

**IDEJNO ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKO RJEŠENJE  
LOKACIJE MJEŠOVITE NAMJENE NA UP73 IZMJENE I DOPUNE DUP-A "CENTAR SA GORNJIM MOJKOVCEM"  
NA UP73, IZMJENE I DOPUNE DUP "CENTAR SA GORNJIM MOJKOVCEM"**



## SADRŽAJ KONKURSNOG RADA

### Tekstualni dio

- Konceptualno obrazloženje rješenja (ukupno i po fazama);
- Opis i obrazloženje odabranih materijala;
- Opis primjene načela energetske efikasnosti i ekološki prihvatljivih rješenja (korišćenje obnovljivih izvora energije, javna rasvjeta, ozelenjavanje, materijalizacija...);
- Tabela sa ostvarenim bruto i neto površinama i urbanističkim parametrima –indeksom zauzetosti zemljišta i indeksom izgrađenosti zemljišta(po fazama koje su definisane u odnosu na površinu dijelova parcela)
- Okvirna procjena investicije

### Grafički dio

1. Uža situacija konkursnog rješenja u razmjeri 1:250 sa naznačenim fazama;
2. Osnova podruma, prizemlja i tipskog sprata **hotela** u razmjeri 1:100 (faza 1);
3. Osnova prizemlja i spratova stambenih zgrada (faza 1) i osnova prizemlja i spratova stambeno-poslovnih zgrada (faza 2) u razmjeri 1:100;
4. Karakteristične fasade objekata u razmjeri 1:100;
5. 3d modeli.

**Konceptualno obrazloženje idejnog arhitektonsko-urbanističko rješenje lokacije mješovite namjene na UP73 izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" na UP73, Izmjene i dopune DUP "Centar sa Gornjim Mojkovcem"**

**KONCEPT:**

**Pozicioniranje objekata:**

Prilikom pozicioniranja objekata na parceli primarno je vođeno računa o tome da se objekti nađu na dovoljnoj udaljenosti jedni od drugih, da ne smetaju međusobnim vizurama kao i da se obezbijedi dovoljna količina zelenila u njihovoj okolini. Iz ovog razloga objekat hotela je postavljen na način da se obezbijedi najviše zelenila u njegovom okruženju.

Takođe objekti su pozicionirani tako da sve ukupno doprinose vizuelnom identitu grada i da imaju dobru prostornu korelaciju sa sportsko rekreativnim sadržajima koji se planiraju na prostoru jalovišta.

**Vizuelni identitet:**

Inicijalni vizuelni koncept ovog rješenja baziran je na inspiraciji planinskim vrhovima i njihovim preklapanjima u poznatim vizurama na cijelom području Crne Gore. Težilo se modernom arhitektonskom izrazu uz upotrebu tradicionalnih materijala kao što su drvo i kamen kako bi se ostvarila veza između modernog i tradicionalnog. Ovim rješenjem pokušali smo da grad Mojkovac dobije prepoznatljivu vedutu grada.

Imajući u vidu samu poziciju UP 73, kao i upečatljive arhitektonske objekte u neposrednoj okolini, materijalizacijom i arhitektonskim oblikovanjem, nastojalo se povezati tradicionalna arhitektura sjevera Crne Gore, sa zatečenim arhitektonskim volumenima u okruženju, pri čemu je bilo potrebno zadovoljiti tražene kapacitete i sadržaje oba investitora, a sve kroz modernu interpretaciju.

Pristup lokaciji je omogućen sa dvije strane: zapadne strane odnosno postojeće dvosmjerne saobraćajnice i istočne strane sa trase saobraćajnice planirane susjednim DUP-om.

Na osnovu želja investitora koji su vlasnici katastarskih parcela 337/1 i 337/2 koje čine urbanističku parcelu UP73 idejno rješenje je koncipirano na način da se podijeli u dvije faza i to:

**FAZA I** – koju čine objekti na katastarskoj parceli 337/2 KO Mojkovac

**FAZA II**- koju čine objekti na katastarskoj parceli 377/1 KO Mojkovac

**FAZA I**

Faza I obuhvata objekte na parceli 337/2. Na ovoj parceli postavljena su tri objekta od kojih je jedan turistički objekat, hotel sa 4\* a preostala dva objekta su stambeni.

**Turistički objekat** pozicioniran je na optimalnom dijelu parcele na način da se omogući brzi pristup hotelu. Ulaz u parcelu ostvaren sa magistralnog puta vodi na ulaz u hotel, obezbjeđujući neometan prilaz autobusu, ne zauzimajući previše mjesta. Hotel je smješten u oazu zelenila na taj način doprinoseći vizuelnom identitetu samog hotela uvodeći posjetioce hotela kroz oazu zelenila. Na ovaj način postiže se odgovarajuća mikroklima na ovom dijelu parcele.

Hotel je spratnosti Po+P+ 3+Pk. Projektovan je u skladu sa kategorizacijom od 4\*, sa kapacitetom od 88 soba, pri čemu su obezbijeđene sobe za lica smanjene pokretljivosti.

U prizemlju objekta smještena je recepcija, hotelski lobi, aperitiv bar, restoranska sala sa švedskim stolom, prateća kuhinja, toaleti, administracija za zaposlene u hotelu. U dijelu ispred hotela nalazi se prostor pokriven nadstrešnicom koji služi kao otvorena restoranska terasa za goste.

Prizemlje objekta hotela je povezano toplom vezom sa prostorom spa. Ova topla veza je ostvarena na način da uvede korisnika hotela u prostor spa kroz zatvoreni ustakljeni pasaž ušuškan u zelenilo koje doprinosi relax utisku spa.

Spa je projektovan kao racionalan, a na način da obezbijedi raznolikost sadržaja, pa će korisniku hotela biti ponuđene različiti tipovi sauna (finska, infra red, bio sauna) kao i parno kupatilo, teretana, soba za masažu kao i bazen uz prateće svlačionice.

Prostor bazena je zamišljen kao ostakljen kako bi posjetioci prostora spa bili u mogućnosti da uživaju u ljepotama okolnih pejzaža, posebno zimi.

## KONKURS ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO- URBANISTIČKO RJEŠENJE

### ESTOCOLMO

lokacije mješovite namjene UP73 Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" u Mojkovcu

Po spratovima objekta organizovane su 88 dvokrevetnih soba, u 4 etaže od kojih je jedna etaža potkrovlje tj. 22 smještajne jedinice po spratu.

U podrumu objekta smještene su tehničke prostorije za potrebe instalacija za objekat kao i za spa prostor. Pored tehničkih prostorija u podrumu su smještene i prostorije za potrebe pripremanja hrane, ostave kao i ski depo.

Kompletna komunikacija u hotelu između prizemlja i ostalih spratova ostvaruje se putem liftova kao i stepeništa. Posebna pažnja posvećena je sigurnosti korisnika hotela, pa je u hotelu obezbijedjeno jedno evakuaciono poluotvoreno stepenište.

