske jedinice-sobe i ima ih ukupno 14. Zajedno sa vertikalnom komunikacijom čine funkcionalnu celinu potkrovlja.

U objektu je projektovan jedan putnički lift na električni pogon bez mašinske kućice.

#### **5. KONSTRUKCIJA**

Konstrukcija objekta je projektovana kao armirano betonska sa armirano betonskim zidovima, gredama i stubovima. Kompletna betonska konstrukcija se izvodi na licu mesta. Raster konstruktivnih elemenata je usvojen prema funkcionalnoj organizaciji, različit je za horizontalne i vertikalne ose.

Horizontalnu konstrukciju čine armiranobetonske LMT tavanice, i armiranobetonska puna ploča u zoni stepeništa. Oslanjanje međuspratnih ploča na armiranobetonske stubove i zidove je preko horizontalnih serklaža i armiranobetonskih greda dimenzija prema proračunu.

Vertikalne noseće elemente čine armiranobetonski zidovi i stubovi. Zidna platna su u sklopu stepenišnog i liftovskog jezgra. Dimenzionisani su za ukupne vertikalne i maksimalne horizontalne uticaje. Svi armiranobetonski zidovi su debljina 20 i 25cm. Sistem platna je zastupljen u oba pravca, čime je obezbeđena prostorna stabilnost objekta.

## 6. ENERGETSKA SVOJSTVA OBJEKTA

U cilju projektovanja objekta sa stanovišta poboljšanja energetskih svojstava vođeno je računa o sledećim parametrima:

- kontrola temperature u zimskom i letnjem periodu
  - postavljanje spoljašnjih drvenih obloga
- ozelenjavanje terena
- prilikom izbora fasadne stolarije vođeno je računa da se koristi stolarija sa što boljim energetskim svojstvima

## 7. IZOLACIJE OBJEKTA

Objekat je zaštićen termički i zvučno kao i protiv vlage, odnosno protiv kapilarnog toka vlage.

Hidroizolacija:

Obzirom na više različitih pozicija hidroizolacije, projektom su predviđene sledeće pozicije:

Izolacija u objektu:

- izolacija sanitarnih čvorova,
- izolacija kuhinja
- Izolacija spoljnih delova objekta:
- izolacija krova i terasa
- izolacija temeljne ploče i svih ukopanih zidova,

Termoizolacija:

Pri izradi projekta posebna pažnja je obraćena na termoizolaciju i postojeće propise. Vođeno je računa da je debljina i vrsta termoizolacionih materijala u skladu sa propisima vezanim za energetsku efikasnost objekta. Primenjeni su materijali koji poseduju dobra termoizolaciona svojstva, a ispunjavaju i druge važne uslove: lak rad, malu težinu i nezapaljivost.

## 8. MATERIJALIZACIJA

FASADA

Puni delovi fasade

Najveći deo fasade čini kontaktno izolacioni sistem tzv. "demit fasada", koja se sastoji od tvrdo presovane mineralne vune, ankerovane i pričvršćene za zidove. Preko ploča tvrdo presovane mineralne vune postavljen je sloj armaturne mrežice od staklenih vlakana na sloju građevinskog lepka za mineralnu vunu. Površina posle postavljanja armaturne mrežice predviđa se za obradu- gletovanje građevinskim lepkom i pripremu podloge za završno bojenje fasade.

Fasada je završno bojena u boji po izboru projektanta.

Već deo fasade objekta je zasenčen horizontalnom drvenom oblogom (ili ekvivalentno).

Fasadnu stolariju čine aluminijumski profili sa prekidom termičkog mosta u svemu prema pravilniku o Energetskoj efikasnosti.

## UNUTRAŠNJA OBRADA

PLAFONI:

Osnova suterena	Gletovan i bojen kvalitetnim perivim bojama / Monolitne gips-karton ploče
Osnova prizemlja	Gletovan i bojen kvalitetnim perivim bojama / Monolitne gips-karton ploče
1 Sprat	Monolitne gips-karton ploče, sa originalnim revizijama
2 i 3 Sprat	Monolitne gips-karton ploče, sa originalnim revizijama
Stepenišni prostor	Gletovan i bojen
Tehničke prostorije	Gletovan i bojen kvalitetnim perivim bojama

ZIDOVI : Pregradni, puni zidovi su od giter bloka (debljina 20cm i 25cm) i opeke debljine 12cm, obostrano malterisani, gletovani i bojani kvalitetnim disperzivnim bojama.

Gips-kartonski, obostrano obloženi dvostrukim gips kartonskim pločama

Toaleti	Granitne keramičke pločice
Kuhinja	Granitne keramičke pločice
Hol	Granitna keramika / disperzivna boja
Kuhinja	Granitna keramika / disperzivna boja
Tuševi, sauna	Granitne keramičke pločice
Stepenišni prostor	Gletovano i bojeno kvalitetnim disperzivnim bojama
Tehničke i pomoćne prostorije	Gletovano i bojeno kvalitetnim perivim bojama

PODOVI :	
Tehničke prostorije	Pločice od granitne keramike
Servis, ostava	Pločice od granitne keramike
Toaleti	Pločice od granitne keramike
Teretana, Igraonica	Gumena podloga

Vetrobran	Pločice od granitne keramike
Pretprostor	Pločice od granitne keramike
Garderoba	Pločice od granitne keramike
Centralni hol	Pločice od granitne keramike
Toaleti, kupatila	Pločice od granitne keramike
Sauna	Pločice od granitne keramike
Kuhinja	Pločice od granitne keramike
Stepenište	Pločice od granitne keramike

Hotelske jedinice-sobe

Dnevni boravak	Parket
Hodnik	Parket
Spavaće sobe	Parket
Toaleti	Pločice od granitne keramike
Plato	Lako armirana cementna košuljica sa premazom od kvarcnog posipa
Terase	Granitna protivklizna keramika

