



## **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. Šira situacija konkursnog područja -lokacija sa kontaktnim zonama u razmjeri 1:1000;
2. Uža situacija konkursnog rješenja u razmjeri 1:250 sa naznačenim fazama;

### **FAZA I**

- 1.1. Osnova partera objekta/objekata sa parternim uređenjem 1:250
- 1.2. Osnova prizemlja hotela, osnova podruma hotela, osnova prizemlja stambenog objekta „A“
- 1.3. Osnova I, II i III sprata hotela, osnova I, II i III sprata stambenog objekta „A“ i „B“, osnova potkrovlja stambenog objekta
- 1.4. Osnova potkrovlja hotela, presjek A-A hotela, prikaz materijalizacije fasada
- 1.5. Fasade objekta hotela
- 1.6. Osnova prizemlja stambenog objekta „B“ (poslovni prostori), presjek 1-1 kroz stambeni objekat, fasade stambenih objekata.
- 1.7. 3D izgledi

### **FAZA II**

- 2.1 Osnova partera tipskog poslovno-turističkog objekta sa parternim uređenjem 1:100
- 2.2 Osnova partera tipskog poslovno-stambenog objekta sa parternim uređenjem 1:100
- 2.3.Osnove svih etaža, karakteristični presjeci i izgledi tipskog poslovno-turističkog objekta u razmjeri 1:100;
- 2.4.Osnove svih etaža, karakteristični presjeci i izgledi tipskog poslovno-stambenog objekta u razmjeri 1:100;
- 2.5.3D izgledi

**Konceptualno obrazloženje idejnog arhitektonsko-urbanističko rješenja lokacije mješovite namjene na UP 73 Izmjene I dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"**

Uzimajući u obzir želje oba investitora koji su vlasnici dijelova parcele UP 73, kao i orijentaciju parcele, koncept ovog konkursnog rješenja je podijeljen u dvije faze i to :

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

**FAZA II** - koju čine objekti na katastarskoj parceli 337/1 KO Mojkovac

Prikazano Idejno rješenje je usklađeno sa Izmjenama i dopunama DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ i izdatim UT uslovima za predmetnu parcelu UP 73. Koncept je baziran na ideji da svaki od objekata zauzme optimalnu poziciju na samoj parceli u odnosu na orijentaciju, u odnosu na infrastrukturu, kao i da ispuni želje oba investitora, a da međusobno objekti nisu u prostornom konfliktu.

Objekti su pozicionirani na način da ne smetaju jedni drugima, da između objekata ima dovoljno udaljenosti, i da u kompletu zajedno doprinose vizuelnom identitetu parcele, kao i samog grada Mojkovca. S tim u vezi objekti su pozicionirani tako da kada se sa magistrale nailazi na grad Mojkovac objekti hotela i stambenih zgrada koji su gabaritniji (na parceli 337/2) se otvaraju svojim prednjim fasadama ne zagušujući vizure već se polako otkrivaju oku prolaznika ili posjetioca grada Mojkovca.

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

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.

**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 stambenog karaktera.

**Turistički objekat** je pozicioniran naspram jednog od mogućih ulaza u parcelu datih po urbanističko-tehničkim uslovima, u odnosu na stambene objekta je uvučen ka istočnoj granici parcele. Ovim uvlačenjem objekta hotela dobija sa veći zeleni prostor ispred hotela kako bi se posjetilac polako uveo u prostor hotela kroz umirujuću oazu zelenila.

Takođe pokušali smo da smicanjem objekat hotela i stambenjaka i obezbijedimo slobodne vizure i strujanje vazduha.

Hotel je spratnosti Po+P+ 3+Pk. Projektovan je u skladu sa kategorizacijom od 4\*, sa kapacitetom od 88 soba, pri čemu su obezbijedene 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 drvenom 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.

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 sa spa prostorom se ostvaruje putem vrata koje se nalaze na međupodestu stepeništa koje povezuje prizemlje i 1.sprat objekta.

**Stambena zgrada** je spratnosti Po+P+3+Pk. U prizemlju stambene zgrade A koja se nalazi u produžetku hotela smješteni su stanovi, dok su u prizemlju zgrade B 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, gdje je i prikazana mogućnost spajanja stanova u dvosoban stan.

**FAZA II**

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

Na ovoj parceli postavljena su četiri objekta od kojih su dva turističko-poslovnog karaktera (tipa manjih B&B ili garni hotela), a preostala dva poslovno-stambenog karaktera.

Turističko-poslovni objekti su pozicionirani bliže glavnom prilazu sa istočne strane parcele i postavljeni su u skladu sa organizacijom sadržaja na dijelu kp 337/2. Na ovaj način su svi sadržaji različitog karaktera na UP73 funkcionalno odvojeni, čime se obezbjeđuje neophodan mir i nesmetano funkcionisanje u stambenom dijelu.

**Objekti 1 i 2** su turističko polovnog karaktera i zamišljeni su kao manji B&B hoteli ili Garni Hoteli, spratnosti Po+P+3+Pk. Projektovani su u skladu sa svim neophodnim sadržajima hotela ovog tipa, a ostvareni kapaciteti dosežu do 32 smještajne jedinice po objektu. Na parceli su pozicionirani i orjentisani jedan prema drugom i pristupa im se sa istog platoa i zajedničkog parkinga.

Objekti su identični, tipski. U prizemlju je smještena recepcija, lobi, aperitiv bar sa dijelom za služenje doručka, prateća kuhinja, toaleti, administracija za zaposlene u hotelu.

Na gornjim stežama oba objekta, organizovane su po 32 smještajne jedinice od čega:

- 24 dvokrevetne
- 4 superior dvokrevetne
- 4 apartmana

U podrumu objekta su smještene prateće tehničke i ekonomske prostorije, ostave hrane, ostave, skladišta i rezerve hrane.

Kompletna komunikacija u hotelu između prizemlja i ostalih spratova ostvaruje se putem liftova kao i stepeništa, pri čemu su ekonomski putevi odvojeni od puteva gosta hotela.

**Objekti 3 i 4** su zamišljeni kao objekti poslovno stambenog karaktera, spratnosti P+3+Pk. Smješteni su mirnijem dijelu parcele, takođe orjentisani jedan prema drugom.

U prizemlju oba objekta se nalaze poslovni prostori, ukupno 5 po objektu sa mogućnošću spajanja u veće, dok su na spratovima smještene stambene jedinice, ukupno 12 po objektu, od čega su 4 jednosobna, 4 dvosobna i 4 trosobna stana.

### **Materijalizacija objekata**

Za objekat hotela predviđeno je korišćenje lokalnog kamena kao fasadnog materijala kojim se naglašava prizemlje objekta kao i centralna vertikalna objekta u cilju postizanja atraktivnosti izgleda. Pored kamena na fasadi se pojavljuje drvo u vidu drvenih vertikalnih elemenata ( u tamnijim tonovima drveta). Ovaj materijal se ponavlja kroz drvene kapke na francuskim balkonima kao i na ogradama na francuskim balkonima i u prizemlju objekta.

Na ostalom dijelu objekta se koristi demit fasada sa debljinom termoizolacije od 10 cm sa završnom obradom bavalitom u bijeloj boji.

Objekat je u zoni prizemlja naglašen i nadstrešnicom koja je zamišljena kao drvena konstrukcija oslonjena na drvene stubove i pokrivena limom.

Nadstrešnica pokriva zonu vanjske restoranske terase takođe jednim isturenim dijelom naglašava ulazak u sam objekat hotela.

Kao krovni pokrivač predviđen je lim u tamno braon boji koji se usklađuje sa tamnijom nijansom drvenih elemenata na fasadi.

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.

Fasada spa prostora je riješena sa istim materijalima, ponavljaju se drvo, kamen i bavalit. Krovni pokrivač je takođe u tamno braon boji.

Što se tiče stambenih objekata materijalizacija je riješena u sličnom duhu kao i kod hotela usklađena sa samom namjenom objekta. Kamen se pojavljuje na trotoarima oko objekta, prisutni su drveni kapci kao i drvene ograde. Krovni pokrivač stambenog objekta je takođe lim u tamno braon boji.

Ulaz u stambeni objekat je riješen modernijom metalnom kutijastom formom, na način da je lako čitljiv kao ulaz u objekat, a arhitektonski atrkativan.

### **Energetska efikasnot objekata**

Energetska efikasnot objekata hotela i stambenih objekata se ostvaruje na pasivan način obezbjeđivanjem termoizolacije u fasadnim ravnima debljine 10 cm i u krovnim ravnima debljine 20cm. 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.

Javna rasvjeta je predviđena da bude led.

Ukupan broj parking mjesta je ostvaren u skladu sa zadatim parametrima iz dobijenih UT uslova i iznosi: 268.

- **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	1.386,70 m <sup>2</sup>	4.332,39m <sup>2</sup>
STAMBENA ZGRADA A	P+3+Pk	817,62 m <sup>2</sup>	3.878,05m <sup>2</sup>
STAMBENA ZGRADA B	P+3+Pk	700,80m <sup>2</sup>	3.761,23 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>		<b>2.905,12 m<sup>2</sup></b>	<b>11.971,67m<sup>2</sup></b>

UKUPNO neto površina objekata za **FAZU 1: 11.628,89 m<sup>2</sup>**

<b>FAZA II</b> dio kp 377/1	SPRATNOST	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	BGRP
GARNI HOTEL 1	Po+P+3+Pk	325 m <sup>2</sup>	1711.80 m <sup>2</sup>
GARNI HOTEL 2	Po+P+3+Pk	325 m <sup>2</sup>	1711.80 m <sup>2</sup>
STAMBENA ZGRADA 1	P+3+Pk	294 m <sup>2</sup>	1603.64 m <sup>2</sup>
STAMBENA ZGRADA 2	P+3+Pk	294 m <sup>2</sup>	1603.64 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>P+3+Pk</b>	<b>1238 m<sup>2</sup></b>	<b>6 630. 88 m<sup>2</sup></b>

UKUPNO neto površina objekata za **FAZU 2: 6 552,79 m<sup>2</sup>**

- **Ostvareni kapaciteti na UP 73**

<b>UP 73</b>	ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI KAPACITETI
POVRŠINA UP 73	14 596 m <sup>2</sup>	
Iz	(≤0,40)	0,28
Ii	(≤ 2)	1,27
SPRATNOST	P+3+Pk	

Ukupan broj parking mjesta je 268, pri čemu je ukupan procenat zelenila 30%.

- **Okvirna procjena investicije po fazama i ukupno:**

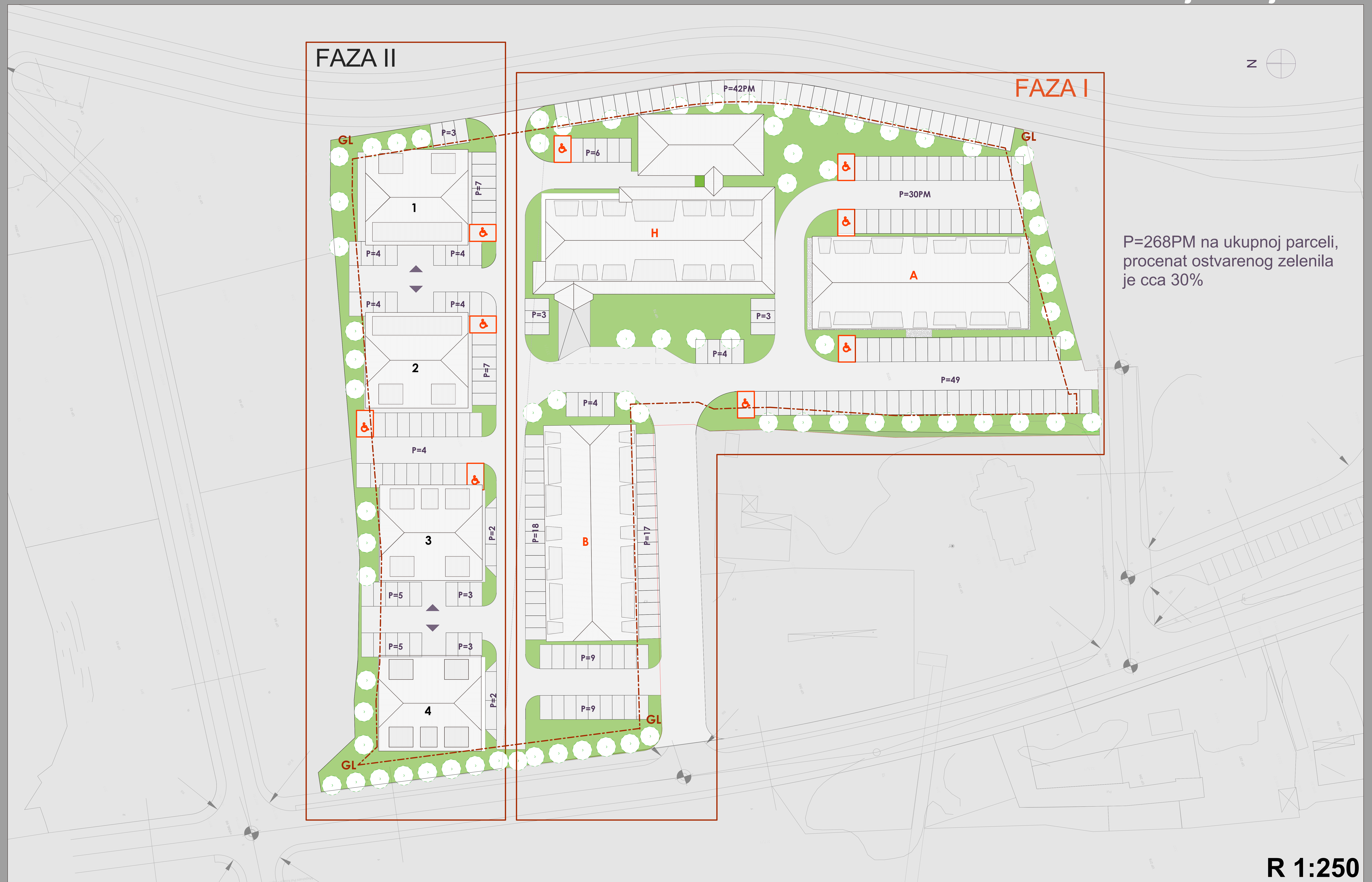
NAZIV OBJEKTA	BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	PROCJENA (ukupno €)
HOTEL	5.160,75	4.644.675,00
STAMBENI OBJEKAT A	3.878,05	2.326.830,00
STAMBENI OBJEKAT B	3.761,23	2.256.738,00
<b>UKUPNO FAZA I</b>	<b>12.800,03</b>	<b>9.228.243,00</b>