Veza između prostora hotela i spa ostvaruje se putem veze u prizemlju hotela, pozicionirane centralno u blizini liftova.

**Stambena zgrada** je spratnosti Po+P+3+Pk. U prizemlju stambene zgrade koja se nalazi pored hotela smješteni su stanovi, dok su u prizemlju druge zgrade smješteni poslovni prostori. Po spratovima su obje zgrade istovjetne tj. po spratovima su smještene stambene jedinice i to 9 jednosobnih stanova i 3 garsonjere po spratu.

### FAZA II

Faza II obuhvata objekte na dijelu katastarske parcele 337/1.

Na ovoj parceli postavljena su četiri objekta od kojih su dva objekta stambeno-poslovnog karaktera, a preostala dva su stambenog karaktera.

**Objekti 1 i 2** su stambeno-poslovnog karaktera gdje se u prizemlju objekta nalaze poslovni prostori, dok su na spratu objekta stanovi. Prikazane su različiti tipovi stanova (jednosobni, trosobni i dvosobni), a takođe je moguće od većih stanova praviti više manjih. Spratnost objekata je P+3+Pk.

**Objekti 3 i 4** su u potpunosti stambeni objekti gdje se na prizemlju i po spratovima nalaze stanovi. Struktura stanova je kao i u objektima 1 i 2, pri čemu je moguće pregrađivanje stanova i ostvarivanje manjih stambenih jedinica. Spratnost ovih objekata je takođe P+3+Pk.

### Materijalizacija objekata

Za objekat hotela predviđeno je korišćenje drveta kao prirodnog i autohtonog materijala, ali u modernoj interpretaciji ili materijala tipa „Trespa“ ili „Fundermax“ koji bi bili u imitaciji drveta. Ovaj materijal bi se koristio i na ostatku fasade u bijeloj boji. Okolni trotoari i prilaz hotelu predviđeni su u kamenu.

Objekat je u zoni prizemlja naglašen i nadstrešnicom koja je zamišljena kao lagani element u prostoru koji vizuelno ne zagušuje prizemlje objekta i otvara ulaz za posjetioce hotela.

Nadstrešnica pokriva zonu vanjske restoranske terase, pri čemu se u jednom dijelu prekida drvenom nadstrešnicom koja daje nagovještaj ulaza u hotel.

U potkrovlju objekta predviđeno je da dio drvene konstrukcije na koju se oslanja krov bude vidan u samom enterijeru hotelskih soba što bi doprinjelo toploj atmosferi ovog hotela kao i autentičnom enterijeskom utisku.

Spa prostor je u dijelu bazena potpuno ostakljen u cilju nadopunjavanja relax utiska posjetioca bazena. Ostatak objekta je predviđen u bijeloj boji materijala tipa „Fundermax“ ili „Trespa“.

Stambeni objekti su materijalizacijom riješeni na isti način.

### Energetska efikasnost objekata

Svi objekti su predviđeni da budu fasadno i krovno termoizolovani i to sa termoizolacijom od 10 cm u fasadnim zidovima i 20 cm na krovnim površinama. Za grijanje objekta hotela kao i za stambeni objekat predviđena je centralizovana priprema tople vode za potrebe hotelskih soba i domaćinstava kao i za grijanje putem radijatora. Ova priprema tople sanitarne vode bi se vršila pomoću peleta kao održivog goriva, čije sagorijevanje izbacuje manje količine štetnog ugljen-dioksida u atmosferu.

Na parceli je predviđeno ozelenjavanje cca 30% parcele što omogućava prijatnu mikro klimu kao i svjež vazduh. Samo pozicioniranjem objekata omogućili smo slobodno strujanje vazduha na parceli i time poboljšanje mikro klime.

**ESTOCOLMO****KONKURS ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO- URBANISTIČKO RJEŠENJE**

lokacije mješovite namjene UP73 Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" u Mojkovcu

- Pregled površina i urbanističkih parametara na UP 73 po fazama i ukupno :

<b>FAZA I</b> dio kp 377/2	SPRATNOST	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	BGRP
HOTEL	Po+P+3+Pk	1.275,88 m <sup>2</sup>	4.115,88 m <sup>2</sup>
STAMBENI OBJEKAT	P+3+Pk	1.020,95 m <sup>2</sup>	3.812,35 m <sup>2</sup>
STAMBENO- POSLOVNI OBJEKAT	P+3+Pk	1.020,95 m <sup>2</sup>	3.812,35 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>P+3+Pk</b>	<b>3.317,78 m<sup>2</sup></b>	<b>11.740,58 m<sup>2</sup></b>

UKUPNO neto površina objekata za **FAZU 1:11.427,80 m<sup>2</sup>**

<b>FAZA II</b> dio kp 377/1	SPRATNOST	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	BGRP
STAMBENO- POSLOVNI OBJEKAT 1	P+3+Pk	344,39 m <sup>2</sup>	1.721,95 m <sup>2</sup>
STAMBENO- POSLOVNI OBJEKAT 2	P+3+Pk	344,39 m <sup>2</sup>	1.721,95 m <sup>2</sup>
STAMBENI OBJEKAT 3	P+3+Pk	344,39 m <sup>2</sup>	1.721,95 m <sup>2</sup>
STAMBENI OBJEKAT 4	P+3+Pk	344,39 m <sup>2</sup>	1.721,95 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>P+3+Pk</b>	<b>1.377,56 m<sup>2</sup></b>	<b>6.887,80 m<sup>2</sup></b>

UKUPNO neto površina objekata za **FAZU 2: 6.559,80 m<sup>2</sup>**

- Ostvareni kapaciteti na UP 73

<b>UP 73</b>	<b>ZADATI PARAMETRI</b>	<b>OSTVARENI KAPACITETI</b>
POVRŠINA UP 73	14 596 m <sup>2</sup>	
Iz	(≤0,40)	0,32
Ii	(≤ 2)	1,27
SPRATNOST	P+3+Pk	

Ukupan broj parking mjesta je 260, pri čemu je ukupan procenat zelenila 30%.