Odgovorni projektant  
Milan TIODOROVIĆ d.i.a.  
licenca broj 300 H899 09



Beograd, Februar 2019

## IDEJNO ARHITEKTONSKO URBANISTIČKO REŠENJE

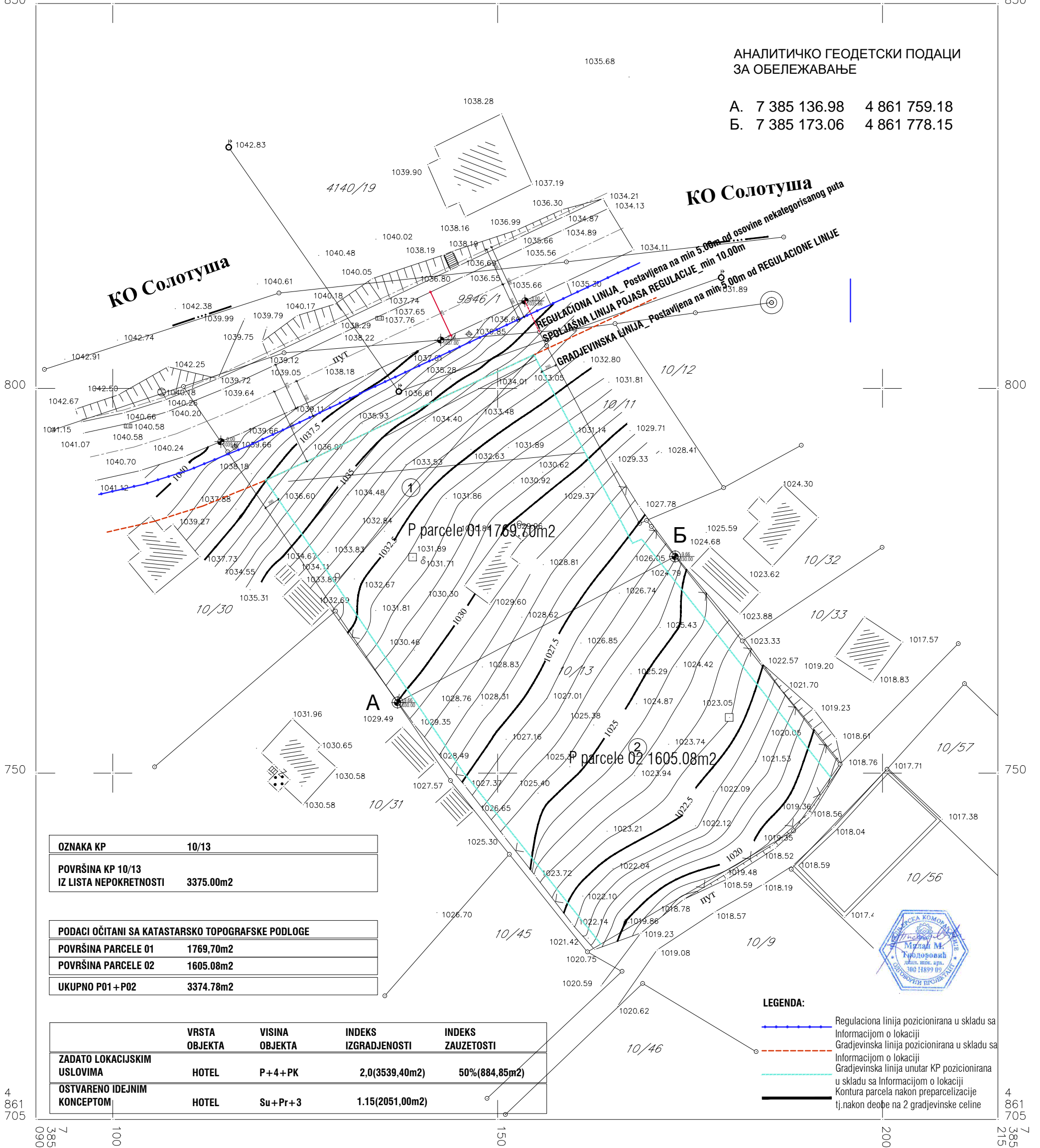
studio | architonic



Milan  
Todorović  
1845851204-2  
906972710462

Digitally signed by Milan  
Todorović  
1845851204-2906972710462  
DN: c=RS, l=Beograd,  
o=20676965 STUDIO  
ARCHITONIC DOO BEOGRAD,  
ou=106768505 Uprava, cn=Milan  
Todorović  
1845851204-2906972710462  
Date: 2019.02.25 08:31:38 +01'00'

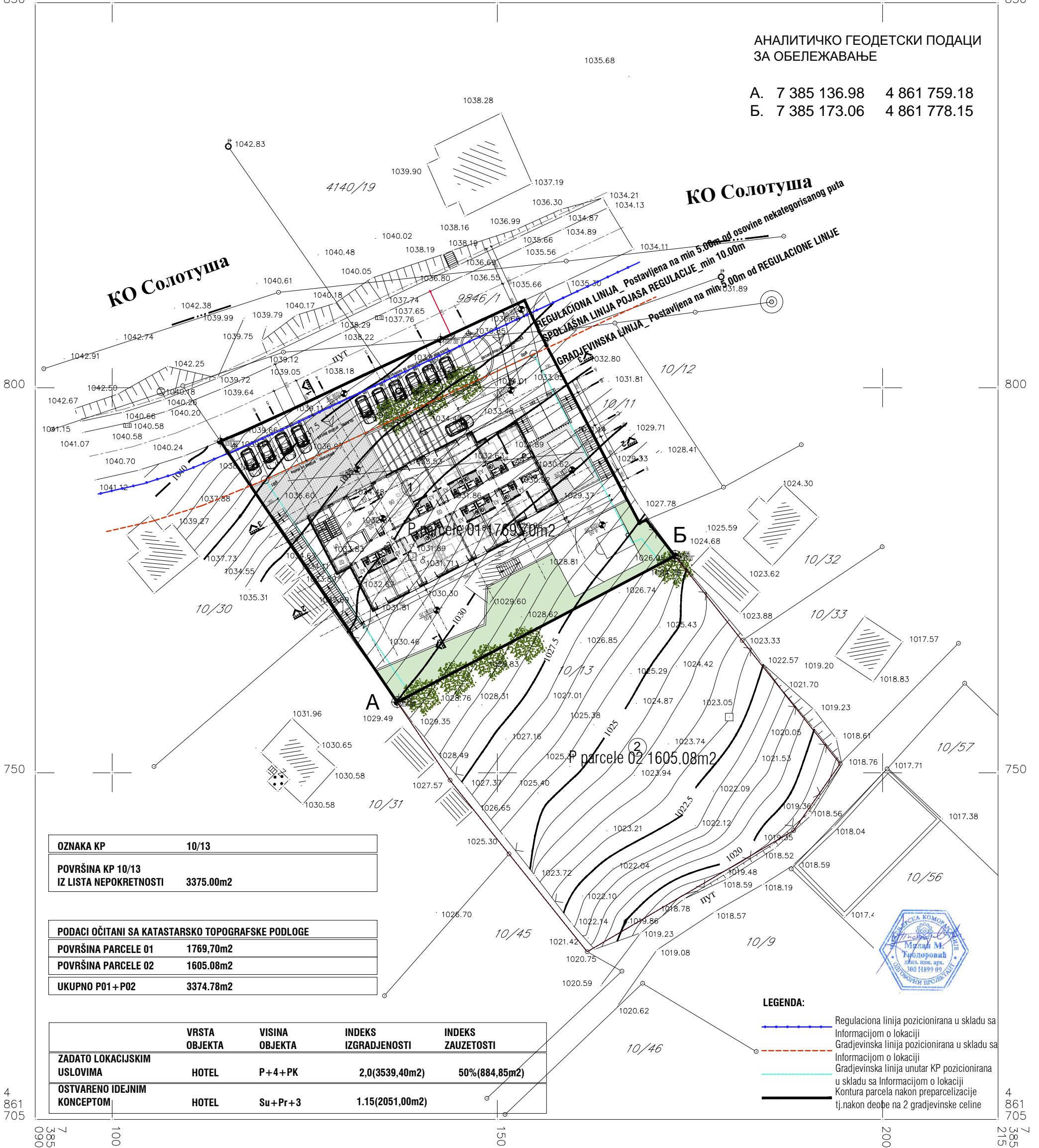
arhitektonsko i građevinsko projektovanje  
dizajn  
upravljanje projektima  
tehnička podrška





АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ  
 ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

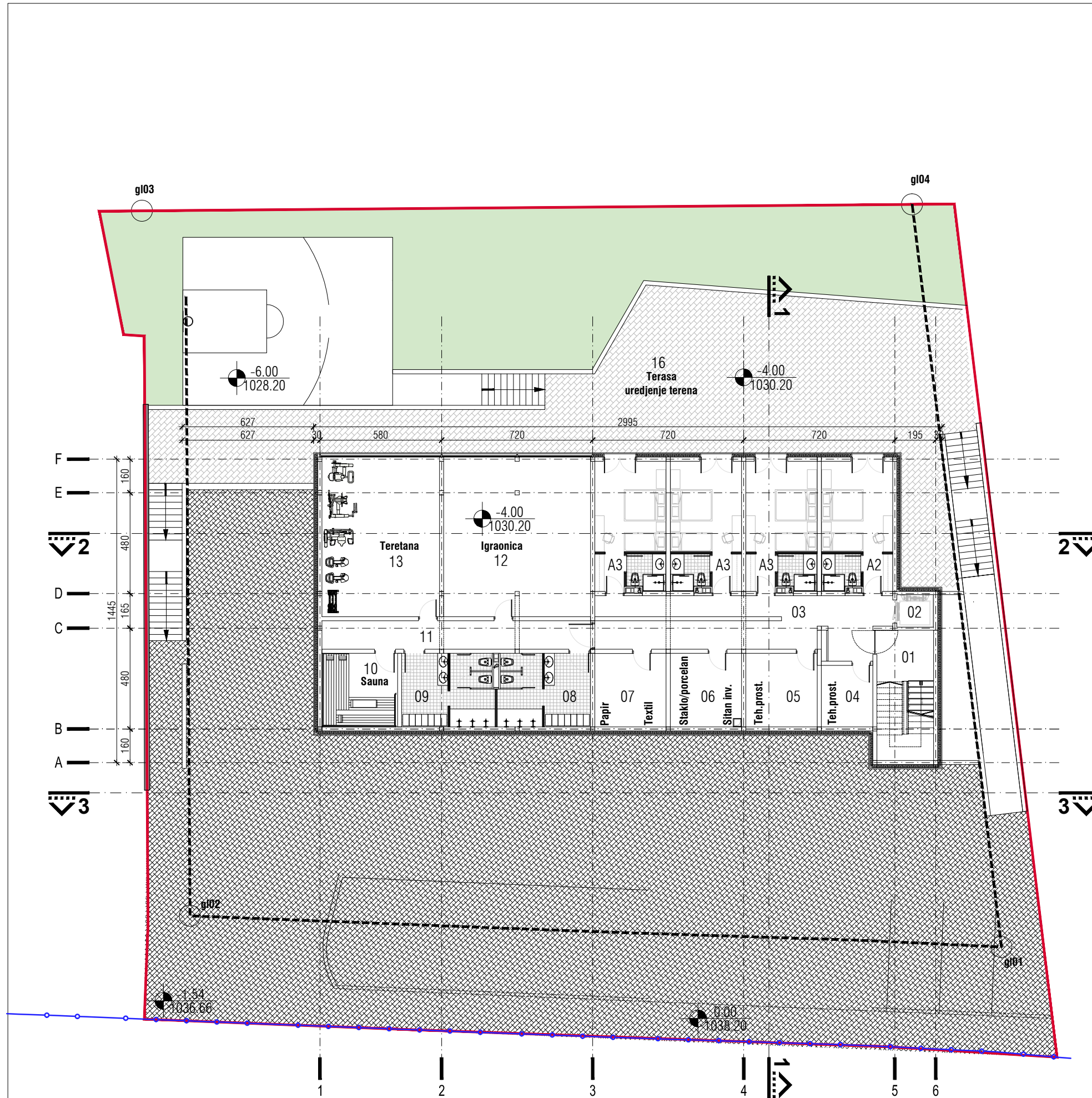
A. 7 385 136.98    4 861 759.18  
 Б. 7 385 173.06    4 861 778.15



<b>OZNAKA KP</b>	<b>10/13</b>
<b>POVRŠINA KP 10/13</b>	<b>3375.00m<sup>2</sup></b>
<b>IZ LISTA NEPOKRETNOSTI</b>	<b>3375.00m<sup>2</sup></b>

<b>PODACI OČITANI SA KATASTARSKO TOPOGRAFSKE PODLOGE</b>	
<b>POVRŠINA PARCELE 01</b>	<b>1769.70m<sup>2</sup></b>
<b>POVRŠINA PARCELE 02</b>	<b>1605.08m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNO P01+P02</b>	<b>3374.78m<sup>2</sup></b>

	<b>VRSTA OBJEKTA</b>	<b>VISINA OBJEKTA</b>	<b>INDEKS IZGRADJENOSTI</b>	<b>INDEKS ZAUZETOSTI</b>
<b>ZADATO LOKACIJSKIM USLOVIMA</b>	<b>HOTEL</b>	<b>P+4+PK</b>	<b>2.0(3539.40m<sup>2</sup>)</b>	<b>50%(884.85m<sup>2</sup>)</b>
<b>OSTVARENO IDEJNIM KONCEPTOM</b>	<b>HOTEL</b>	<b>Su+Pr+3</b>	<b>1.15(2051.00m<sup>2</sup>)</b>	