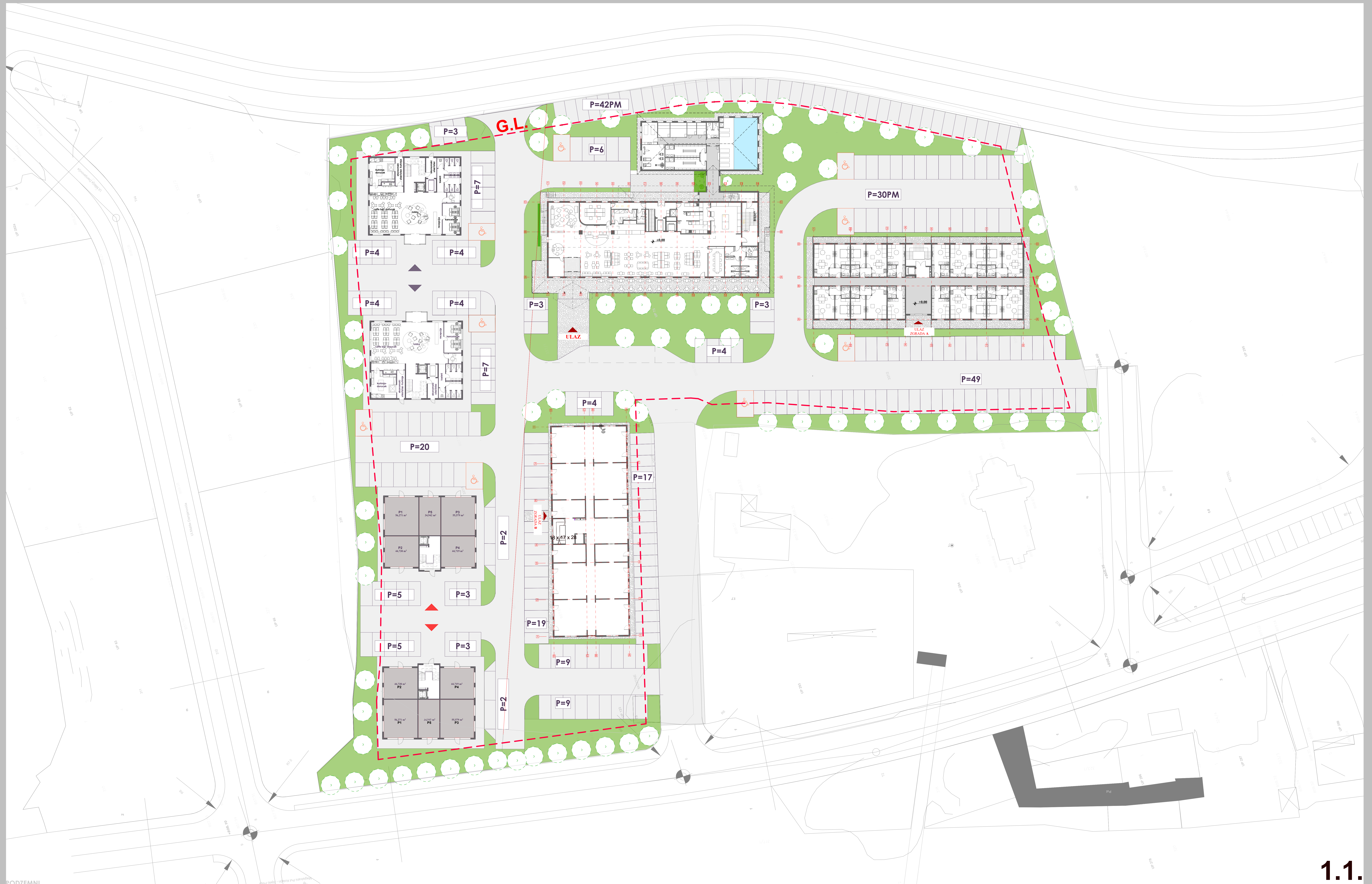
NAZIV OBJEKTA	BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA OBJEKTA	PROCJENA (ukupno €)
GARNI HOTEL 1	2036,80 m <sup>2</sup>	1.425.760,00
GARNI HOTEL 2	2036,80 m <sup>2</sup>	1.425.760,00

STAMBENI OBJEKAT 1	1603.64 m2	962.184,00
STAMBENI OBJEKAT 1	1603.64 m2	962.184,00
<b>UKUPNO FAZA II</b>	<b>7280,88 m2</b>	<b>4.775.888,00</b>

<b>UKUPNO FAZA I + II</b>	<b>BRUTO POVRŠINA OBJEKATA NA UP 73</b>	<b>PROCJENA (ukupno bez PDV-a)</b>
	<b>20.080,91 m2</b>	<b>14.004.131,00€</b>





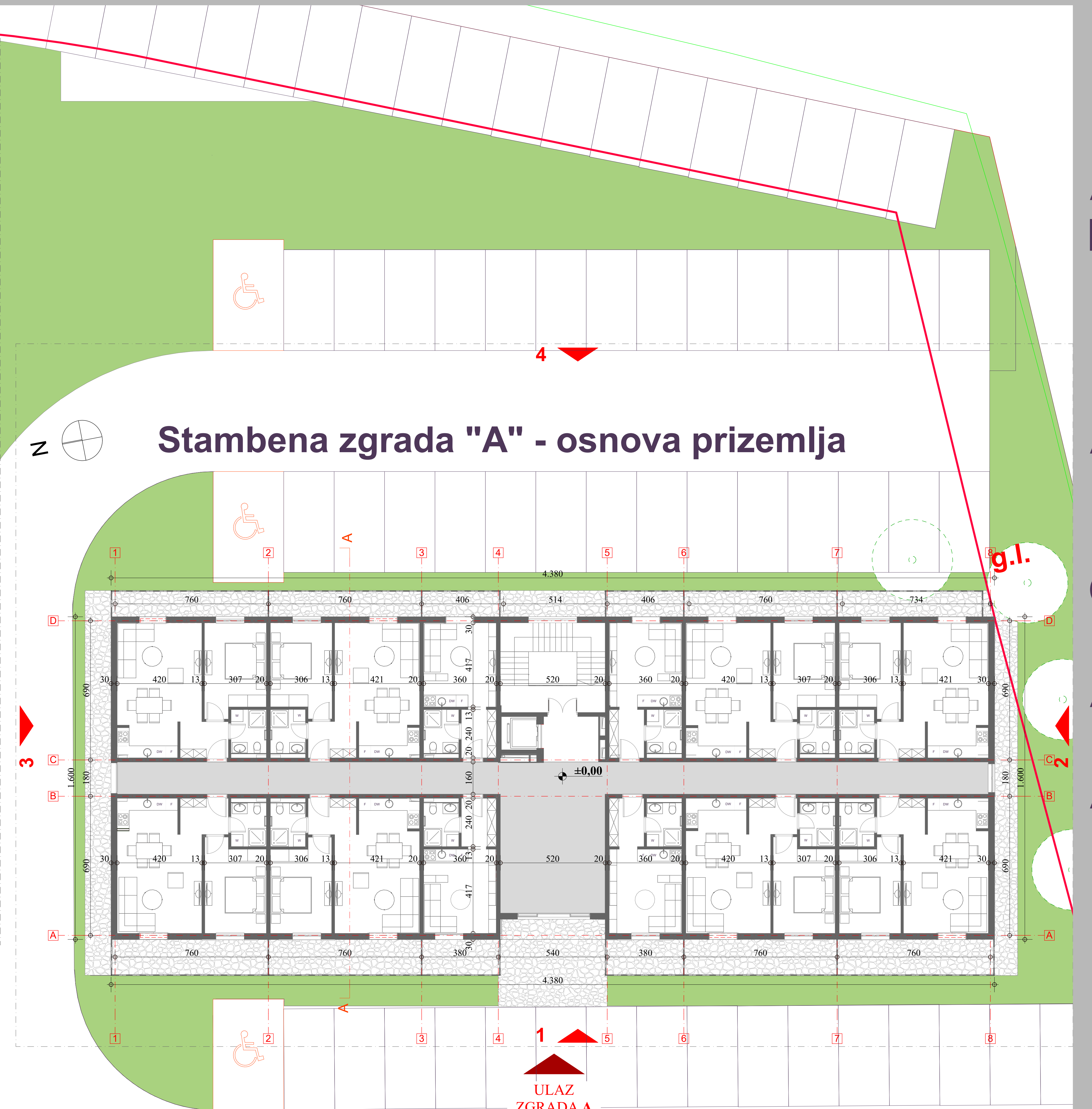
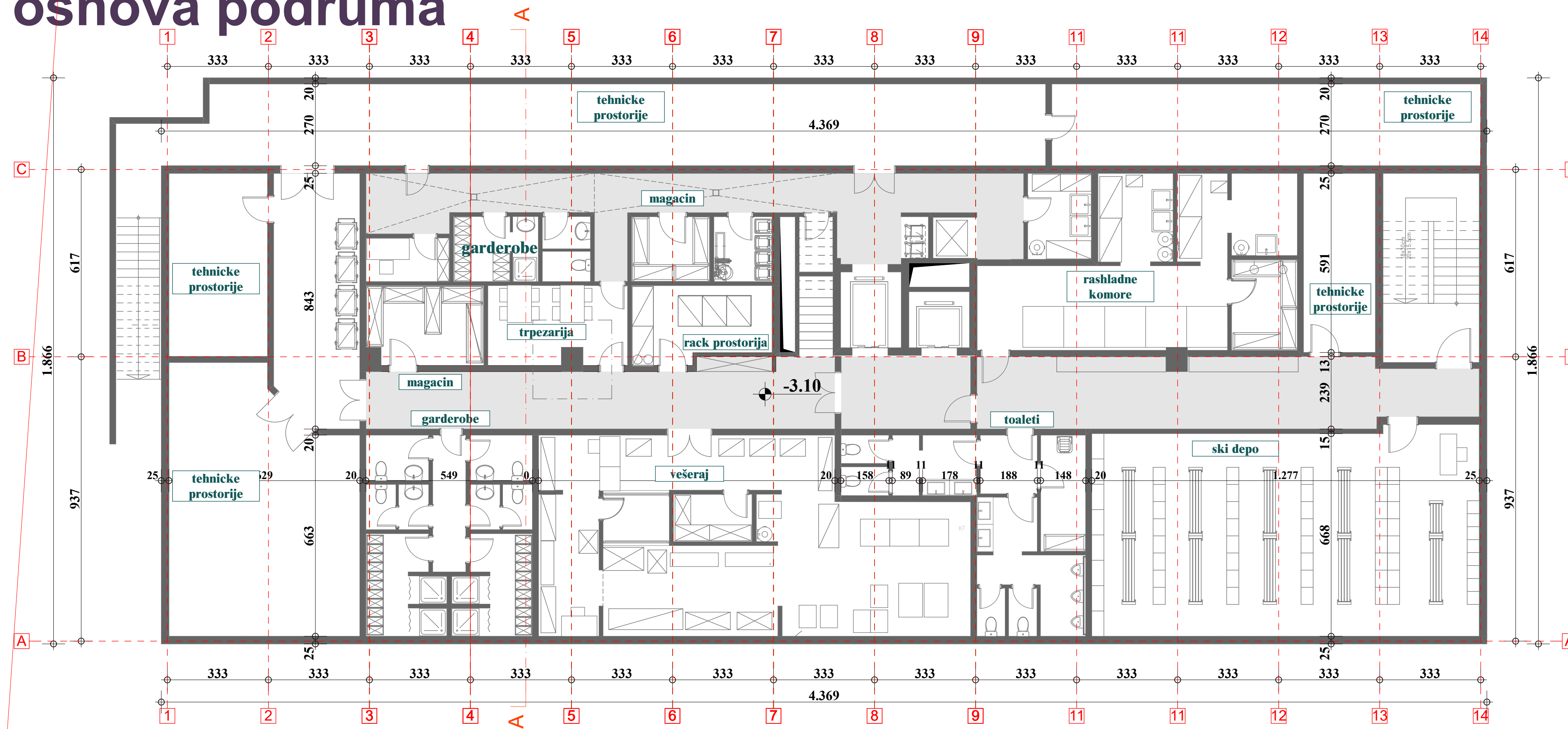


H  
O  
T  
E  
L

S  
T  
A  
M  
B  
E  
N  
A  
Z  
G  
R  
A  
D  
A



Hotel osnova podruma



Stambena zgrada "A" - osnova prizemlja

Napomena: Ovim konkursnim rješenjem je prikazano da se u prizemlju objekta mogu organizovati i stambene jedinice i poslovni prostori. Stoga su stambene zgrade označene kao "A" i "B", odnosno stambena zgrada "A" je sa stambenim jedinicama u prizemlju, a stambena zgrada "B" sa poslovnim prostorima.

o.m.o.t.

# FAZA 1

## Hotel osnova I sprata



## Hotel osnova II i III sprata



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

# STAMBENA ZGRADA

Napomena: Na osnovama tipskog sprata je prikazano moguće spajanje stanova, dok je na osnovi potkrovlja prikazana struktura stanova tražena konkursom.