ESTOCOLMO

KONKURS ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO- URBANISTIČKO RJEŠENJE

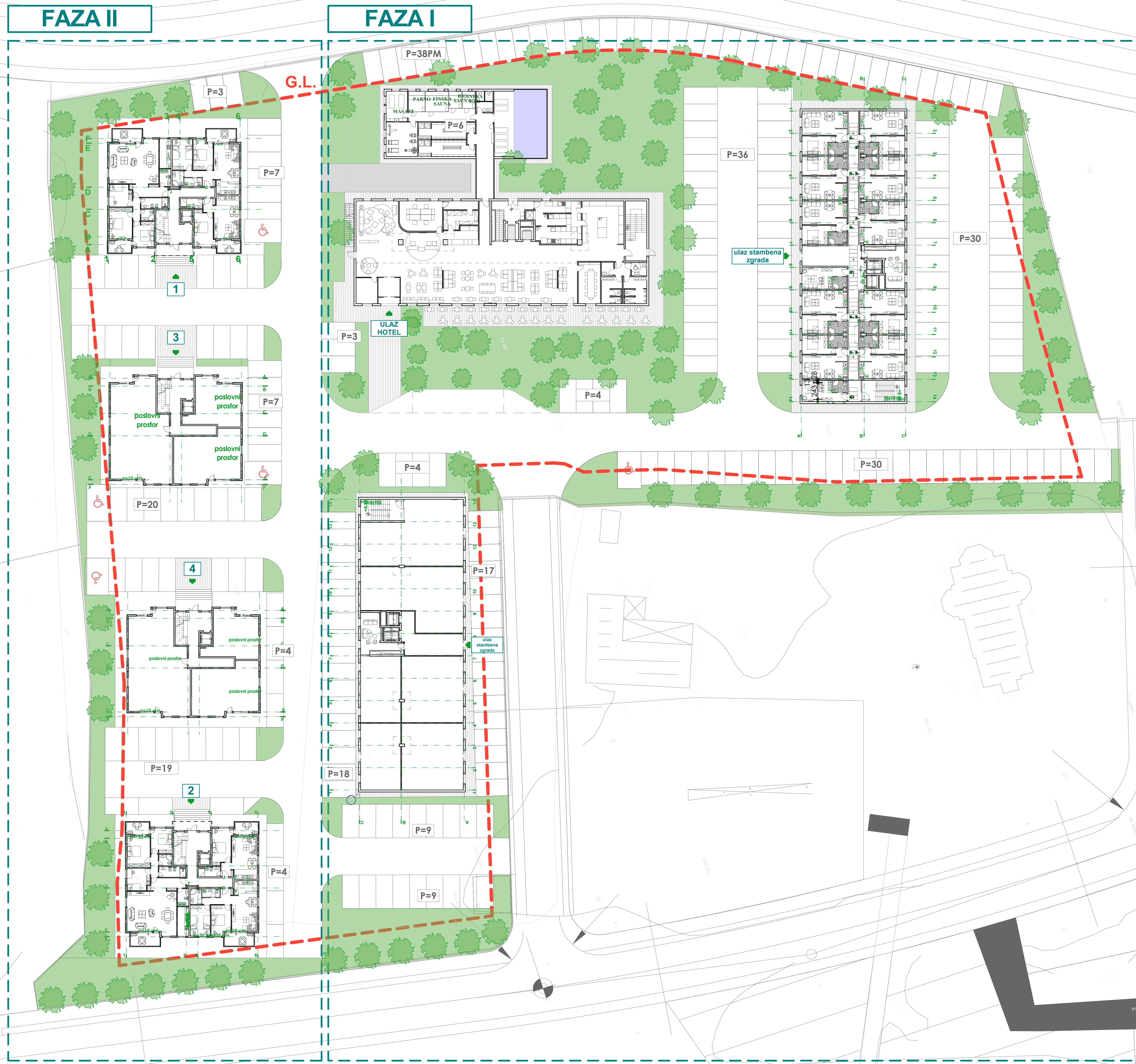
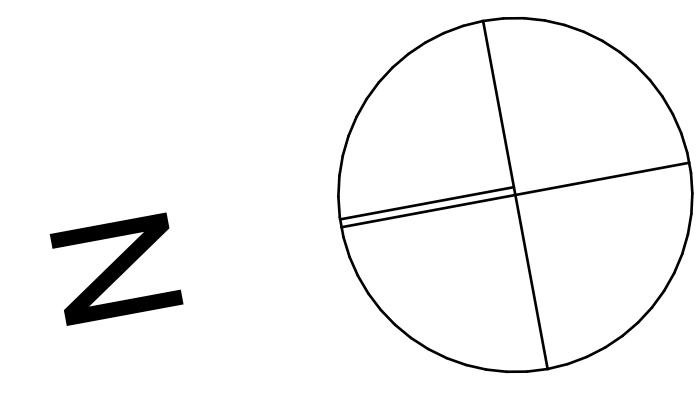
lokacije mješovite namjene UP73 Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" u Mojkovcu

- Okvirna procjena investicije po fazama i ukupno:

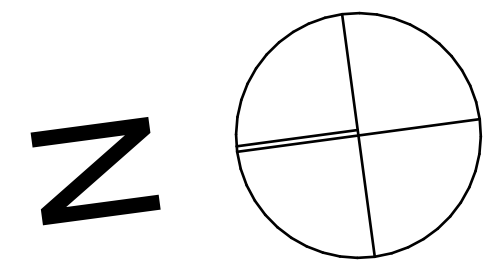
NAZIV OBJEKTA	BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	PROCJENA (ukupno €)
HOTEL	4.945,88 m <sup>2</sup>	4.945.880,00
STAMBENI OBJEKAT	3.812,35 m <sup>2</sup>	2.668.645,00
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	3.812,35 m <sup>2</sup>	2.668.645,00
<b>UKUPNO FAZA I</b>	<b>12.570,58 m<sup>2</sup></b>	<b>10.283.170,00</b>

NAZIV OBJEKTA	BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA OBJEKTA	PROCJENA (ukupno €)
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 1	1.721,95 m <sup>2</sup>	1.119.267,50
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 2	1.721,95 m <sup>2</sup>	1.119.267,50
STAMBENI OBJEKAT 3	1.721,95 m <sup>2</sup>	1.119.267,50
STAMBENI OBJEKAT 4	1.721,95 m <sup>2</sup>	1.119.267,50
<b>UKUPNO FAZA II</b>	<b>6.887,80 m<sup>2</sup></b>	<b>4.477.070,00</b>