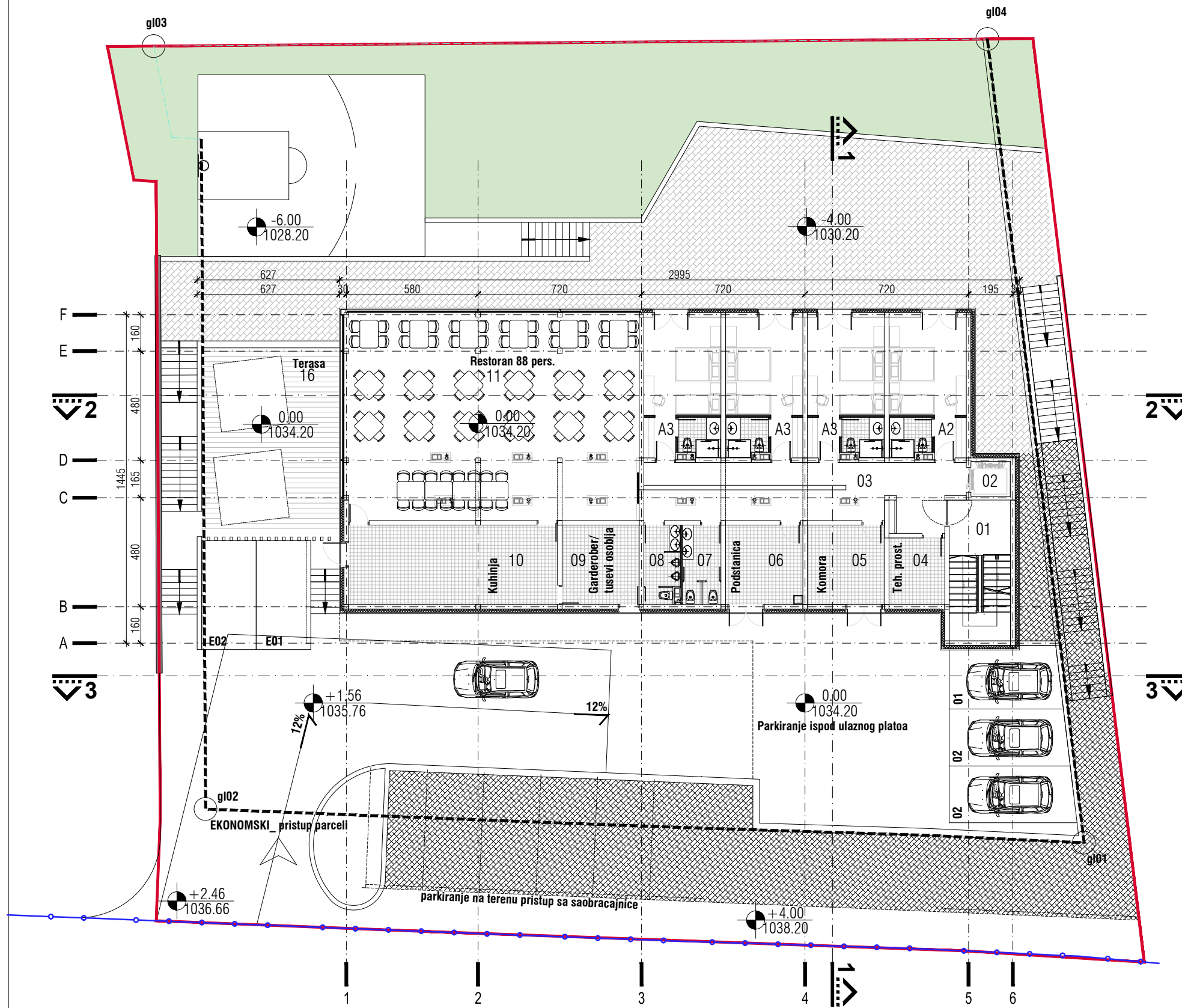
OSNOVA SUTERENA			
No.	Opis	O(m)	P(m2)
01	Stepenište		16.75
02	Lift		2.70
03	Komunikacija / Servis		34.00
04	Teh. prostorija		7.15
05	Teh. prostorija		11.90
06	Ostava sitnog inventara		11.70
07	Ostava papir / textil		11.90
08	Garderober i tuševi M		15.30
09	Garderober i tuševi Ž		15.30
10	Sauna		12.60
11	Hodnik		17.30
12	Igraonica		53.10
13	Teretana		42.55
12	A2		20.60
13	A3-1		20.60
14	A3-2		20.60
15	A3-3		20.60
16	Terasa		186.70
Ukupna NETO površina			334.65
Ukupna BRUTO površina			395.95

Ukupna NETO površina objekta	1725.05
Ukupna BRUTO površina objekta	2051.00

- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- Gradjevinska linija
- Regулaciona linija