## Stambena zgrada "A" i "B" osnova I, II i III sprata



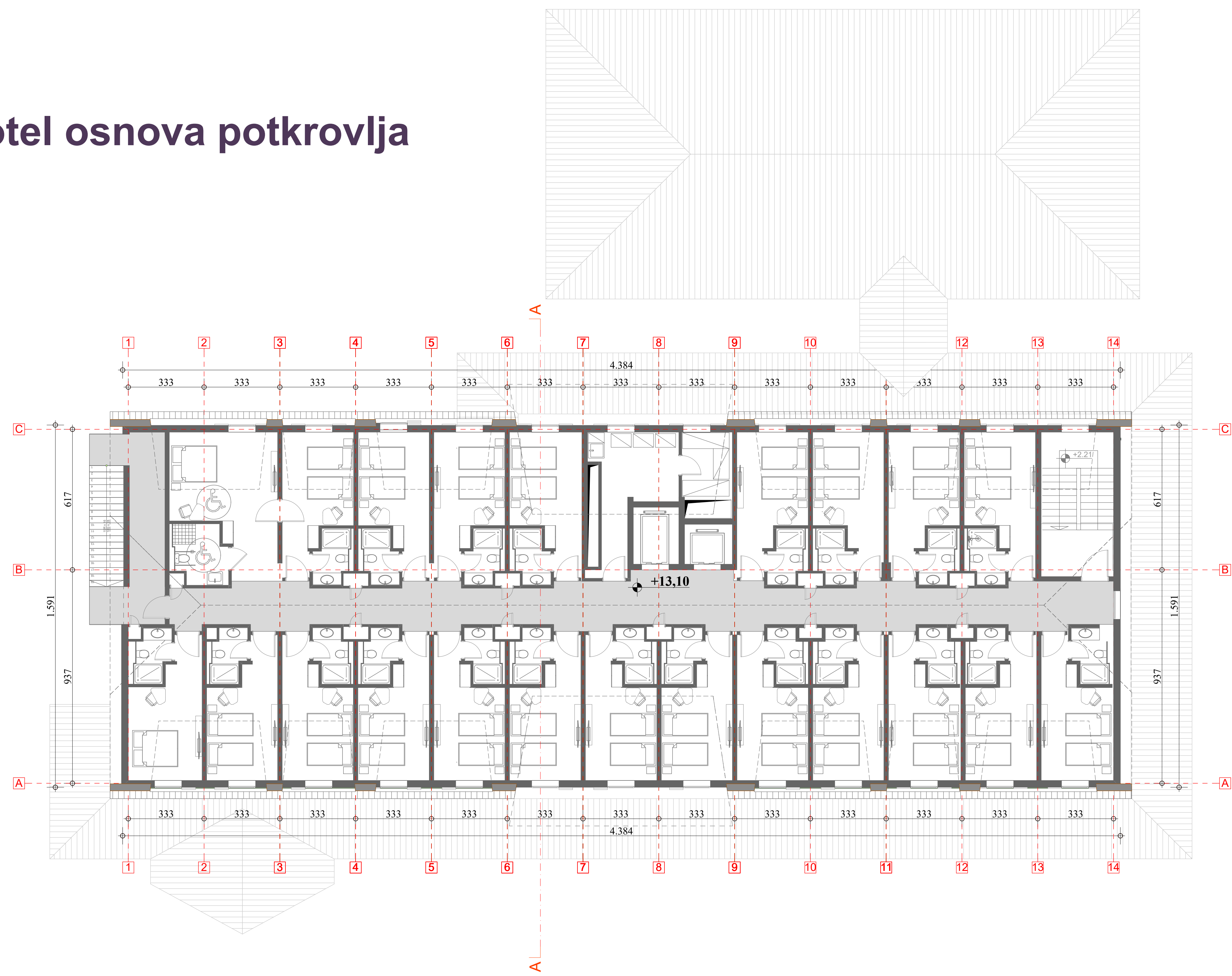
## Stambena zgrada "A" i "B" osnova potkrovlja



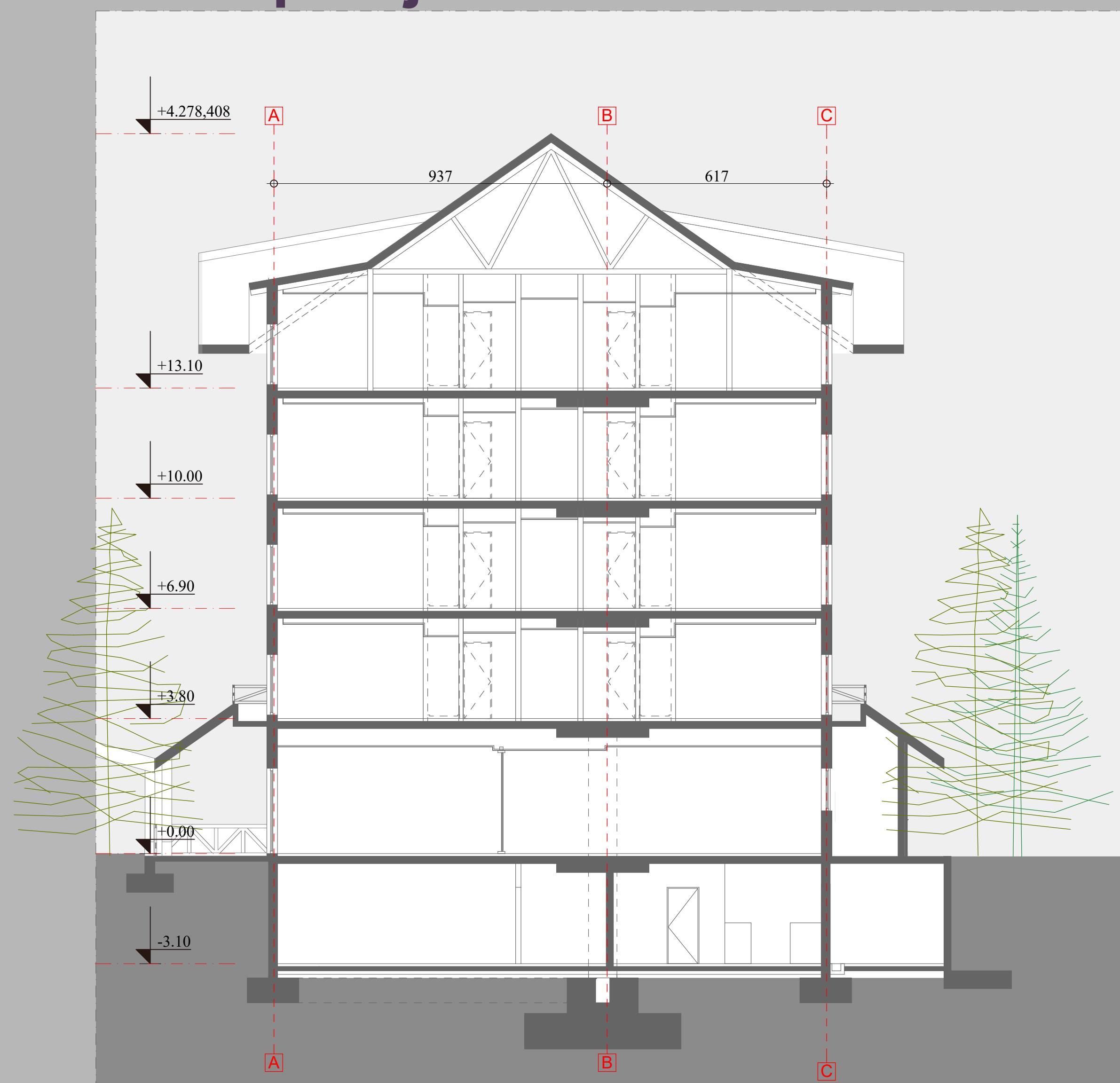
1.3.