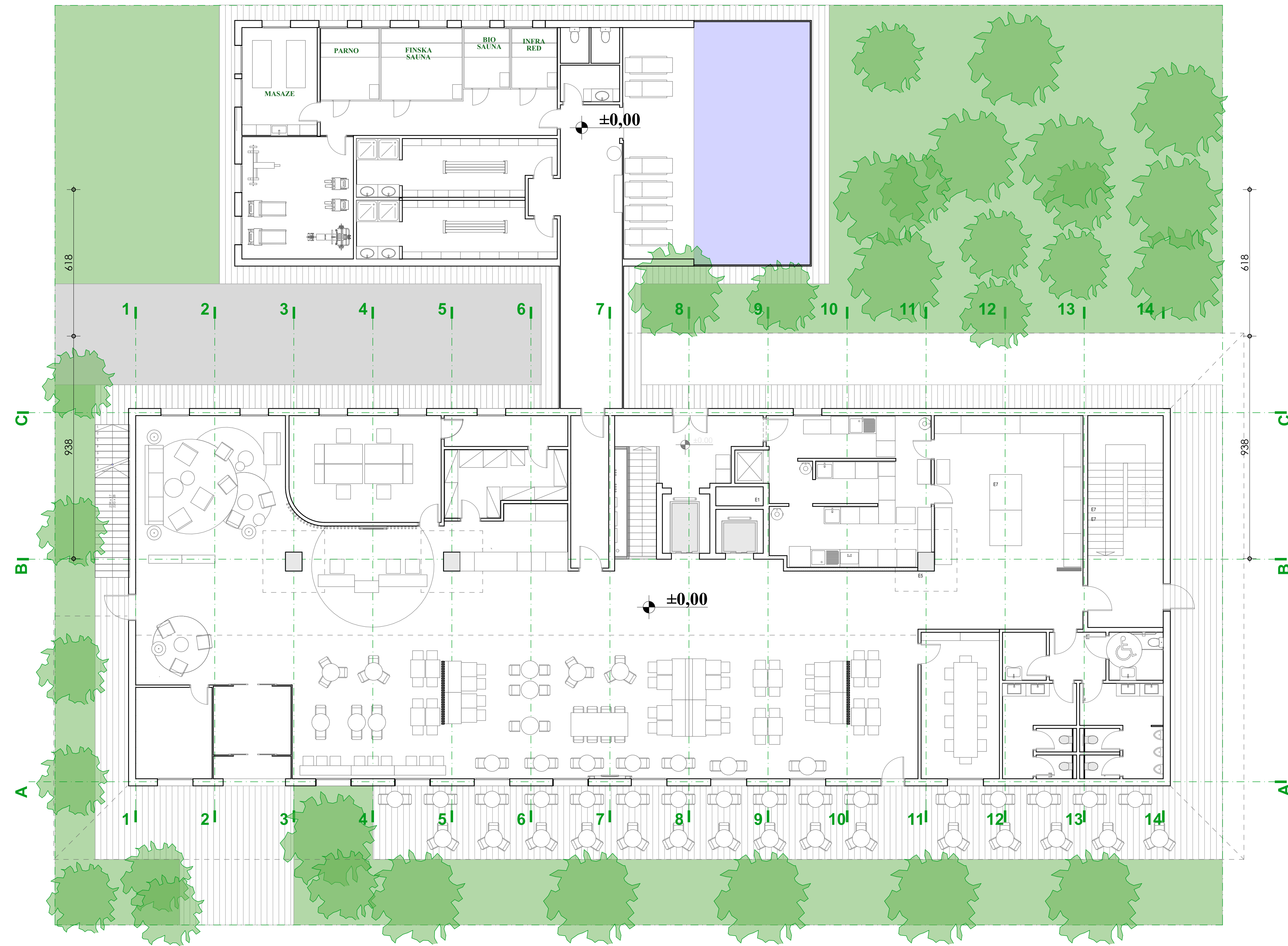
UKUPNO FAZA I + II	BRUTO POVRŠINA OBJEKATA NA UP 73	PROCJENA (ukupno €)
	<b>19.458,38 m<sup>2</sup></b>	<b>14.760.240,00</b>