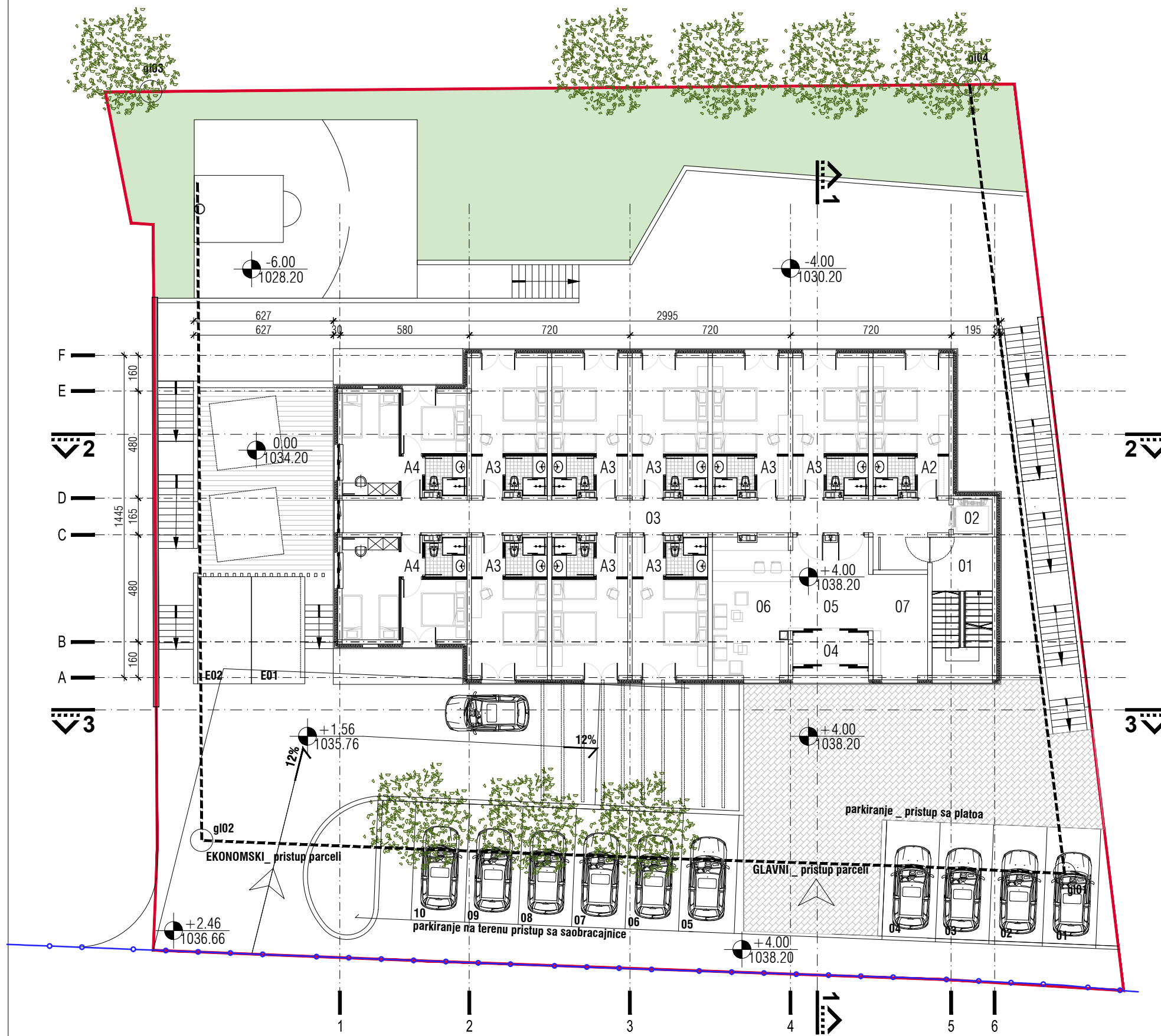
OSNOVA PRIZEMLJA

No.	Opis	O(m <sup>2</sup> )	P(m <sup>2</sup> )
01	Stepenište		16.75
02	Lift		
03	Komunikacija / Servis		34.00
04	Teh. prostorija		7.15
05	Komora		13.70
06	Podstanica		21.60
07	Toalet Ž		5.95
08	Toalet M		5.30
09	Garderober i tuševi osoblja		11.90
10	Kuhinja / priprema		32.20
11	Restoran		118.90
12	A2		20.60
13	A3-1		20.60
14	A3-2		20.60
15	A3-3		20.60
16	Terasa		51.40
Ukupna NETO površina			349.85
Ukupna BRUTO površina			395.95

Ukupna NETO površina objekta	1725.05
Ukupna BRUTO površina objekta	2051.00

- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- Gradjevinska linija
- Regulaciona linija





OSNOVA 1 SPRATA			
No.	Opis	O(m)	P(m2)
01	Stepenište		16.75
02	Lift		
03	Komunikacija / Servis		43.00
04	Vetrobran		4.80
05	Ulazni hol		13.70
06	Info pult / lobby		21.60
07	Aperitiv bar		11.60
08	A2		20.60
09	A3-1		20.60
10	A3-2		20.60
11	A3-3		20.60
12	A3-4		20.60
13	A3-5		20.60
14	A3-6		20.60
15	A3-7		20.60
16	A3-8		20.60
17	A4-1		25.00
18	A4-2		25.00
Ukupna NETO površina			346.85
Ukupna BRUTO površina			419.70

Ukupna NETO površina objekta	1725.05
Ukupna BRUTO površina objekta	2051.00

- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- Gradjevinska linija
- Regulatorna linija







OSNOVA 2 SPRATA			
No.	Opis	O(m)	P(m2)
01	Stepenište		16.75
02	Lift		
03	Komunikacija / Servis		43.25
04	A1		10.25
05	A2		20.60
06	A3-1		20.60
07	A3-2		20.60
08	A3-3		20.60
09	A3-4		20.60
10	A3-5		20.60
11	A3-6		20.60
12	A3-7		20.60
13	A3-8		20.60
14	A3-9		20.60
15	A3-10		20.60
16	A4-1		25.00
17	A4-2		25.00
Ukupna NETO površina			346.85
Ukupna BRUTO površina			419.70

Ukupna NETO površina objekta	1725.05
Ukupna BRUTO površina objekta	2051.00

- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- Gradjevinska linija
- Regulaciona linija





OSNOVA 3 SPRATA

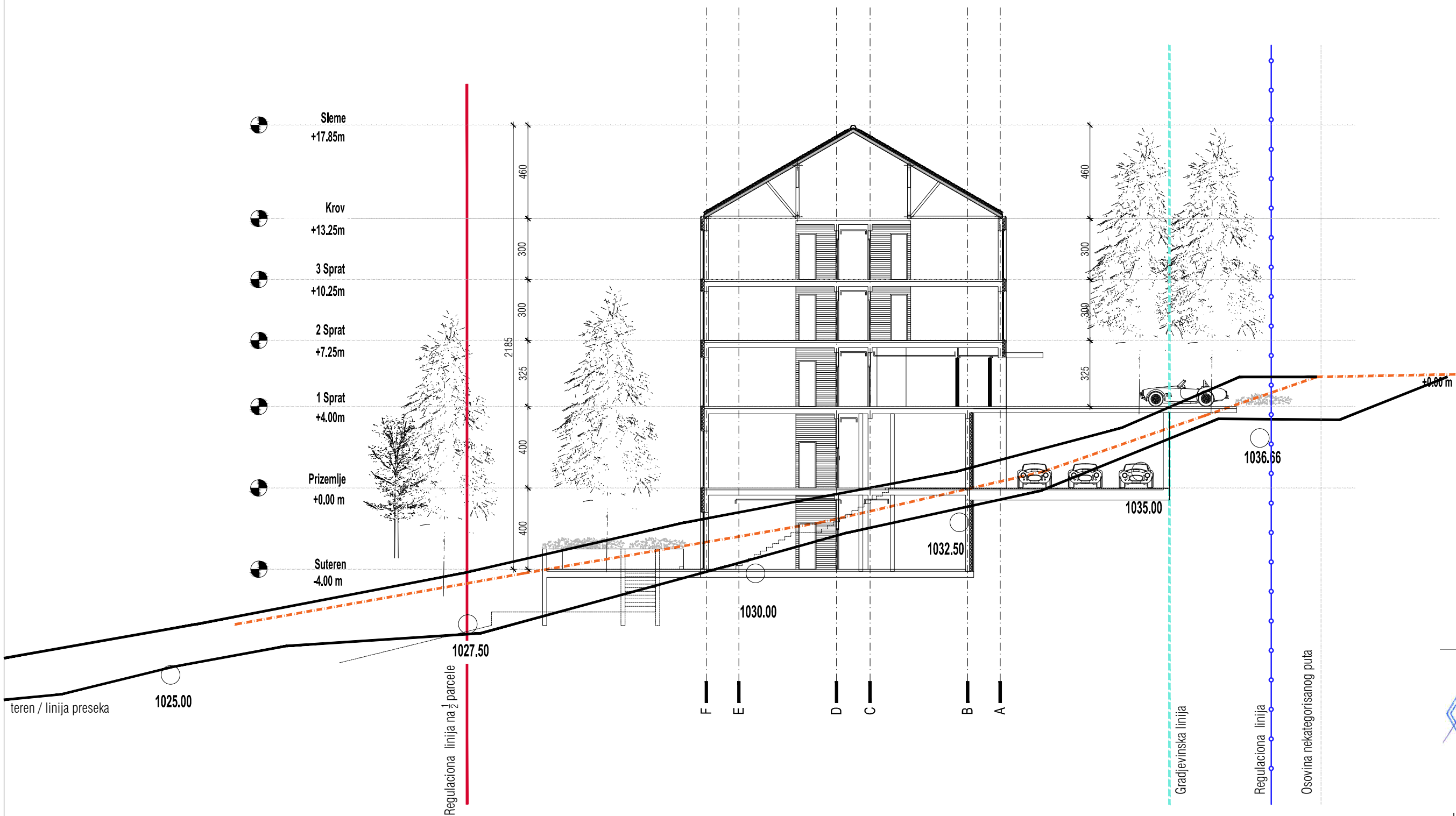
No.	Opis	O(m)	P(m2)
01	Stepenište		16.75
02	Lift		
03	Komunikacija / Servis		43.25
04	A1		10.25
05	A2		20.60
06	A3-1		20.60
07	A3-2		20.60
08	A3-3		20.60
09	A3-4		20.60
10	A3-5		20.60
11	A3-6		20.60
12	A3-7		20.60
13	A3-8		20.60
14	A3-9		20.60
15	A3-10		20.60
16	A4-1		25.00
17	A4-2		25.00
Ukupna NETO površina			346.85
Ukupna BRUTO površina			419.70