R 1:100

Hotel osnova potkrovlja



Hotel presjek a-a



Hotel detalj fasade



Materijalizacija fasada

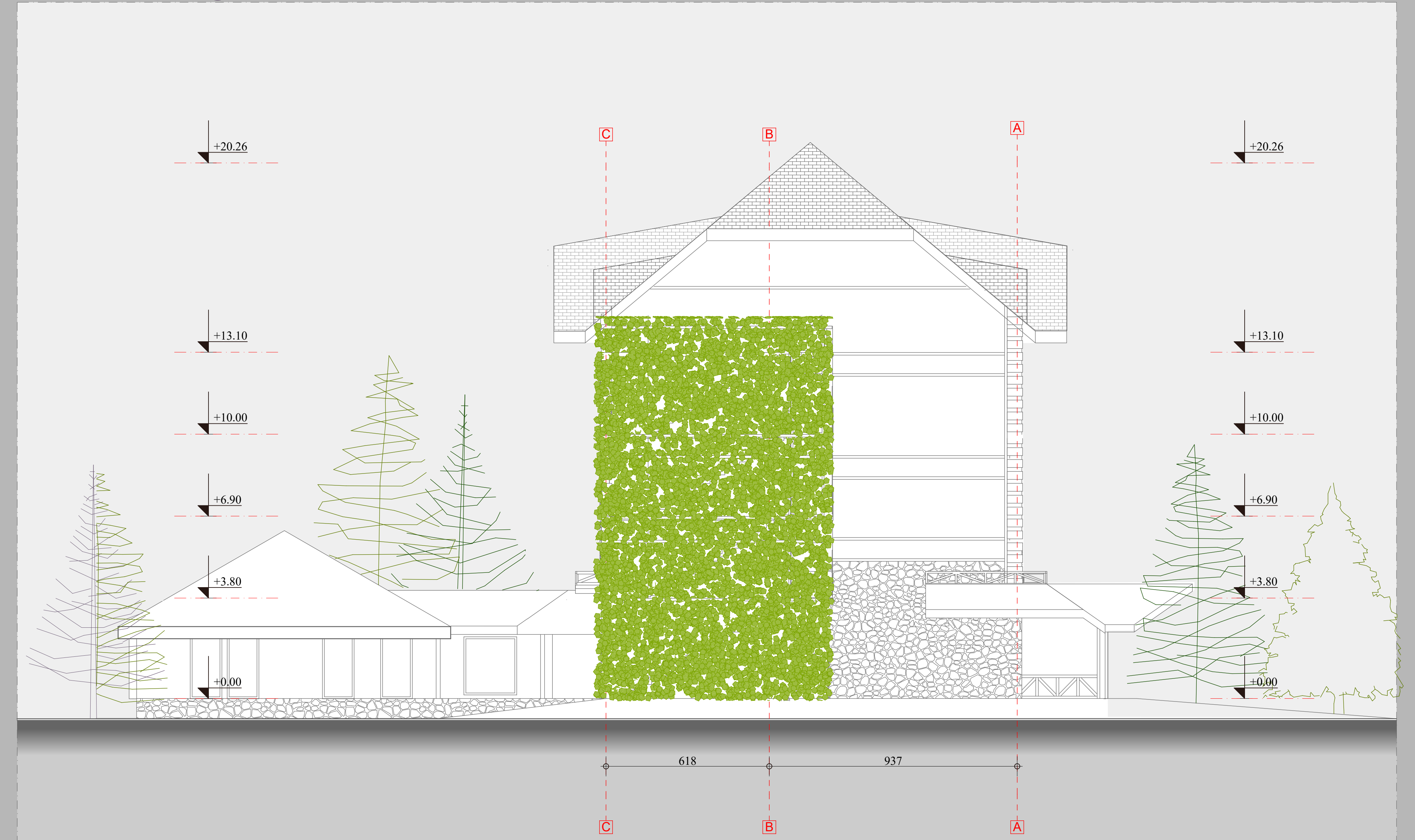


**HOTEL**

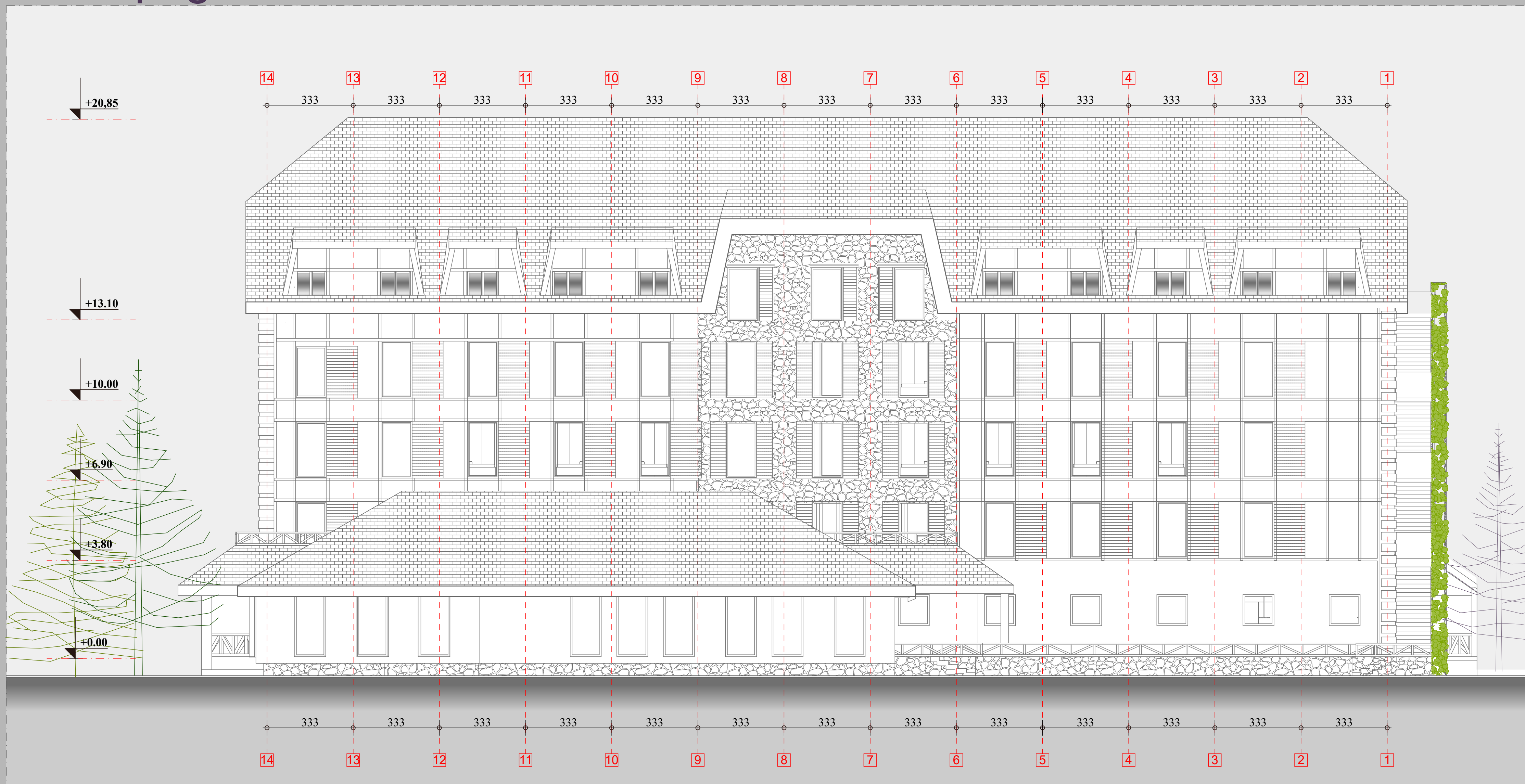
Hotel pogled 1-1



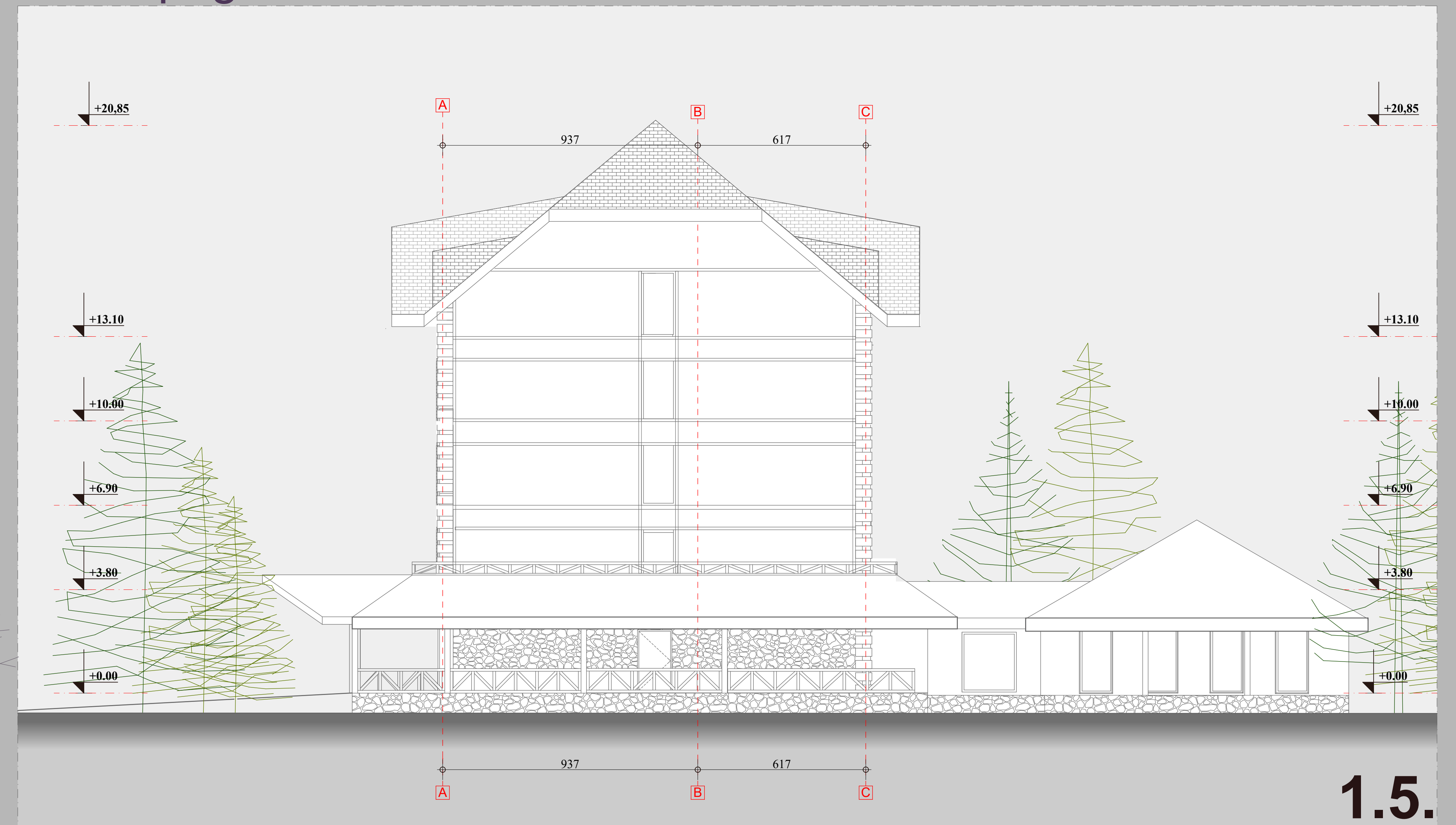
Hotel pogled 3-3



Hotel pogled 4-4

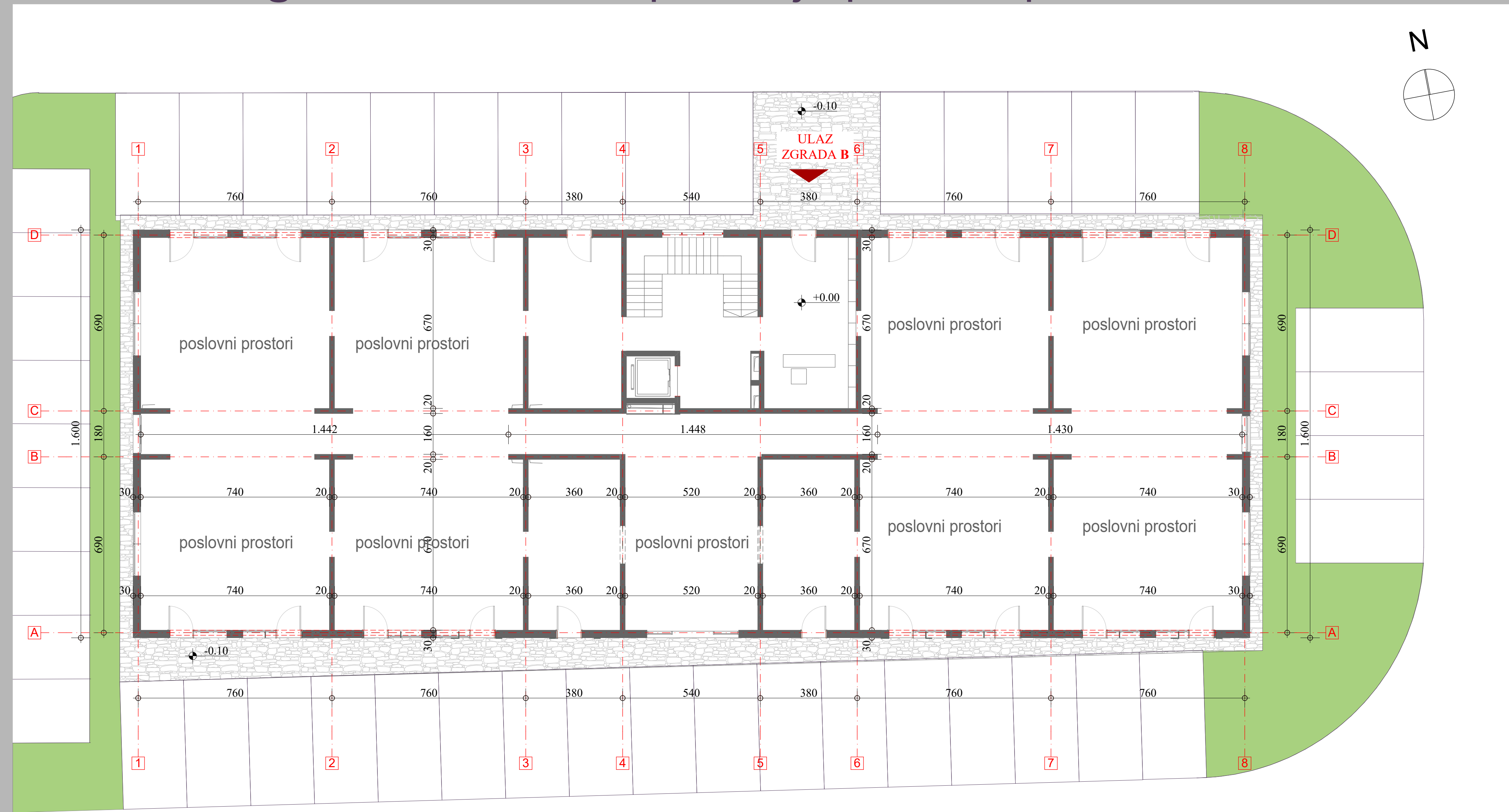


Hotel pogled 2-2

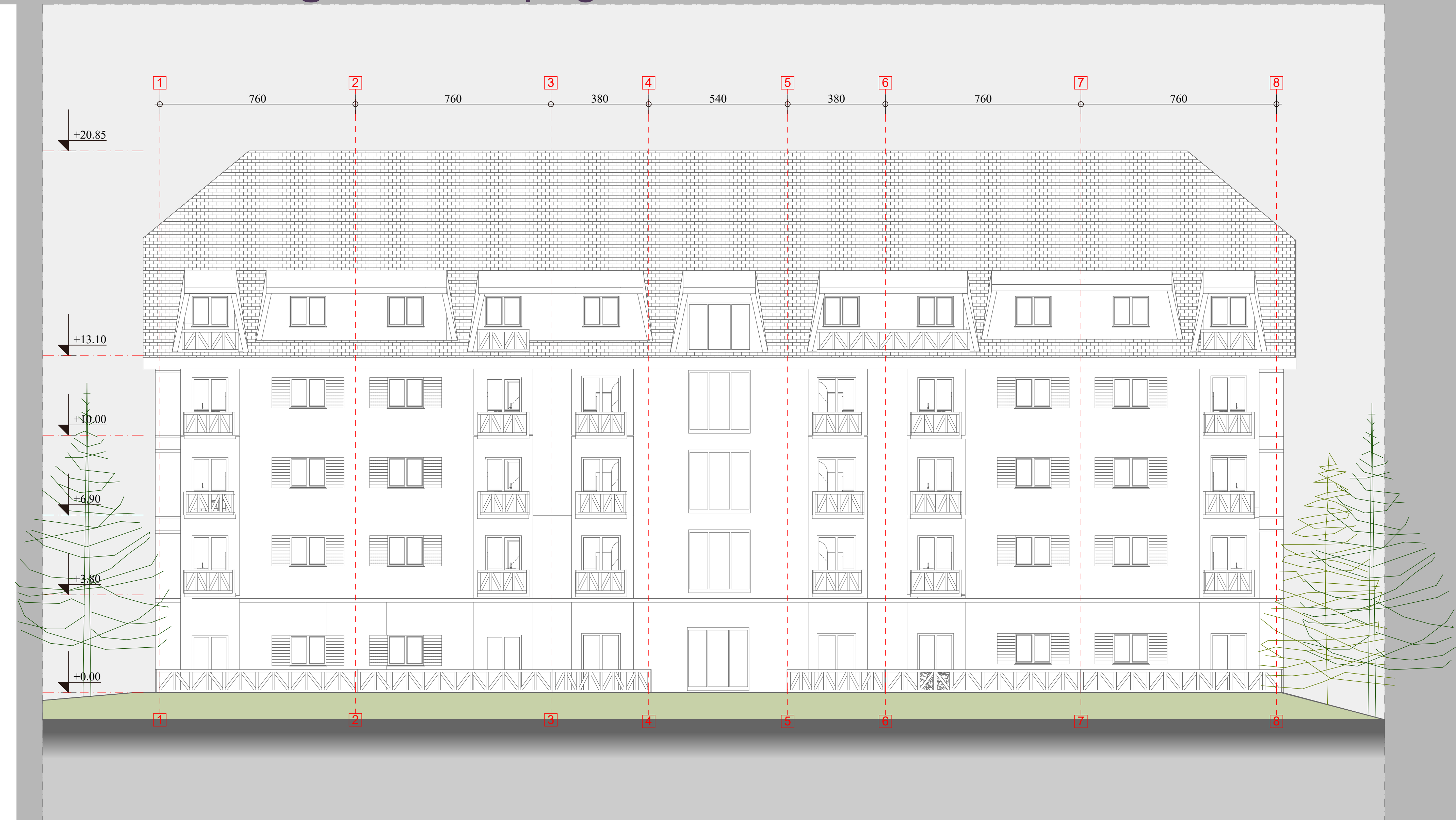


STAMBENA ZGRADA

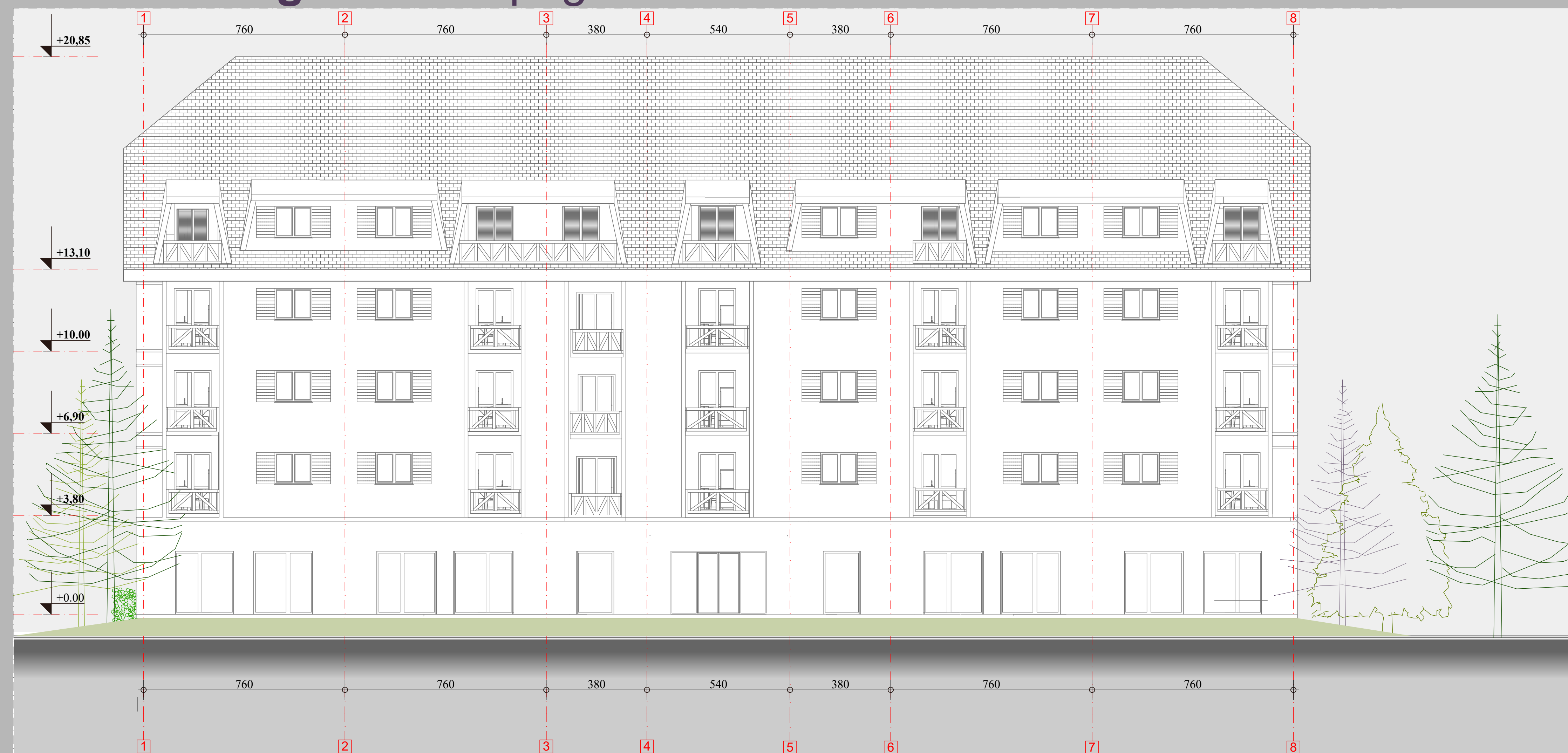
Stambena zgrada "B" osnova prizemlja-poslovni prostori