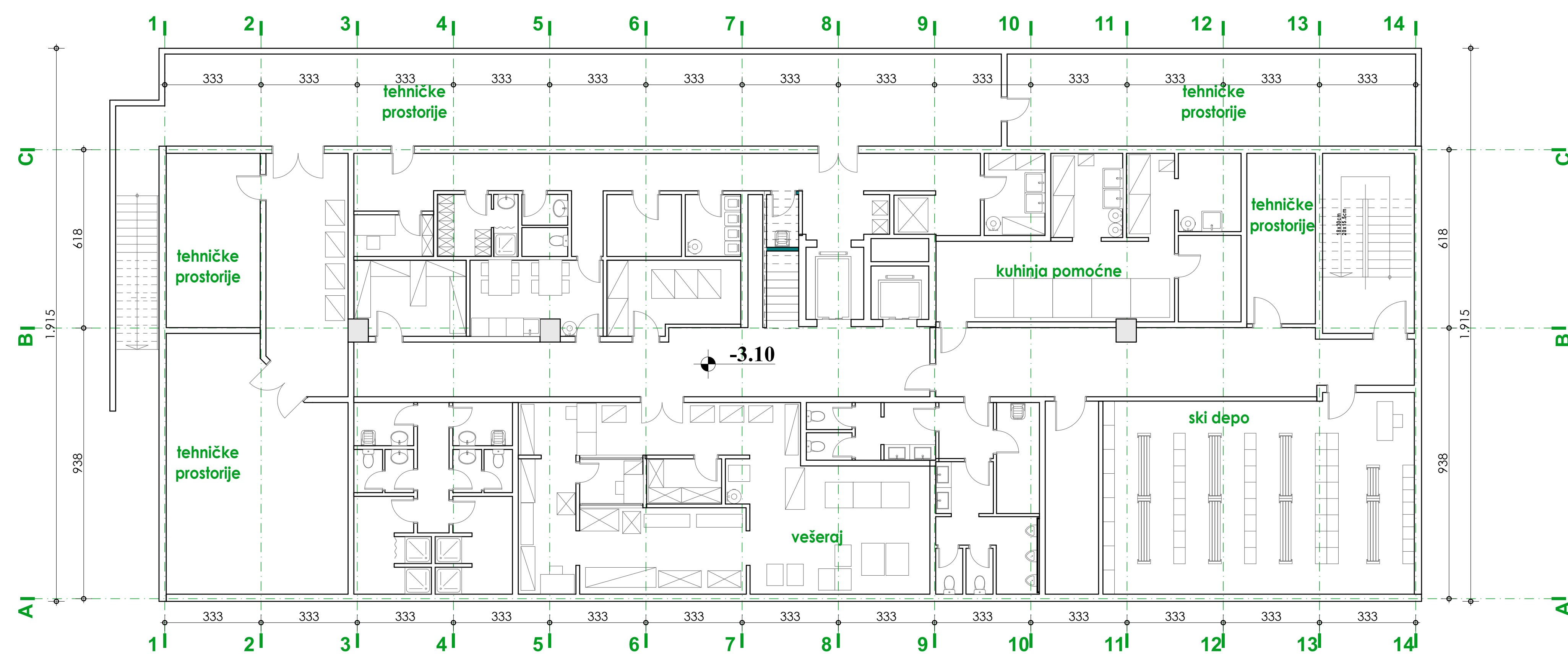
# ESTOCOLMO



## HOTEL OSNOVA PRIZEMLJA

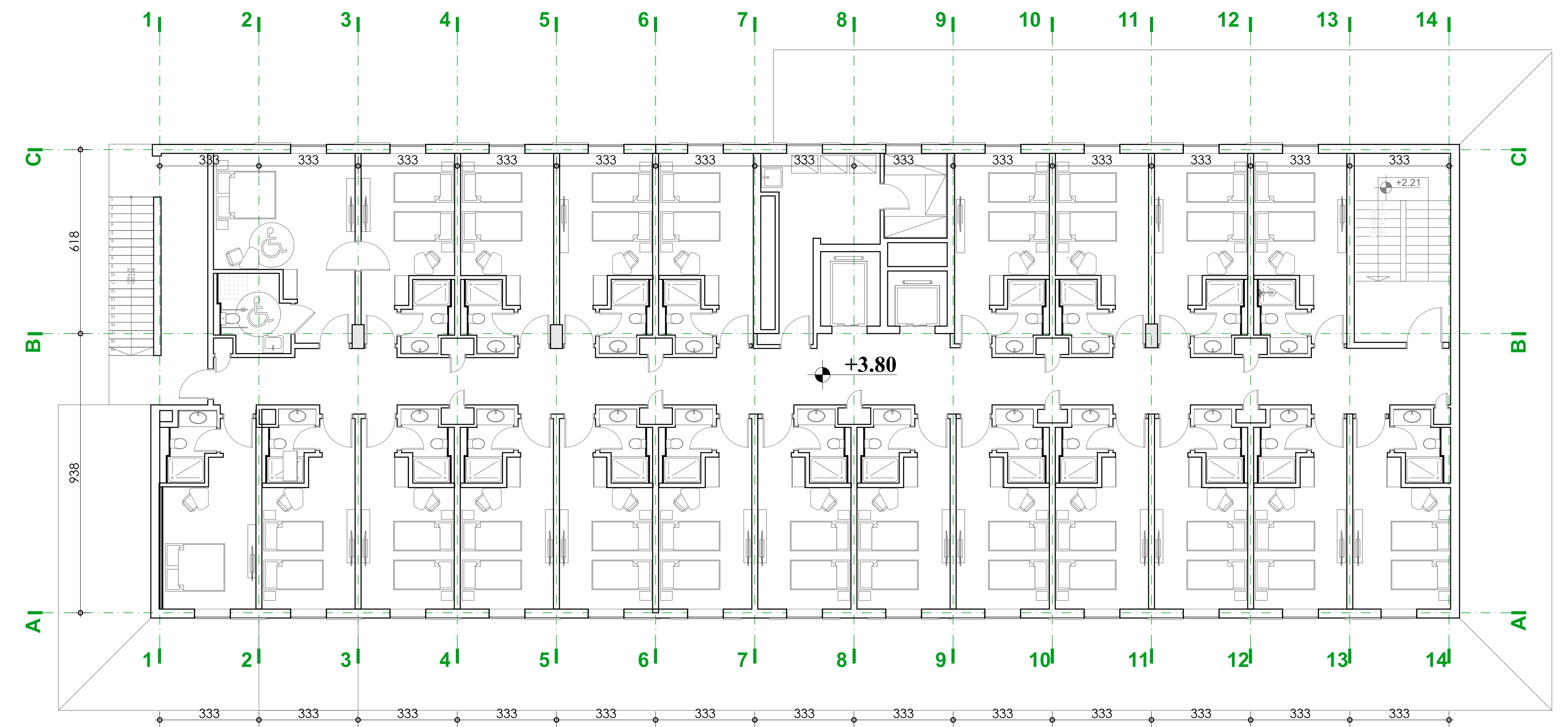


## HOTEL OSNOVA PODRUMA



# konkurs za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje lokacije mješovite namjene na UP73 izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"

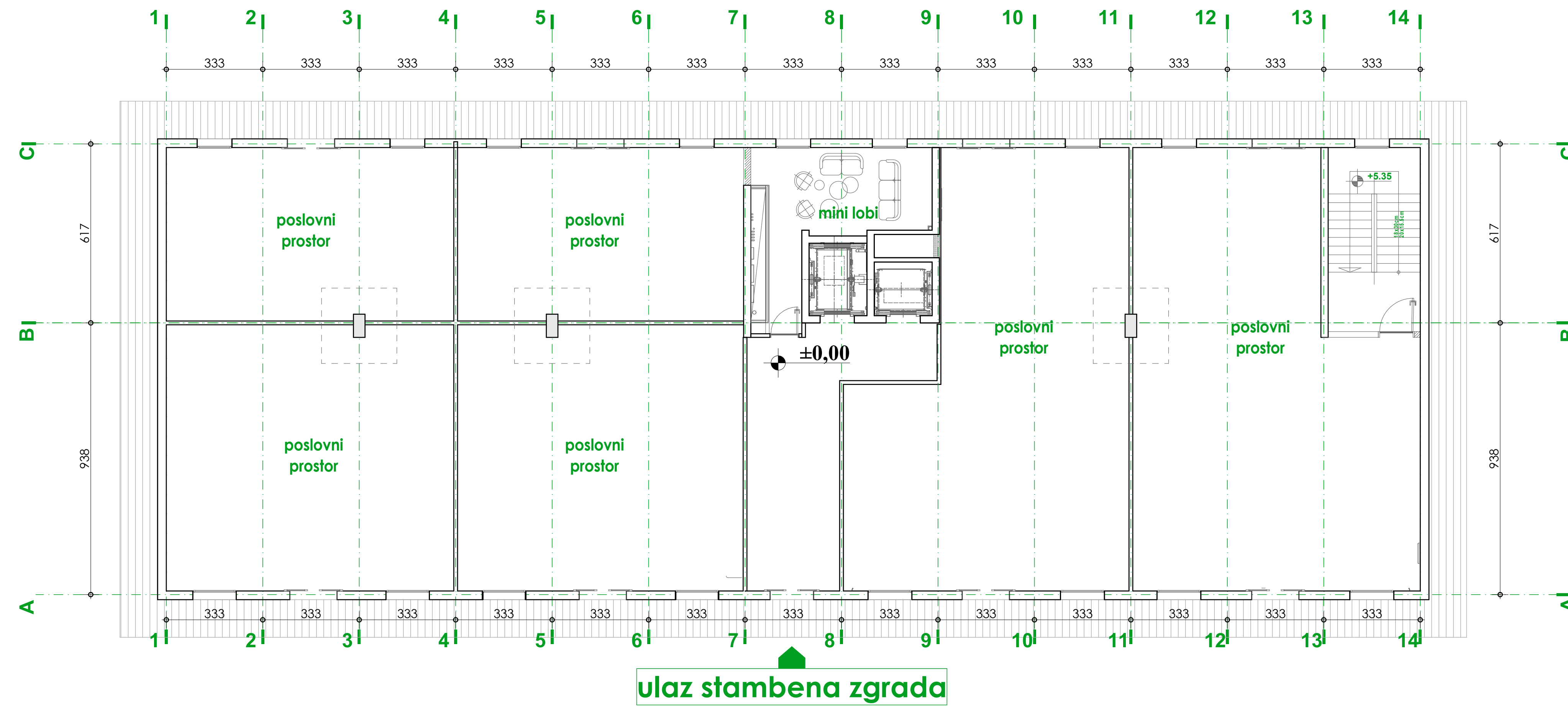
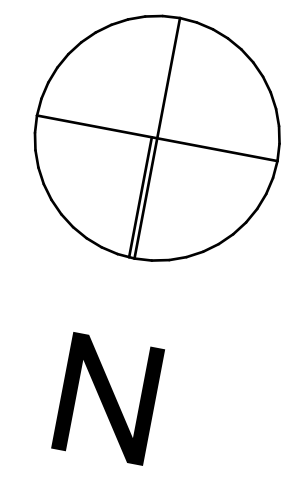
## HOTEL OSNOVA TIPSKOG SPRATA