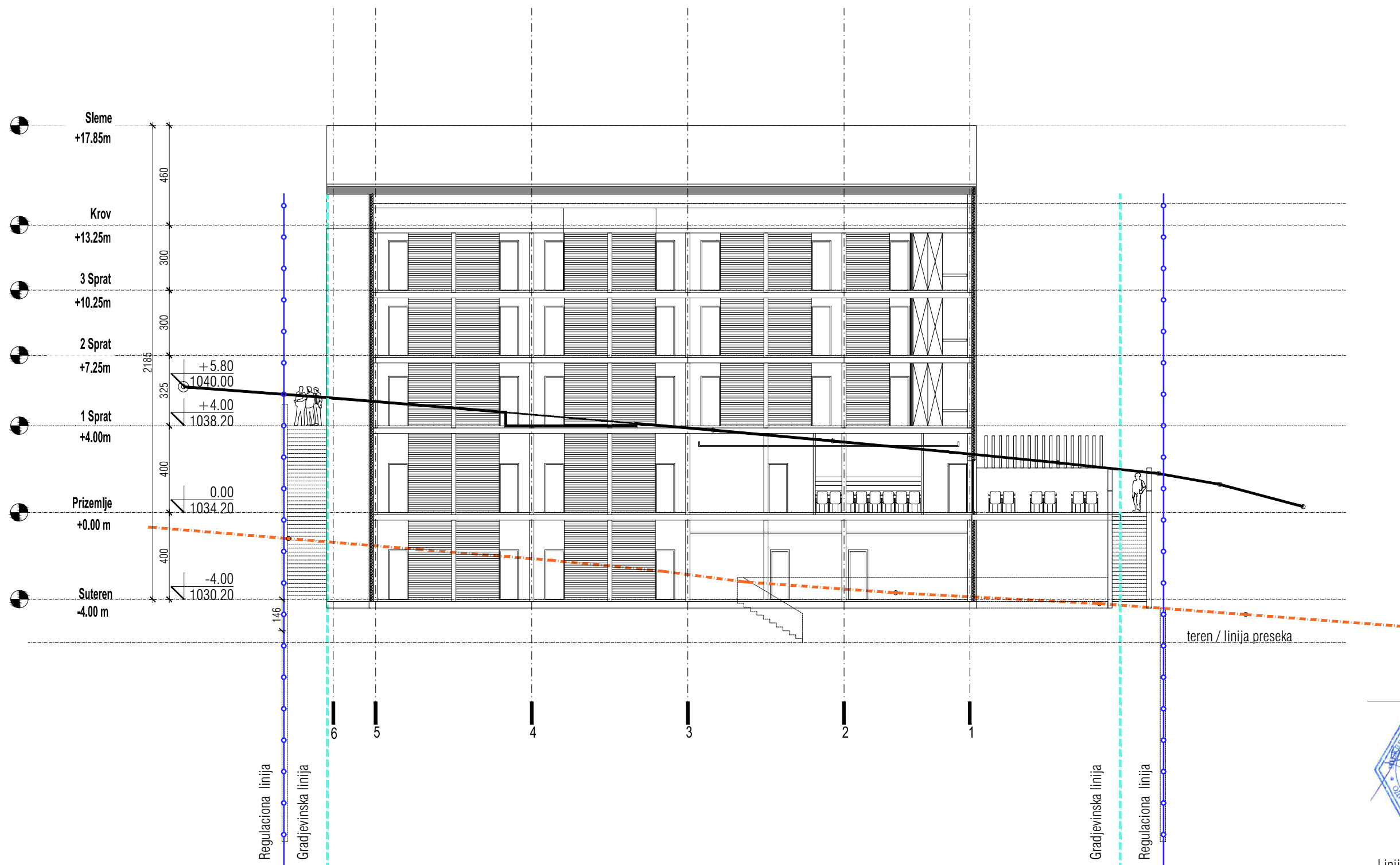
Ukupna NETO površina objekta	1725.05
Ukupna BRUTO površina objekta	2051.00

- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- Gradjevinska linija
- Regulaciona linija