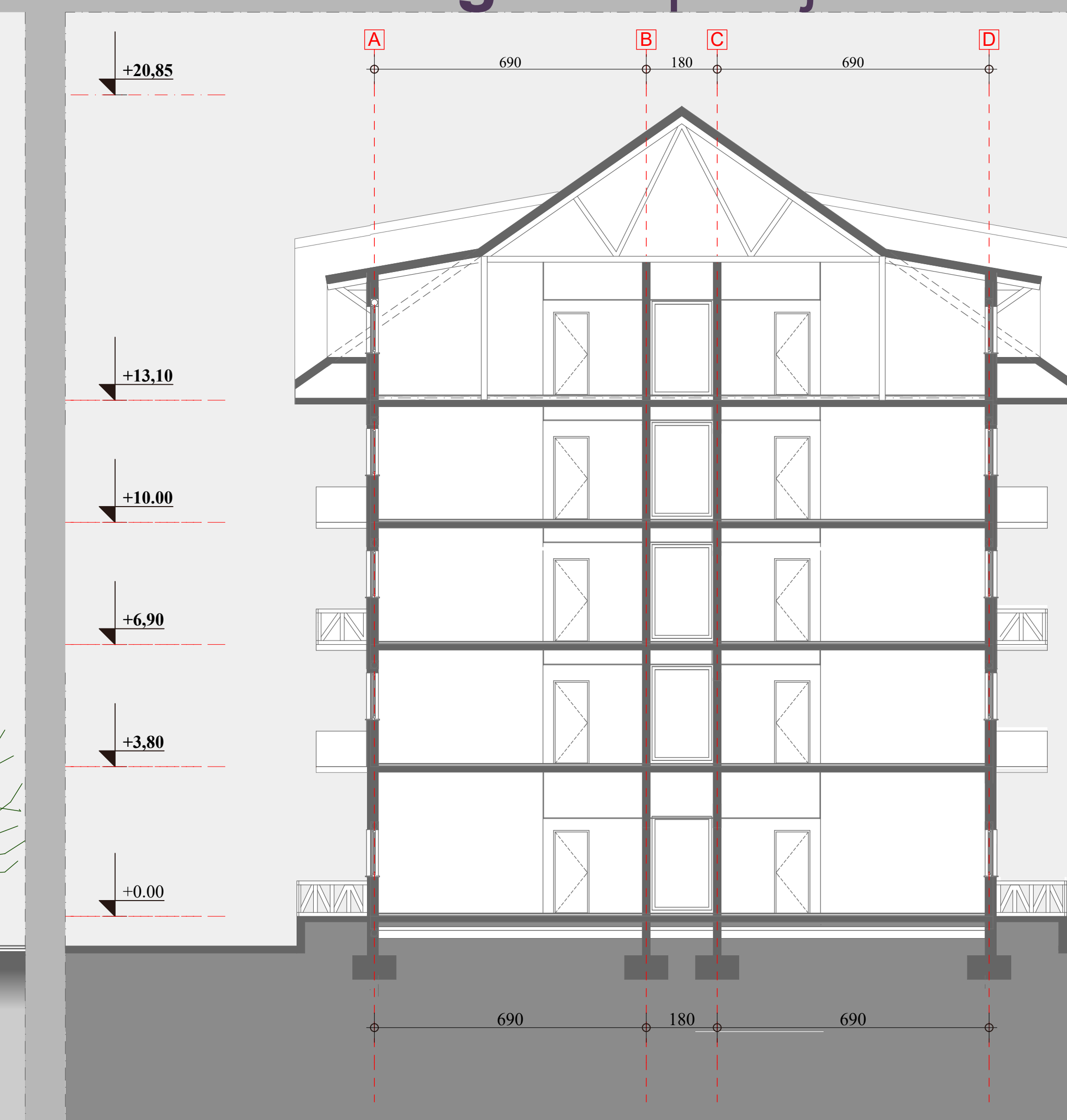
Stambena zgrada "A" pogled 4-4



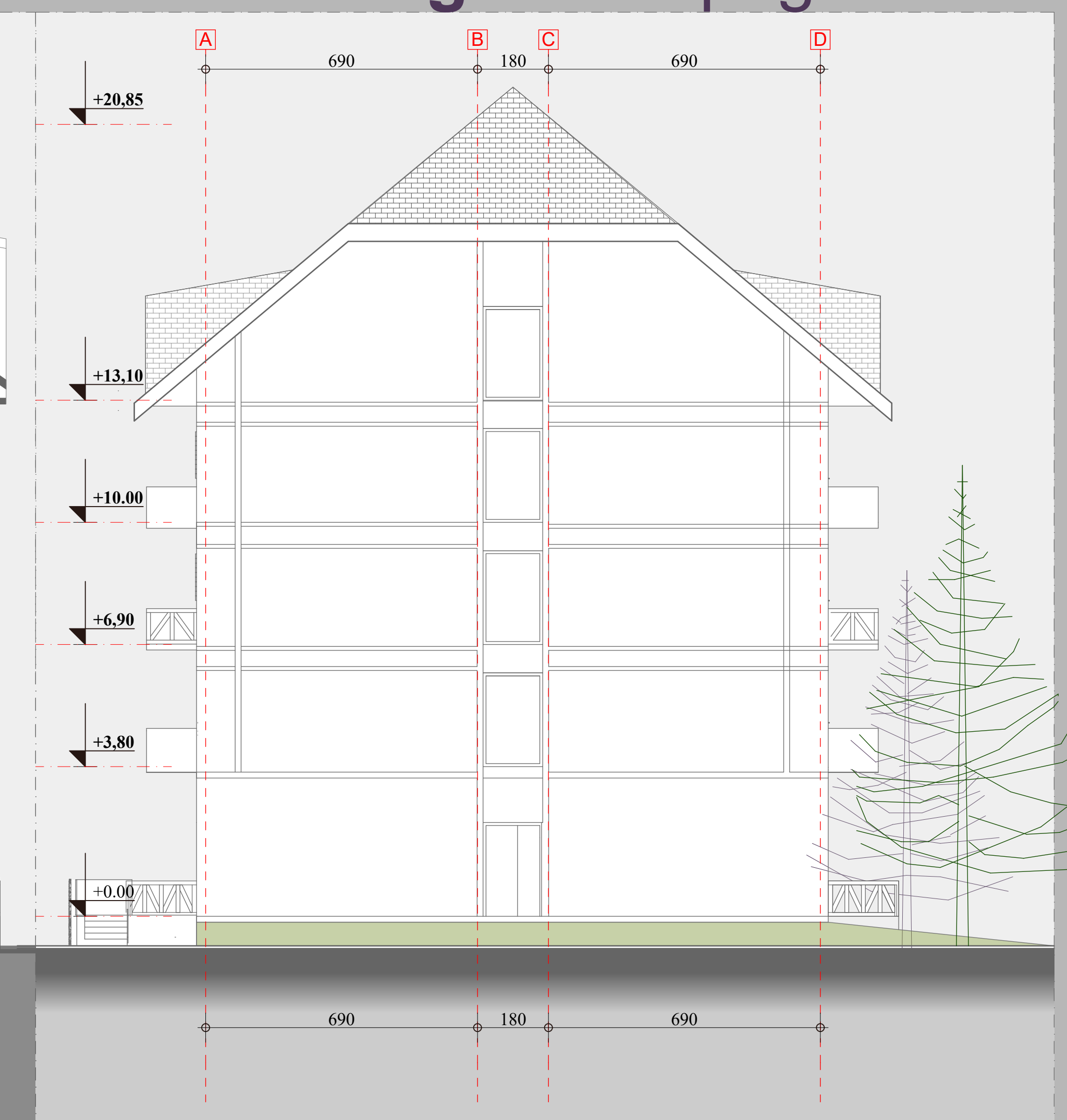
Stambena zgrada "B" pogled 1-1



Stambena zgrada presjek A-A



Stambena zgrada A pogled 3-3



o.m.o.t.

FAZA I 3D IZGLEDI

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



R 1:100

# FAZA II

## PARTERNO UREĐENJE

### POSLOVNO-TURISTIČKI OBJEKTI

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



R 1:100

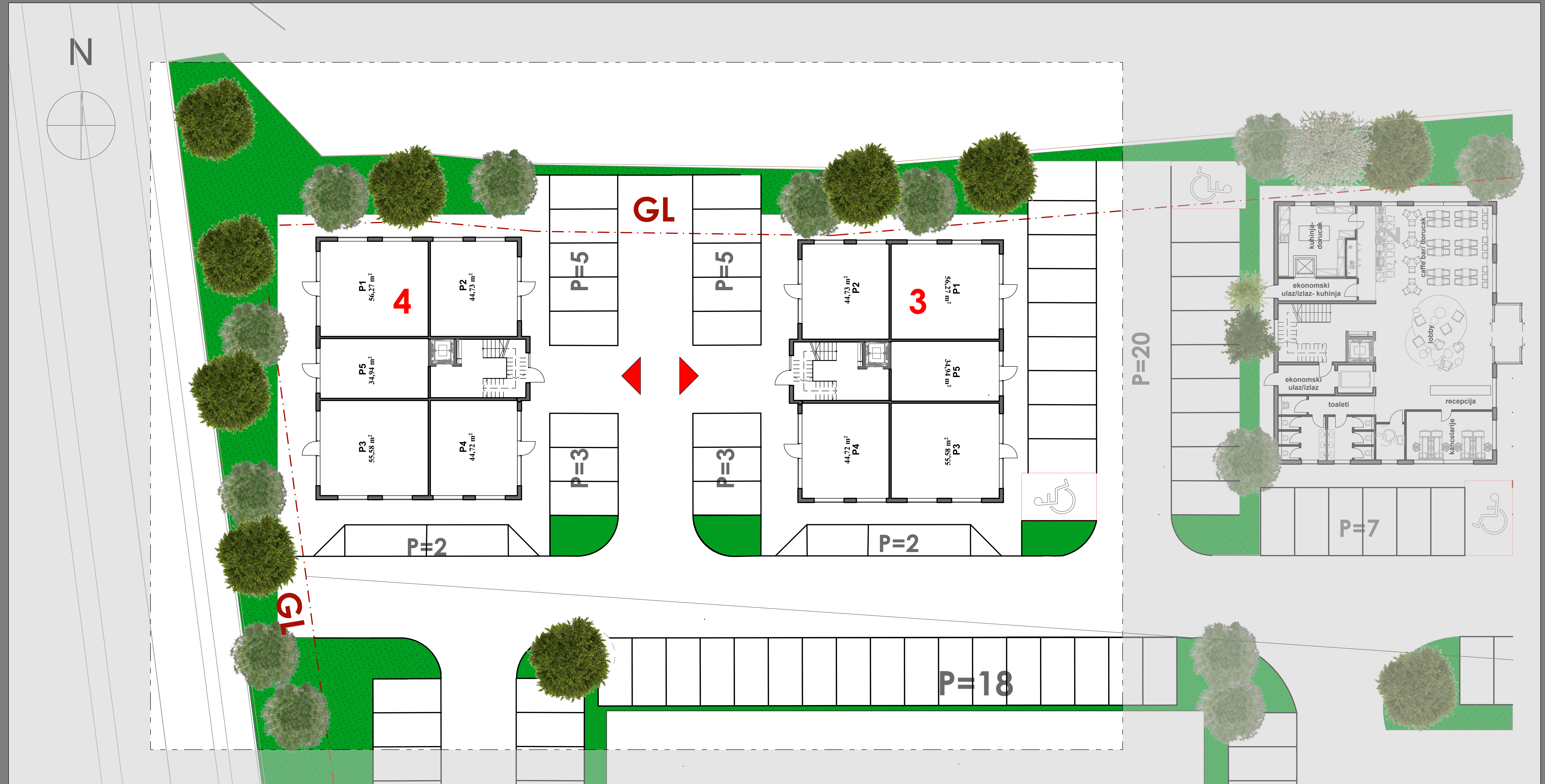
o.m.o.t.