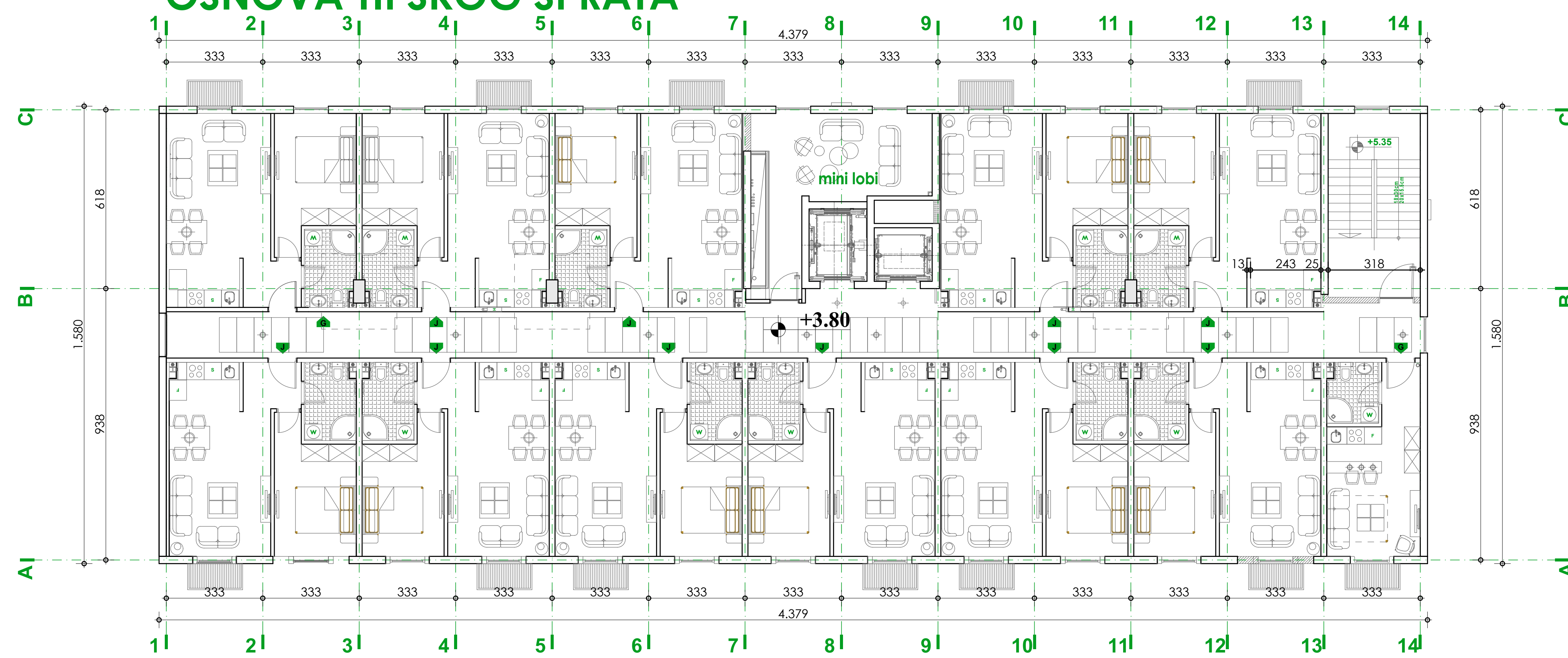
## 3D MODELI



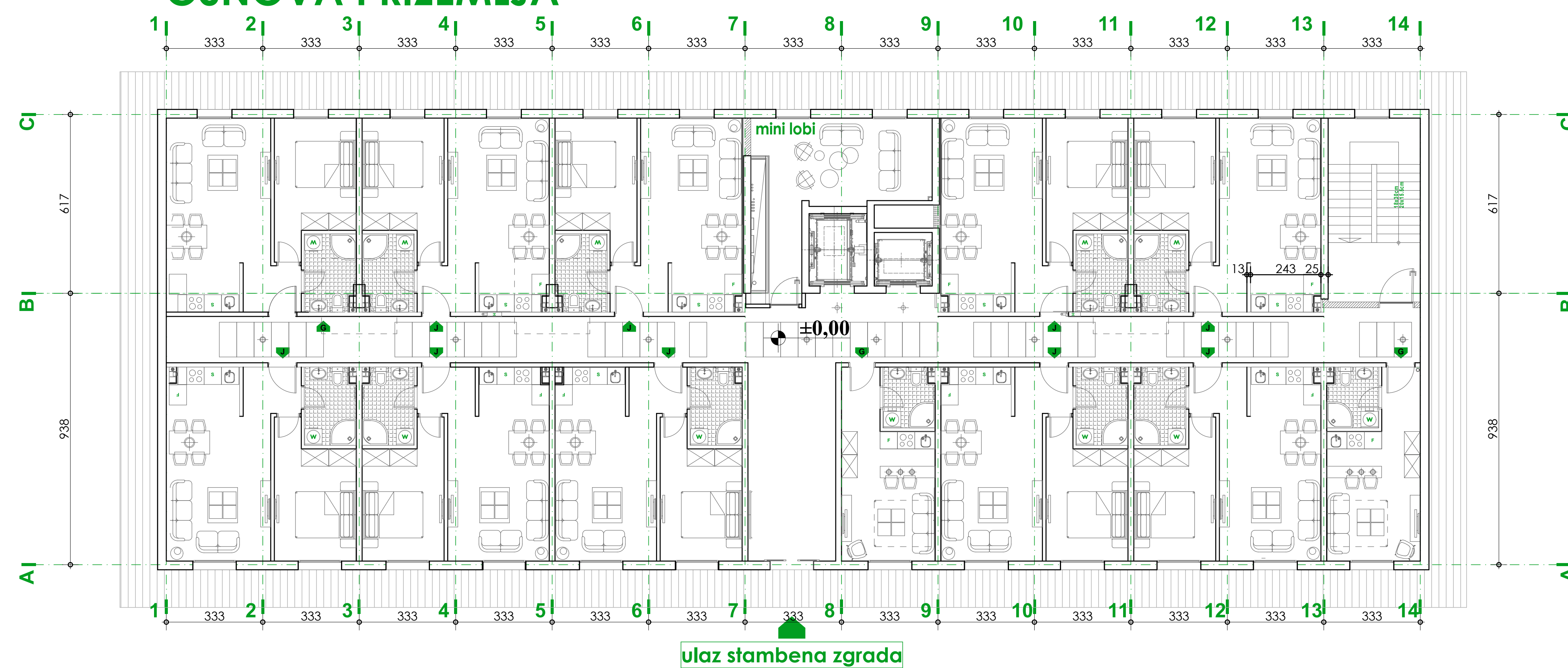
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT  
OSNOVA PRIZEMLJA