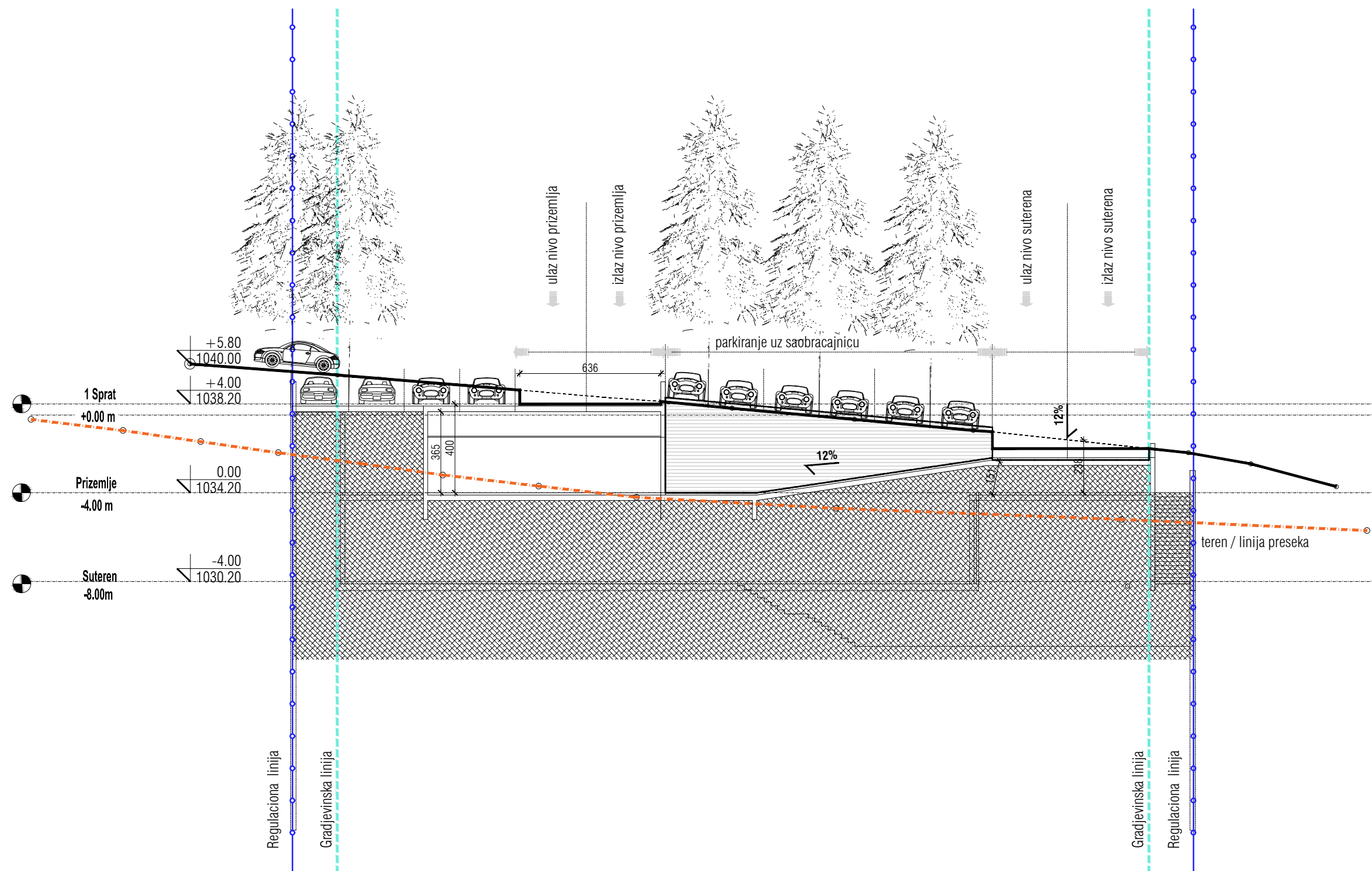






- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- Gradjevinska linija
- Regulaciona linija



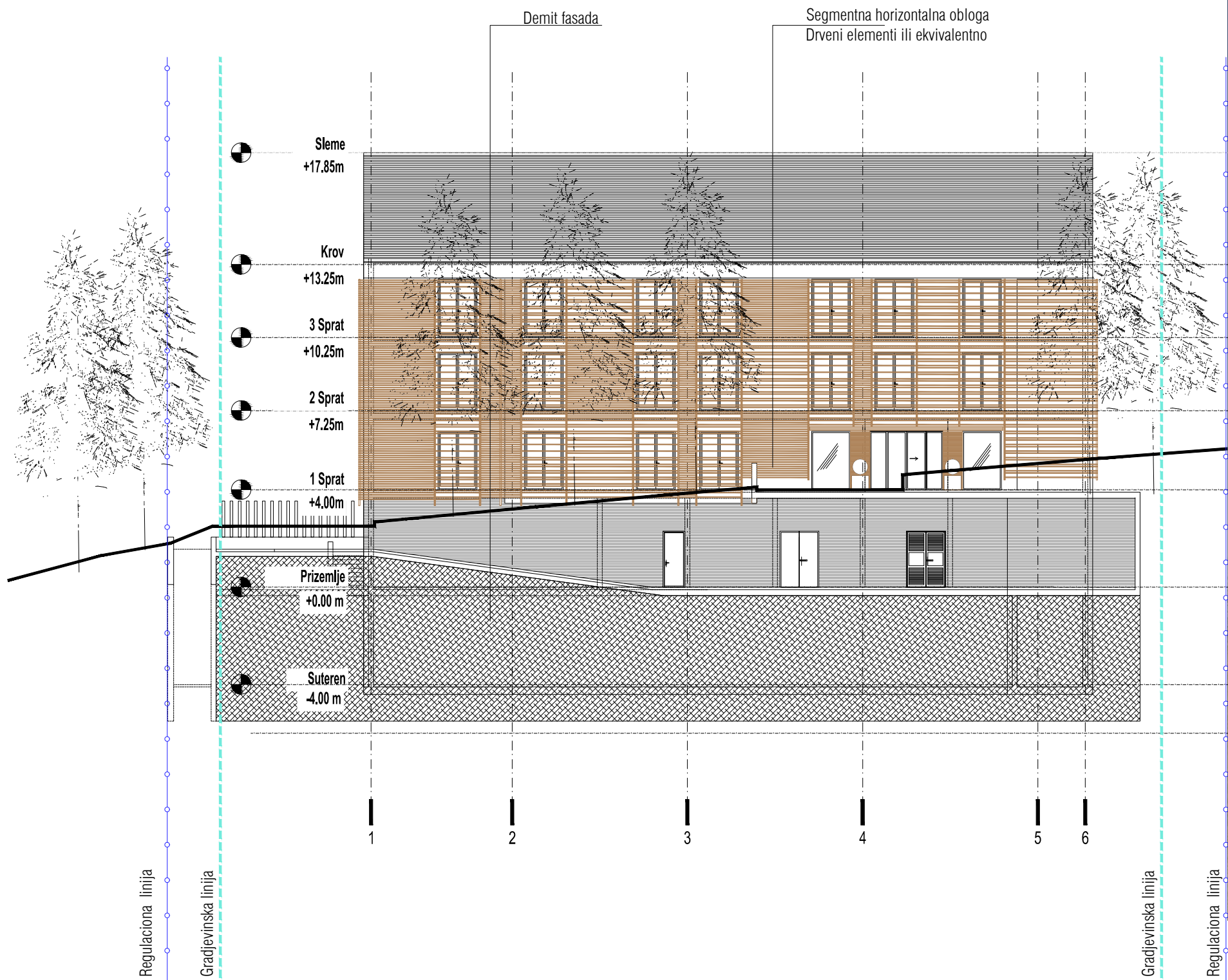
- Linija postojećeg terena
- Linija granice parcele
- - - Gradjevinska linija
- ○ ○ ○ ○ Regulaciona linija