# FAZA II

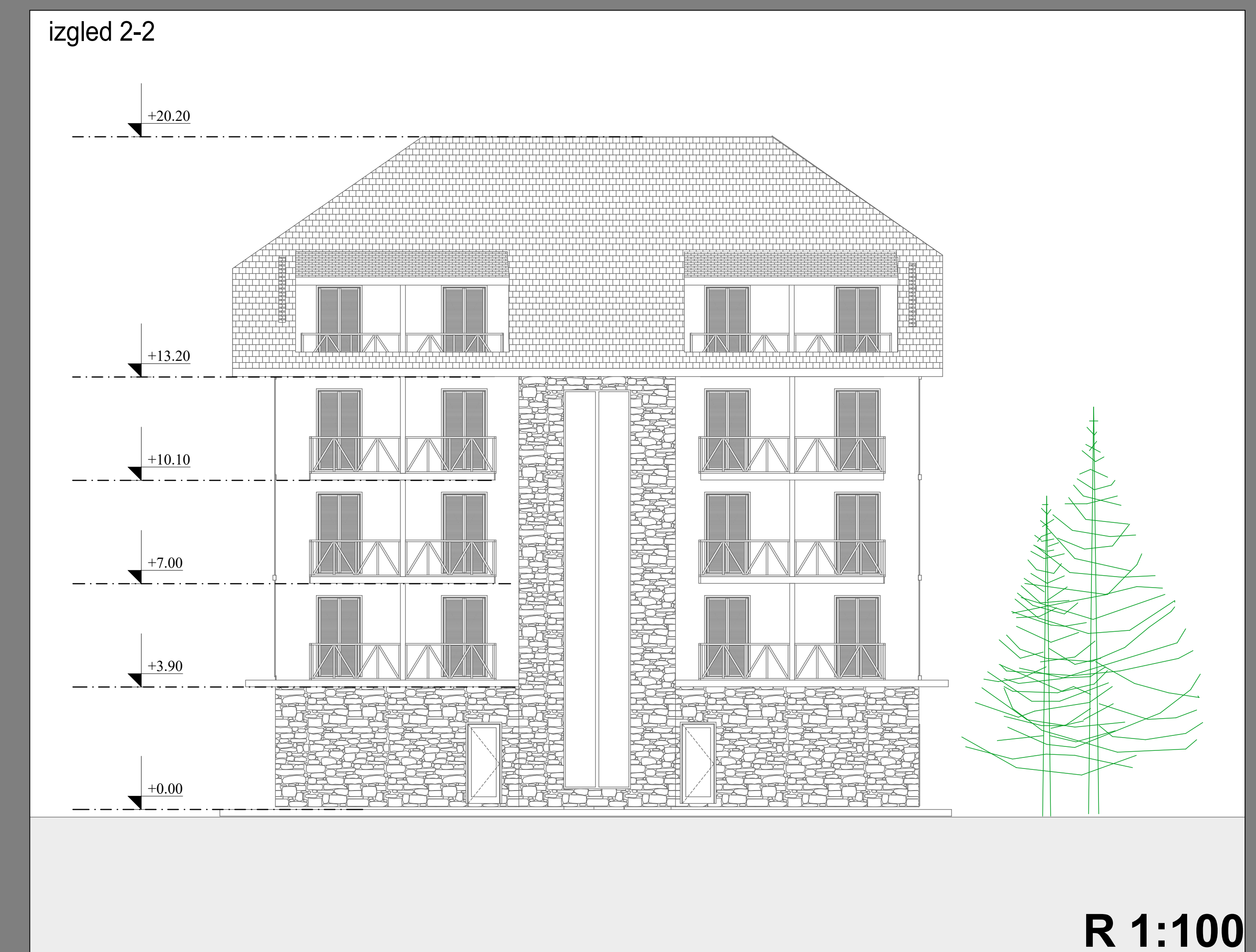
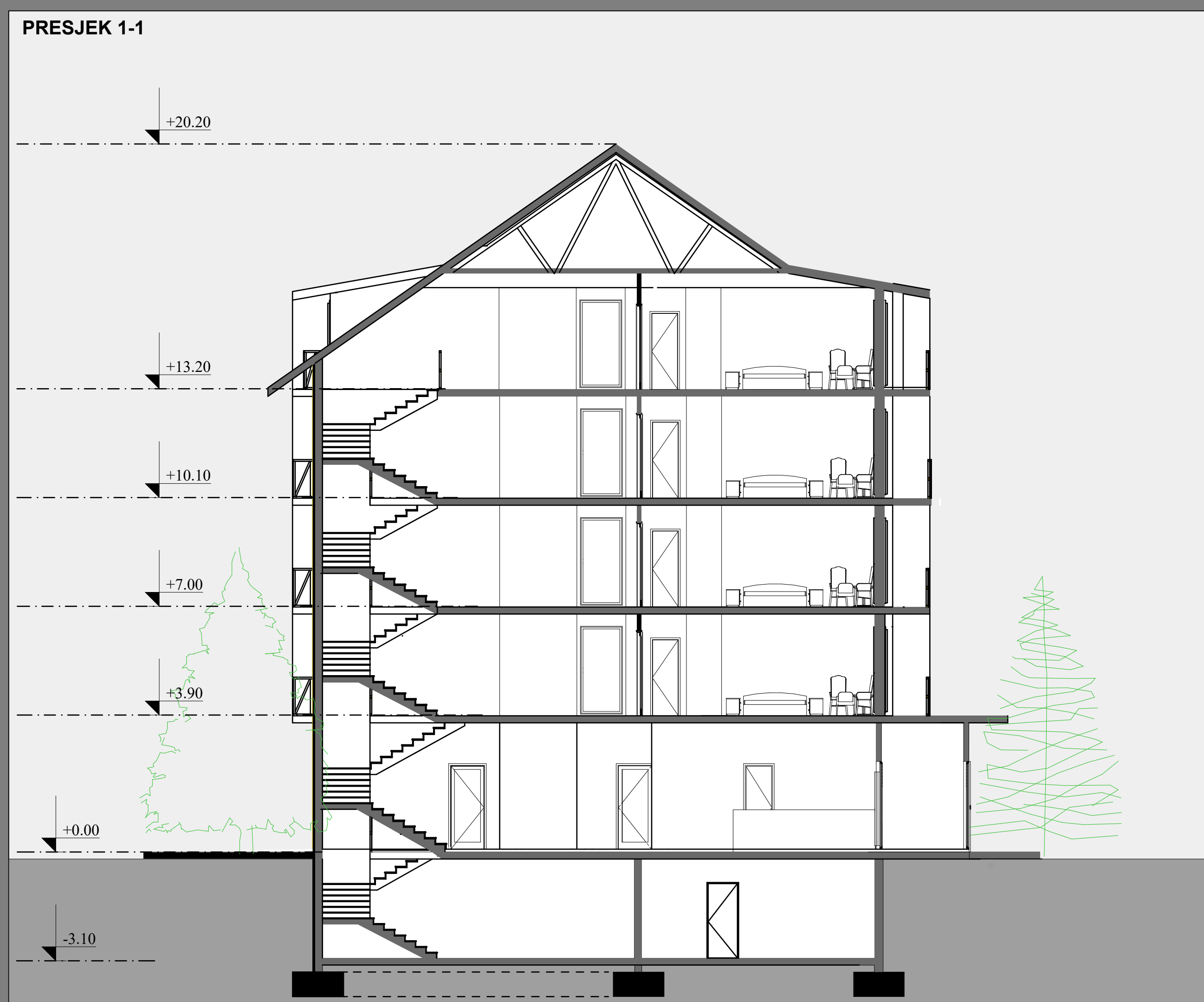
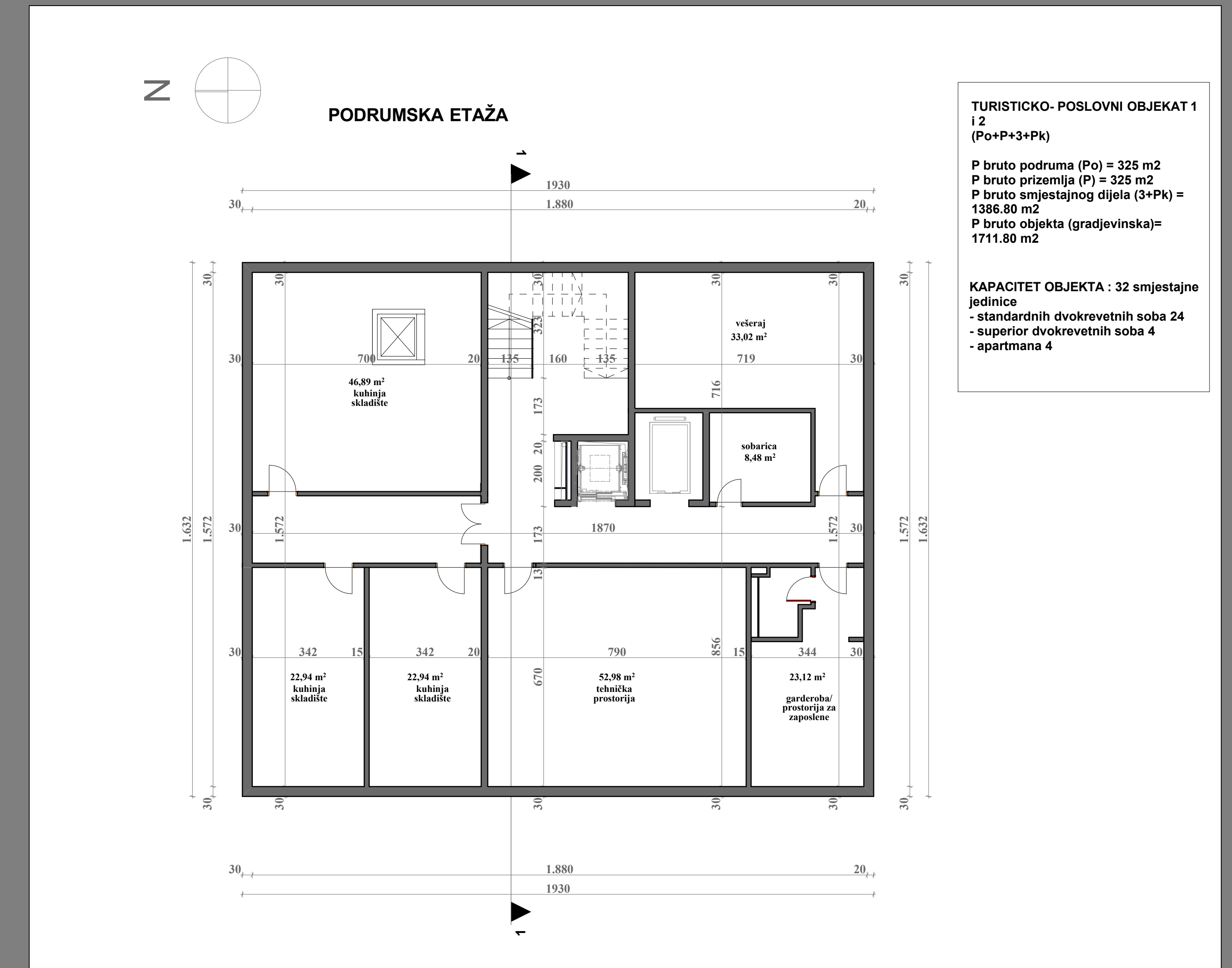
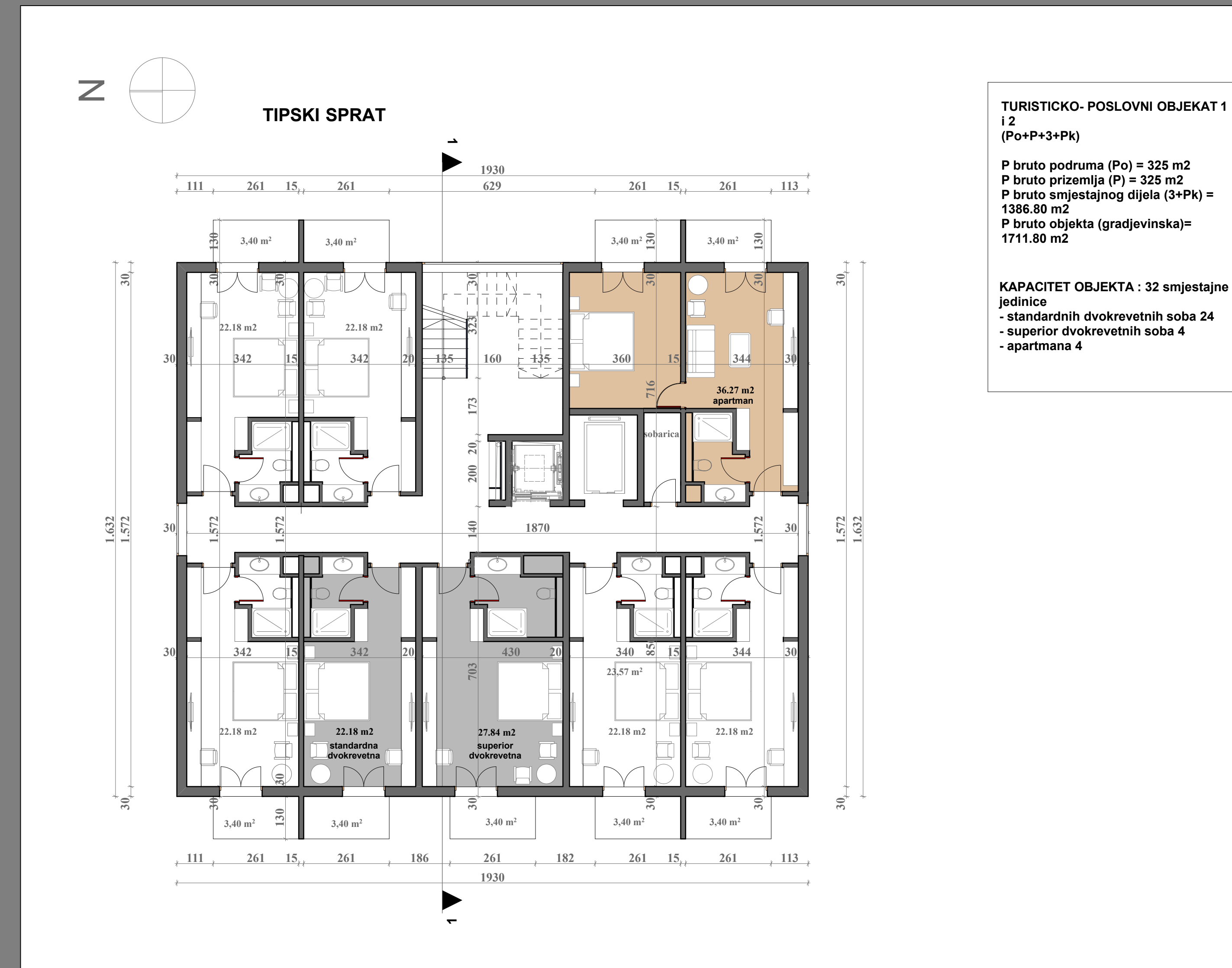
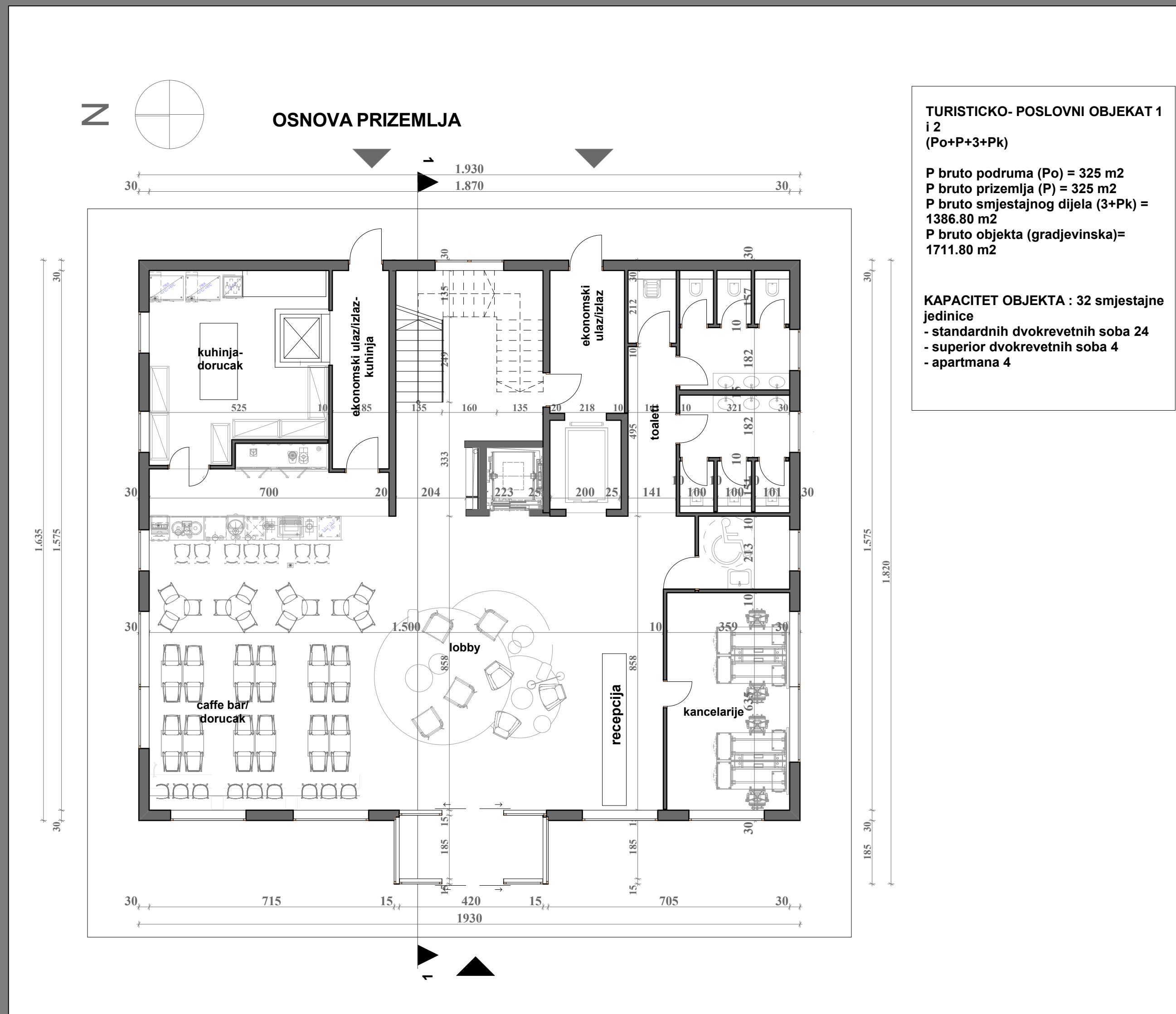
PARTERNO UREĐENJE