STAMBENI OBJEKAT I STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT  
OSNOVA TIPSKOG SPRATA

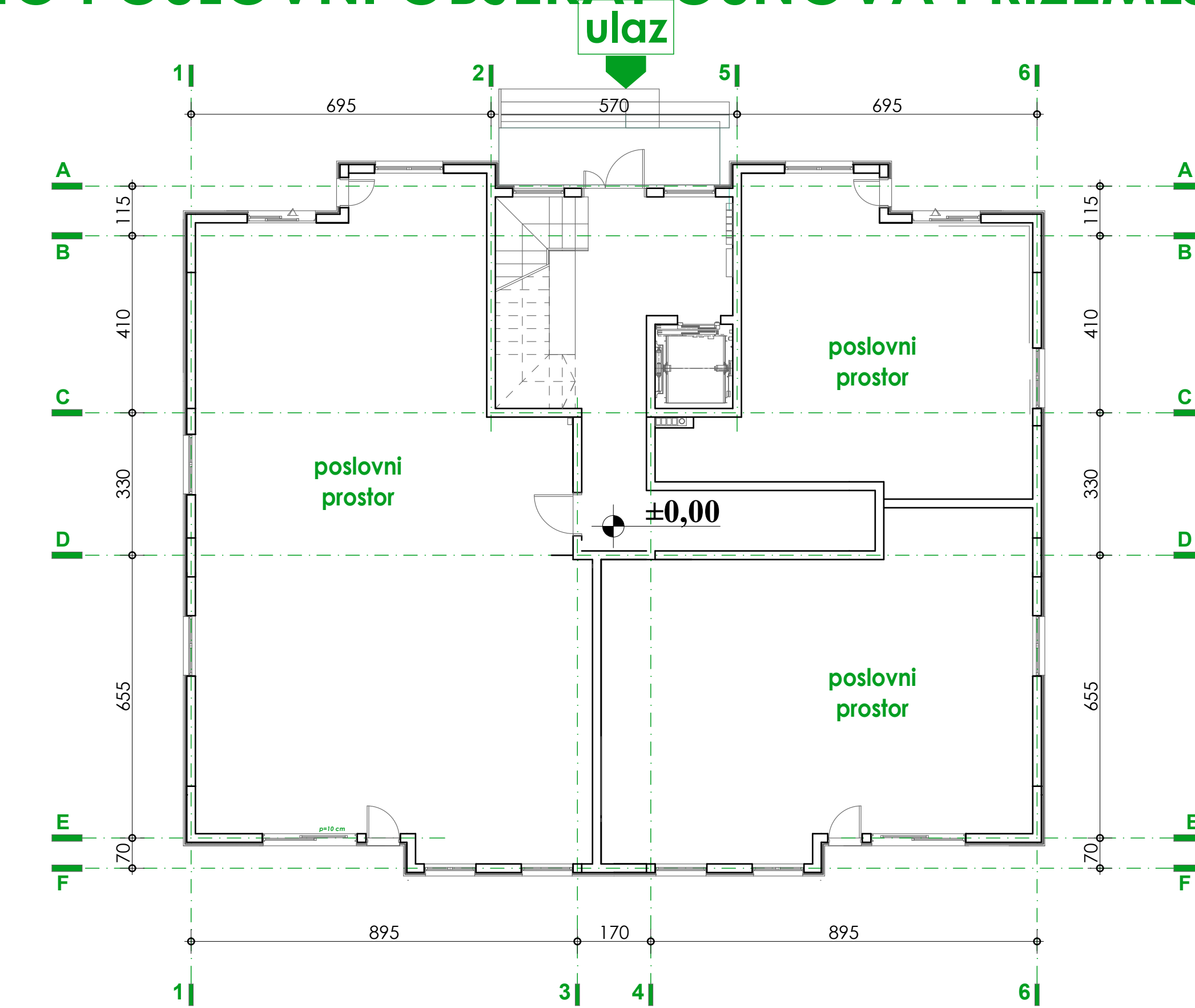
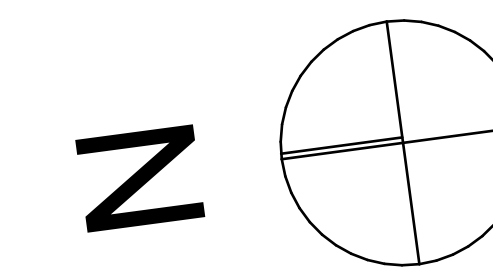