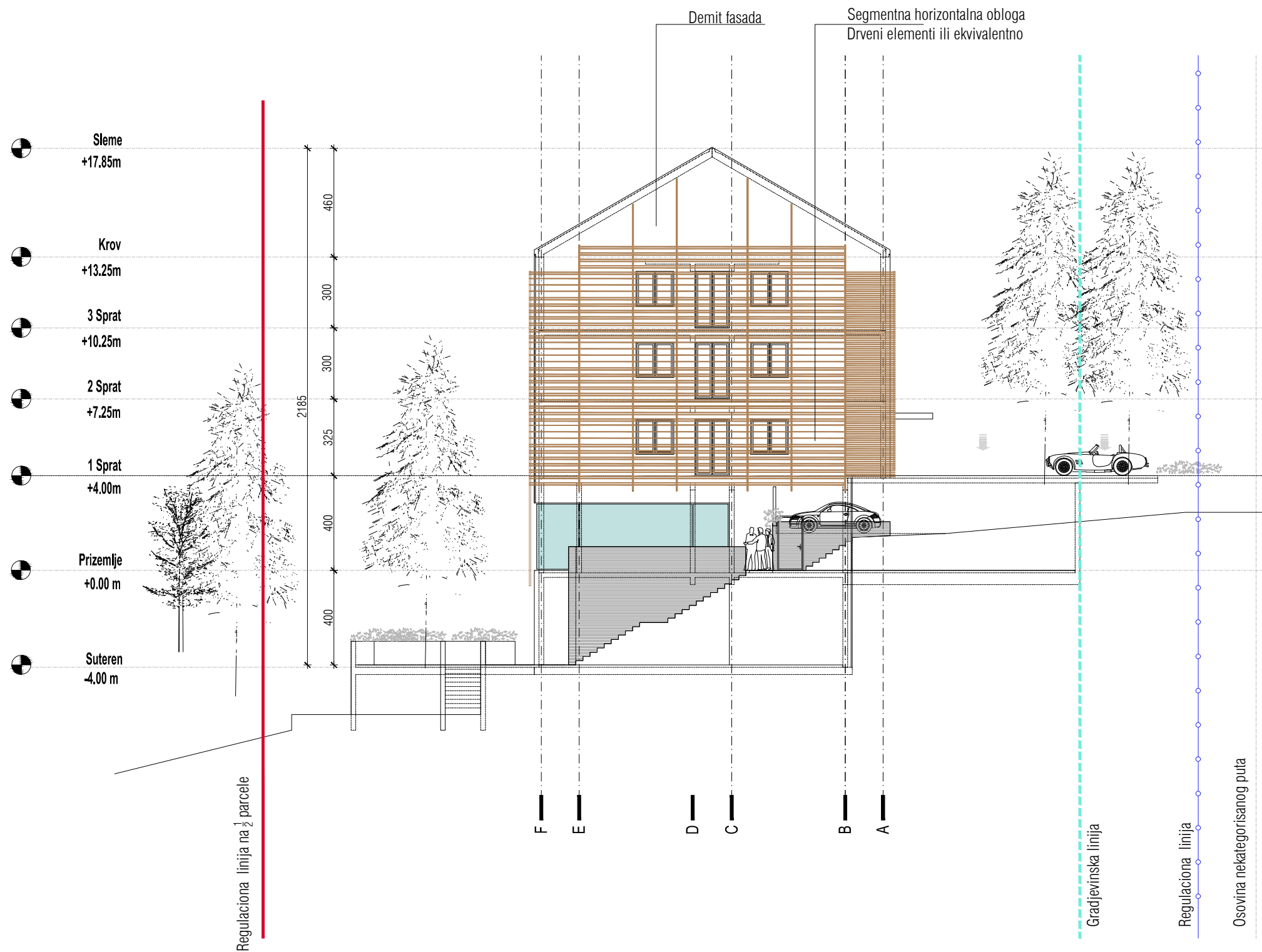
-  Linija postojećeg terena
-  Linija granice parcele
-  Gradjevinska linija
-  Regulaciona linija

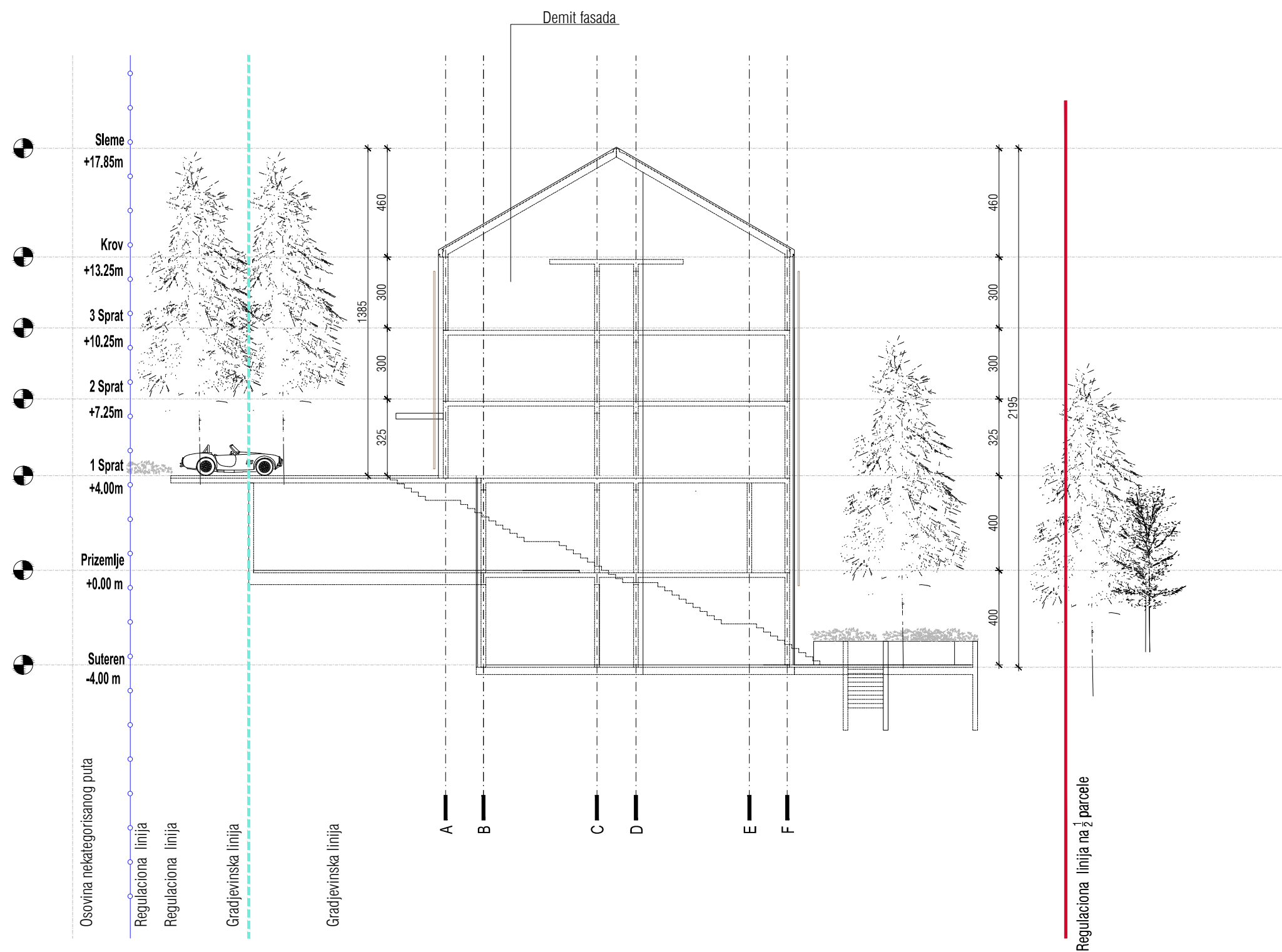














---

studio | **architonic**

Beograd  
Ulica Slavka Ćuruvije 2  
Republika Srbija

Tel: +381 (0)11 4 1234 32  
Tel: +381 (0)63 29 27 24

[studio@architonic.rs](mailto:studio@architonic.rs)  
[milantodorovic@architonic.rs](mailto:milantodorovic@architonic.rs)  
[www.architonic.rs](http://www.architonic.rs)