POSLOVNO-STAMBENI OBJEKTI

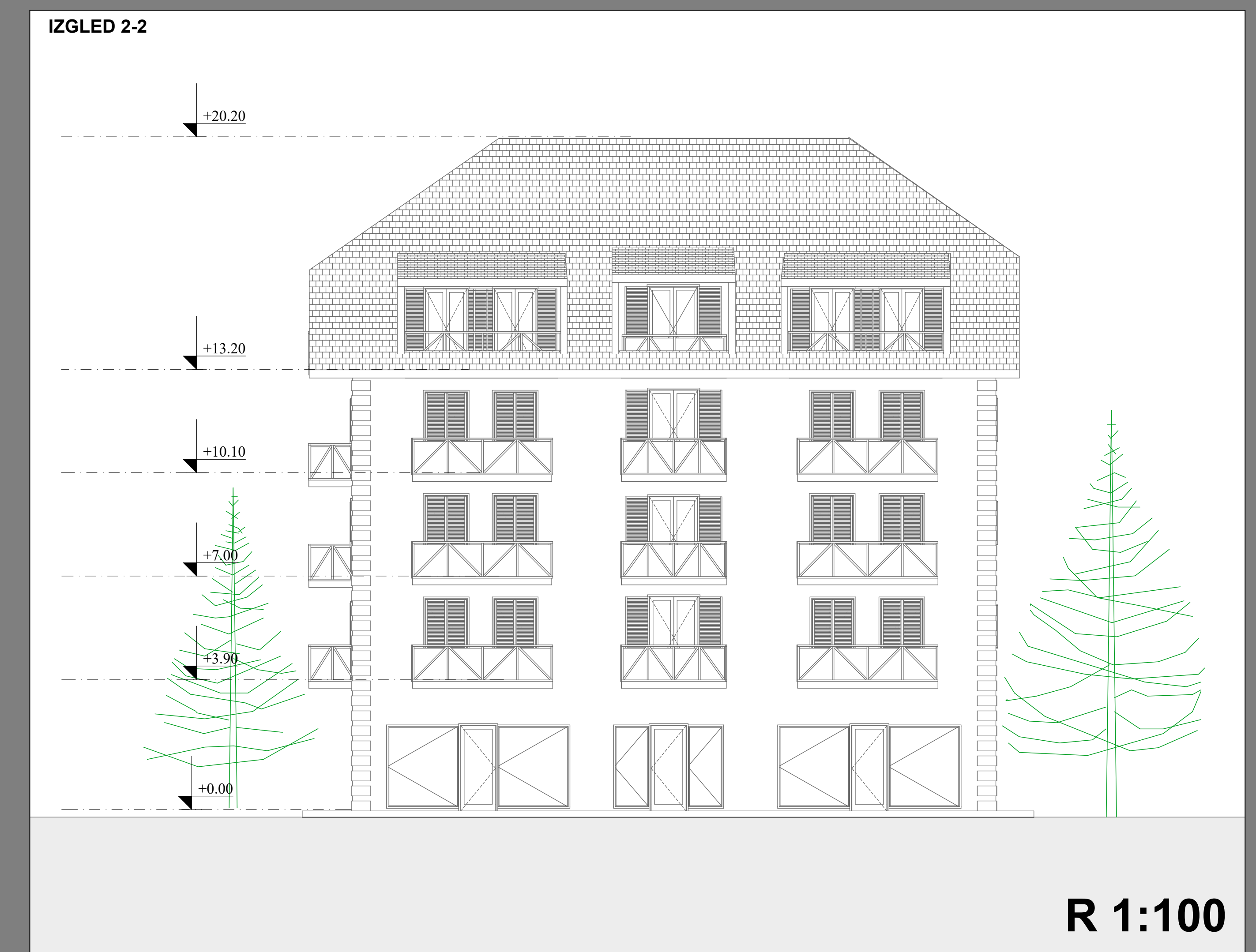
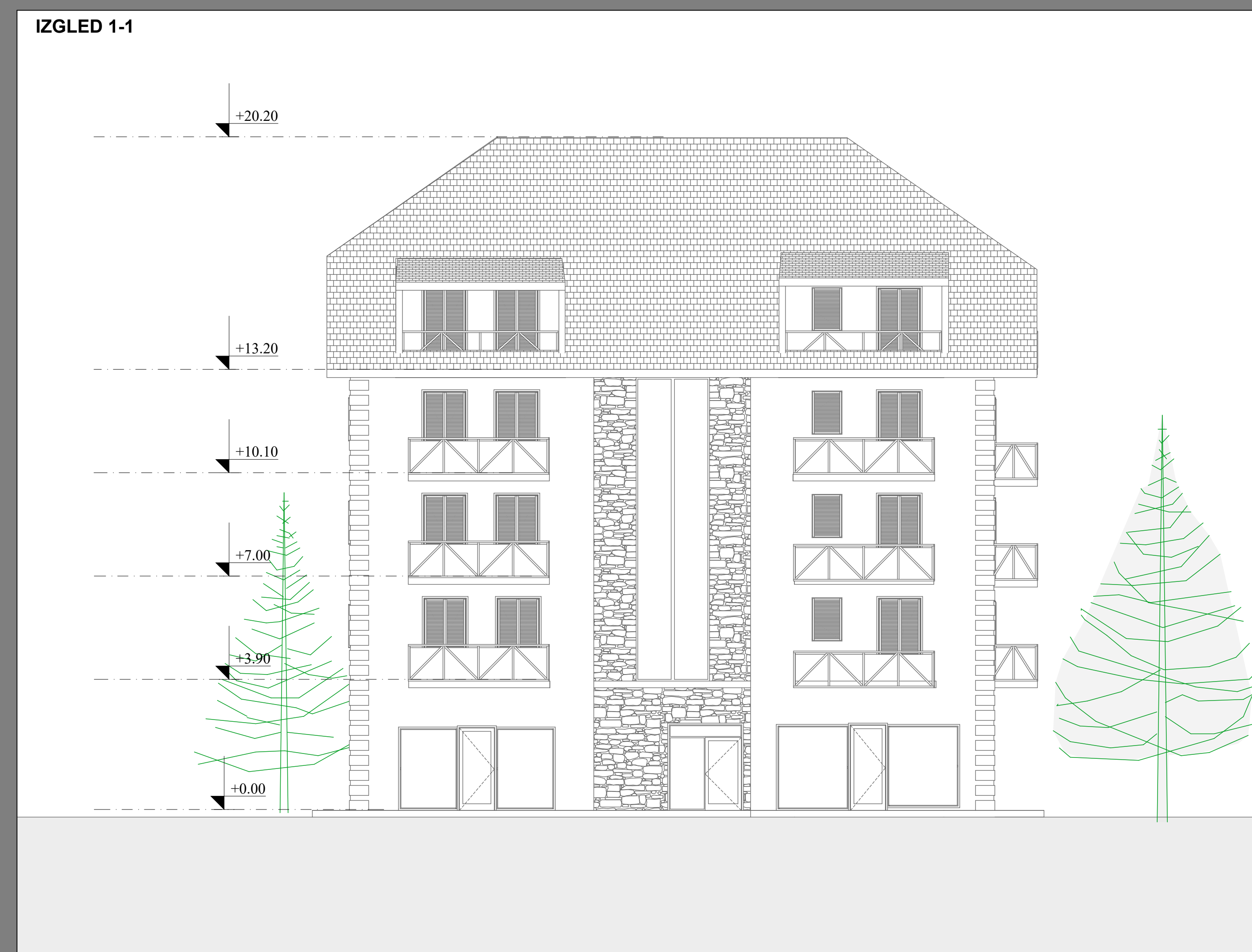
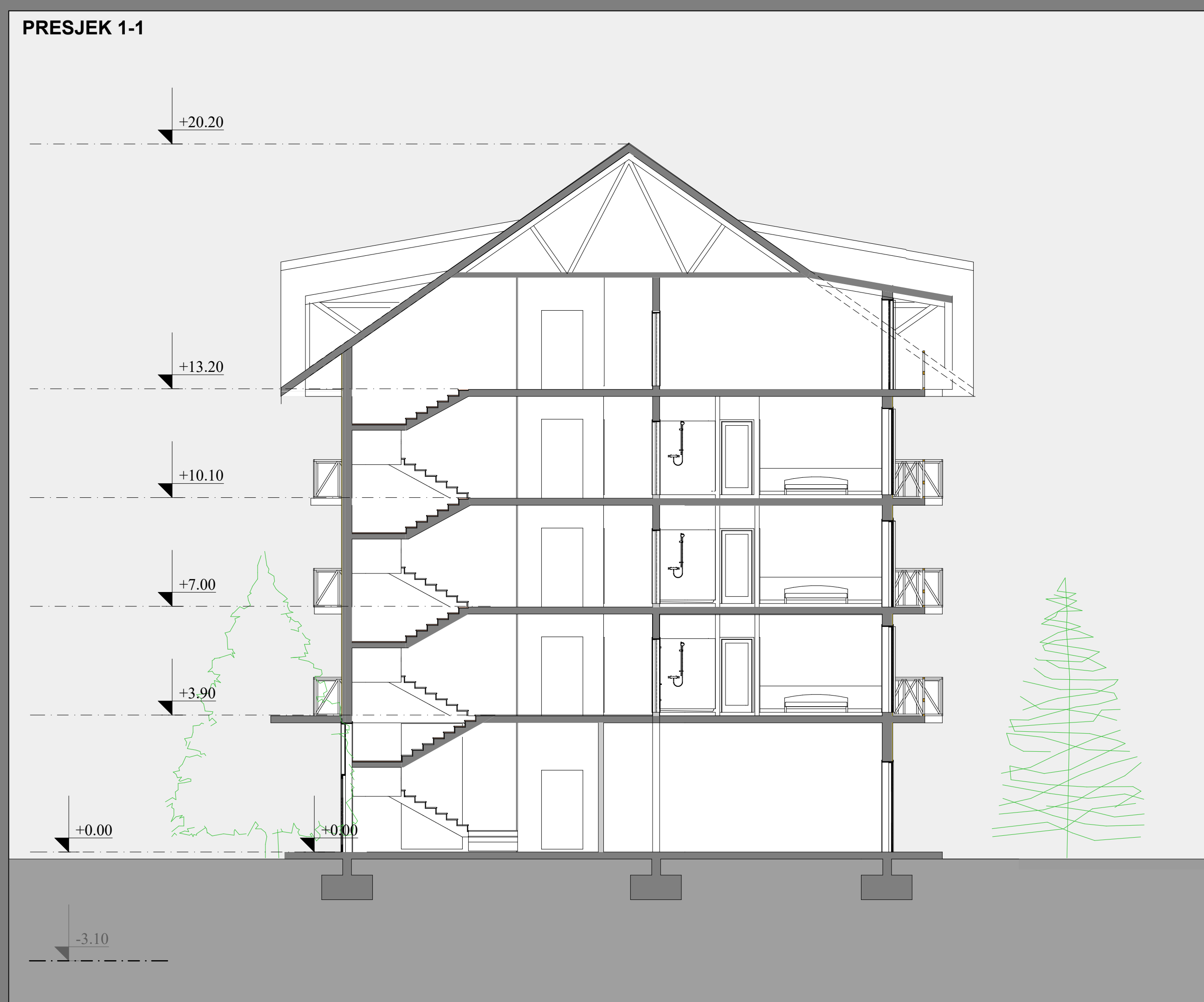
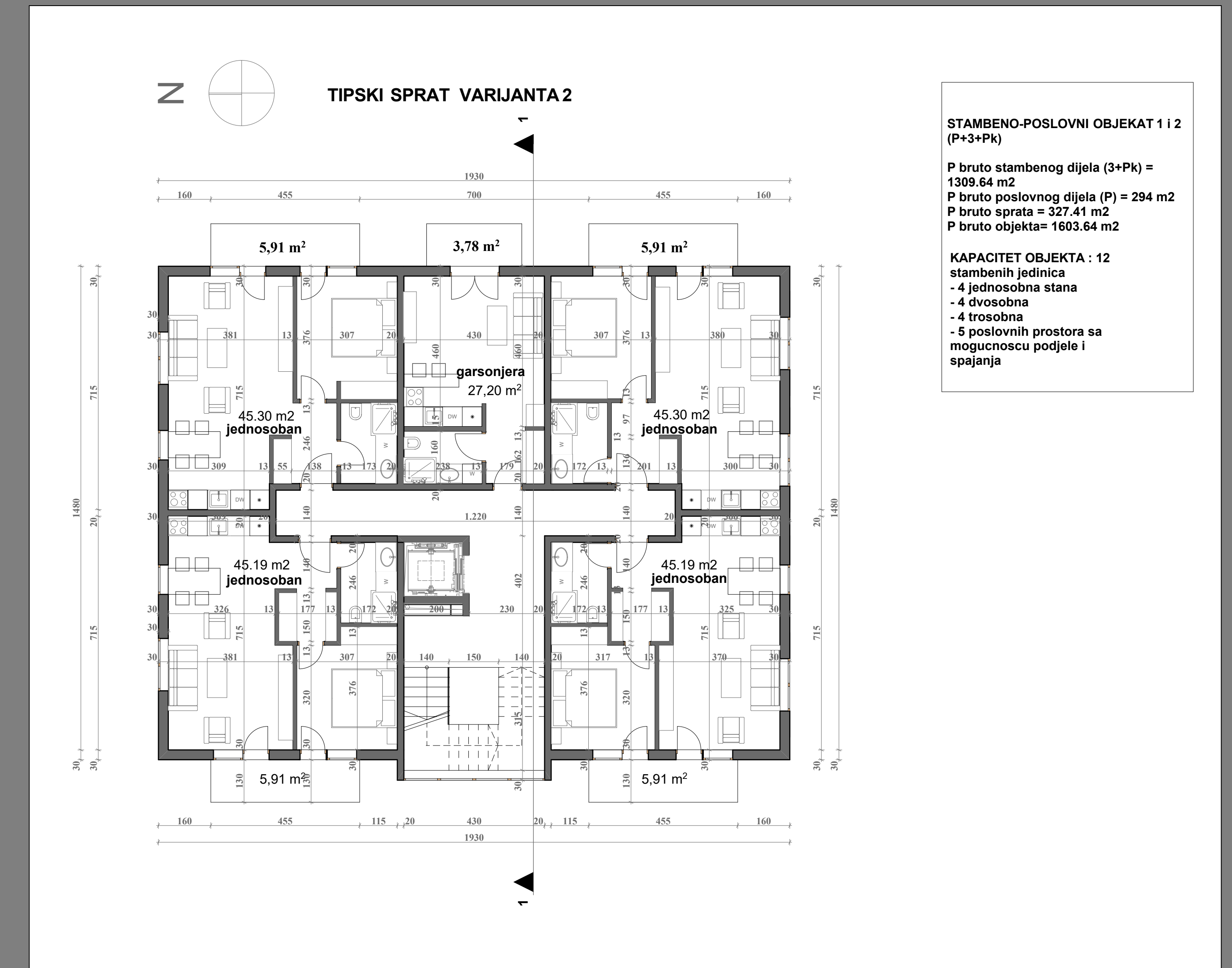
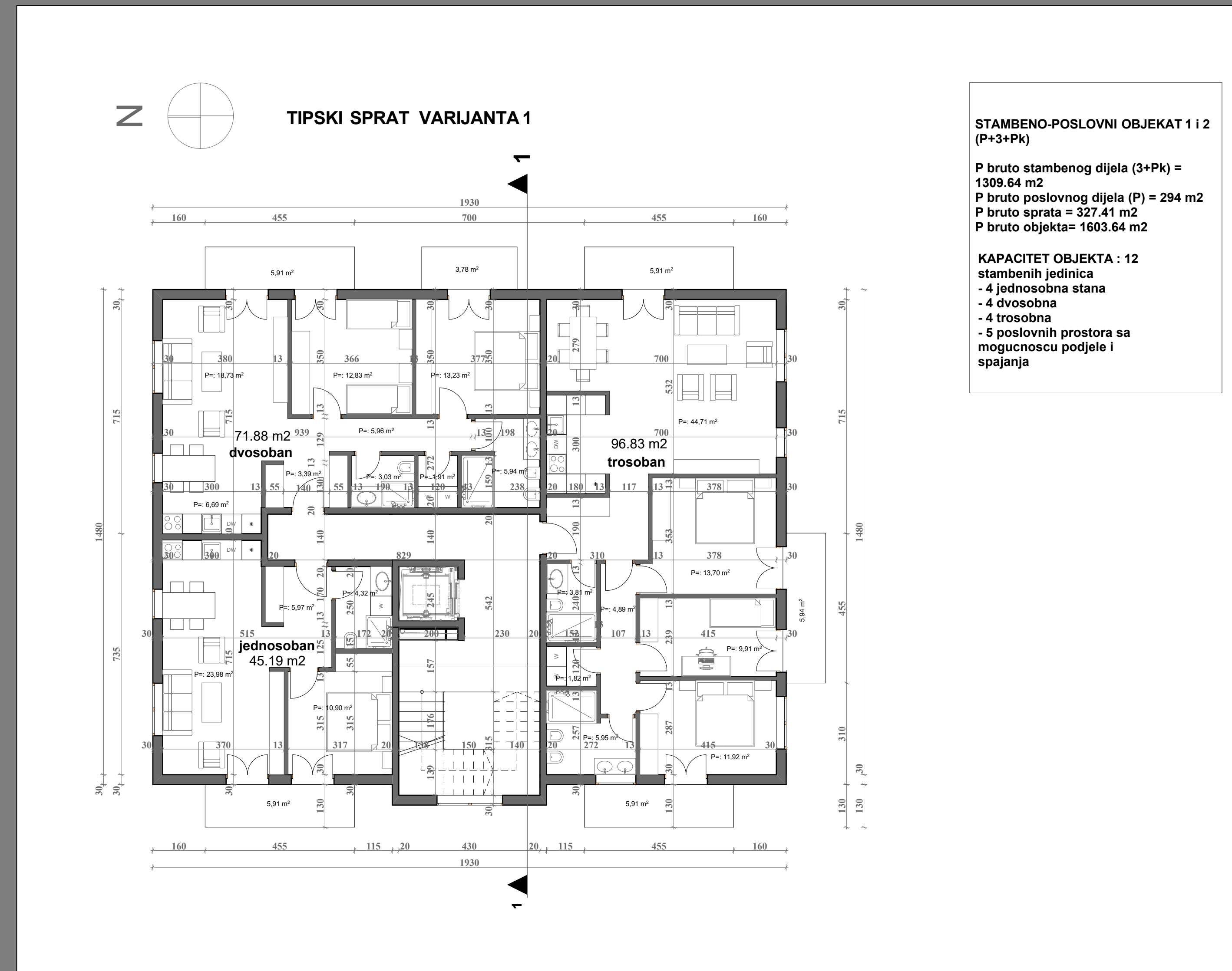
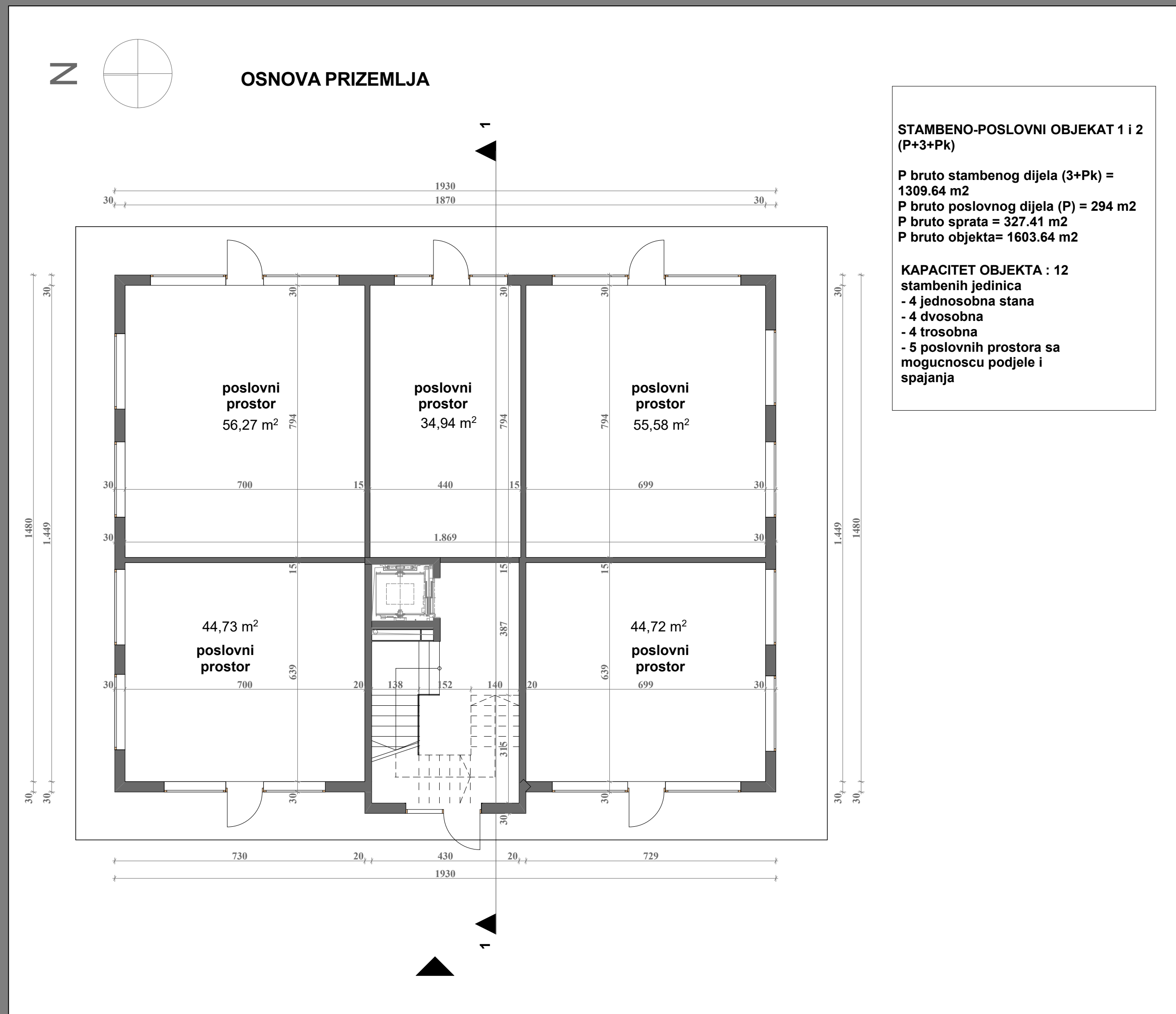
konkurs za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje  
lokacije mješovite namjene na UP73 izmjene i dopune  
DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"



R 1:100



R 1:100



o.m.o.t.

# FAZA II 3D IZGLEDI

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



R 1:100