STAMBENI OBJEKAT  
OSNOVA PRIZEMLJA

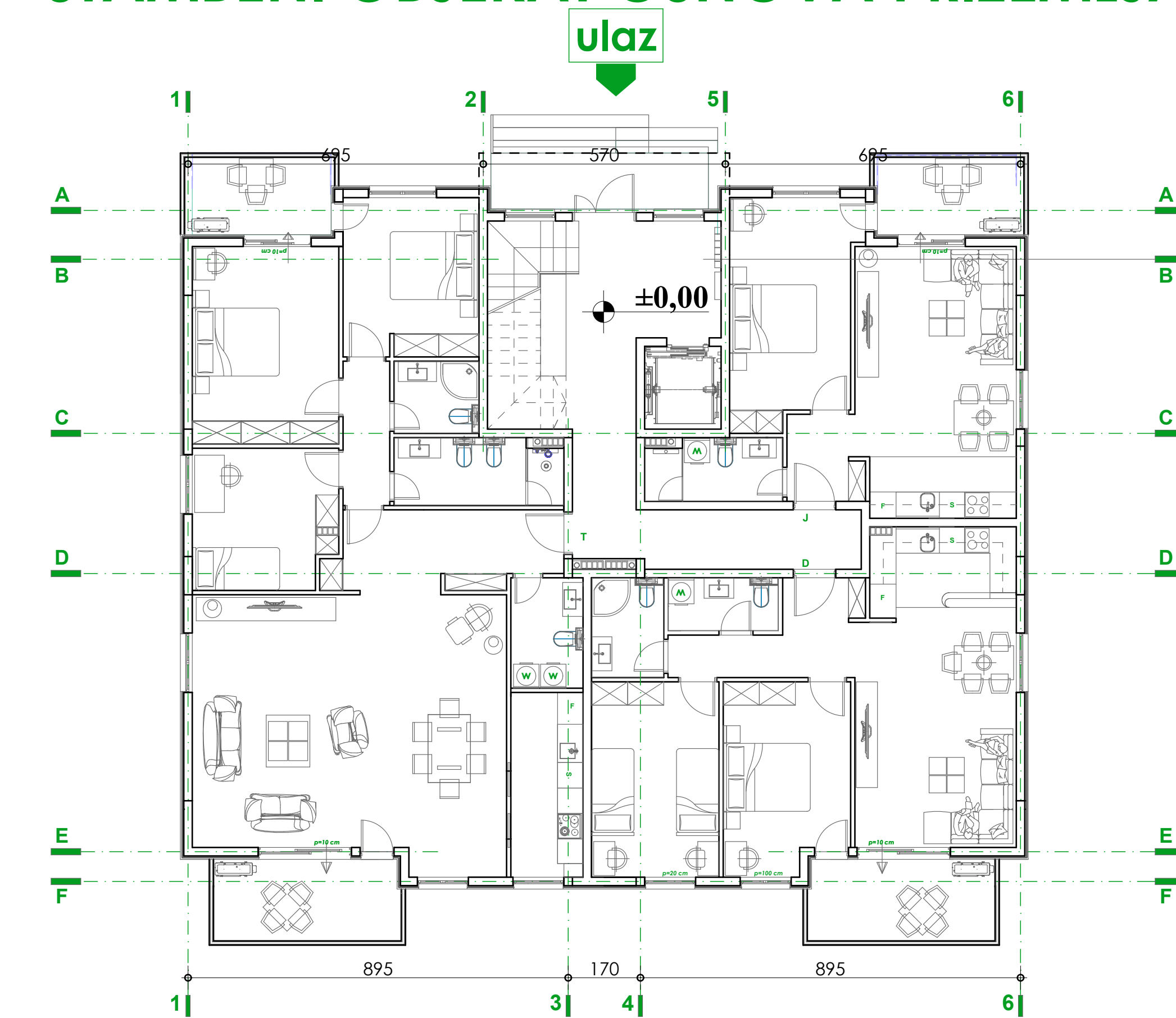


konkurs za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje  
lokacije mješovite namjene na UP73 izmjene i dopune  
DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"

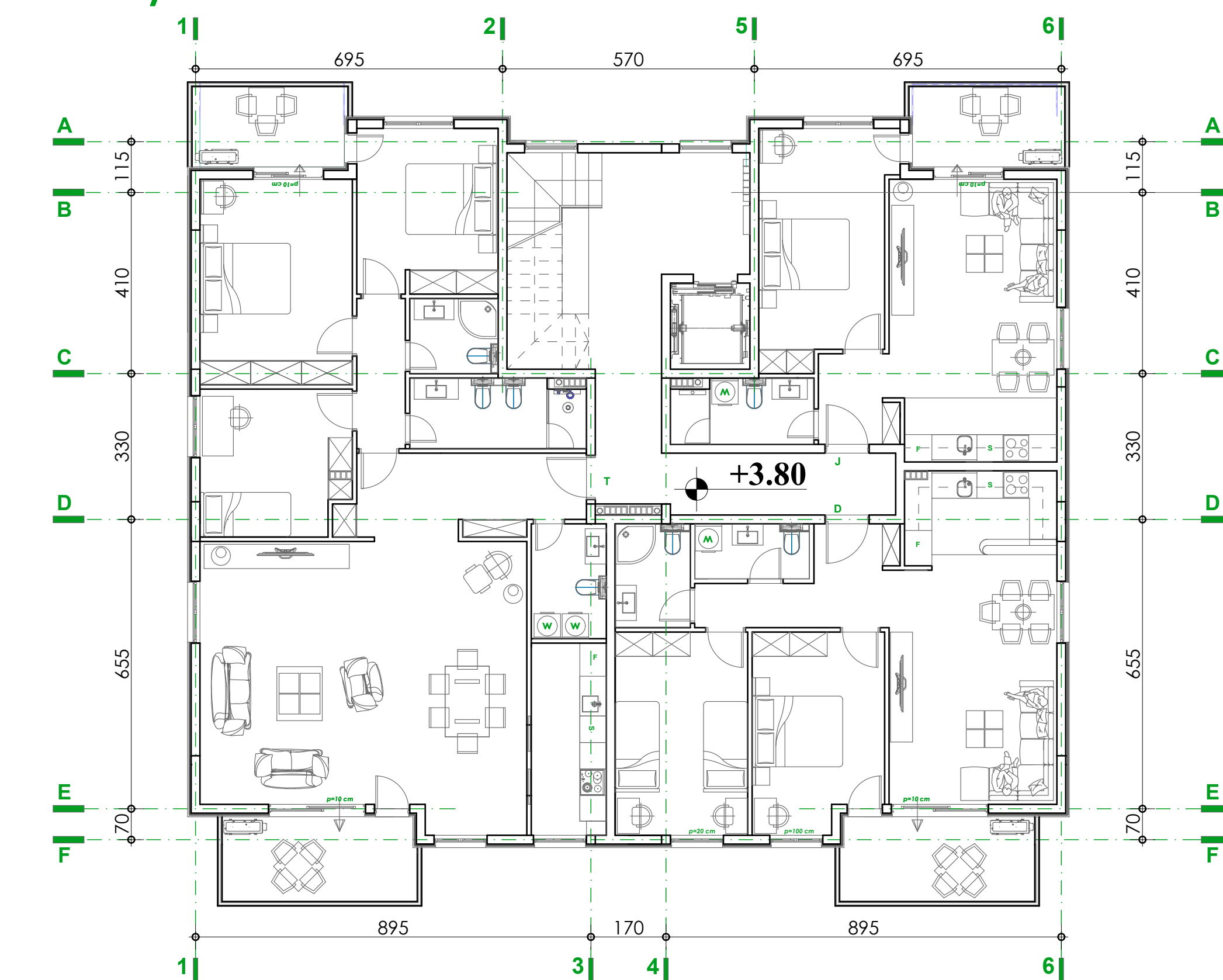
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT OSNOVA PRIZEMLJA



STAMBENI OBJEKAT OSNOVA PRIZEMLJA



STAMBENI OBJEKAT/STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT OSNOVA TIPSKOG SPRATA



IZGLEDI



# ESTOCOLMO

## 3D MODELI



## konkurs za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje lokacije mješovite namjene na UP73 izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"

