

# TEHNIČKI OPIS

## Uz glavni projekat – faza arhitektura

### OPŠTI PODACI

**LOKACIJA:** Urbanistička parcela "A2-UP5", zona A, blok2,  
Topolica IV

**INVESTITOR:** "PIRLANTA" D.O.O. BAR

Projektna dokumentacija je urađena u skladu sa:

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list RCG”, br.51/08, 34/11 i 35/13) i Detaljnim urbanističkim planom „TOPOLICA IV “.

Osnov za izradu projektne dokumentacije:

- Urbanističko-tehnički uslovi,
- Geodetski snimak terena, i
- Važeći zakoni, propisi, standardi i norme kvaliteta za ovu vrstu objekta.

### URBANISTIČKA KONCEPCIJA

Urbanistička parcela odgovara katastarskim parcelama 5830/1, 5830/2 i 5830/3 KO Bar. Ovim projektom se predviđa izgradnja novog objekta spratnosti Po+Pr+7 koji se postavlja na planiranu građevinsku liniju prema susjedima, a prostor do regulacione linije namijenjen je za prilaz objektu.

Objekat se sastoji od garaže, prizemlja i sedam spratova. U prizemlju su smješteni poslovni prostori, ulaz, komunikacije,. Na I spratu se nalaze poslovni prostori i turistički apartmani. Na ostalim spratovima se nalazi stambeni prostor sa potrebnim komunikacijam.

U tabeli ispod je navedena raspodela površina u objektu po etažama:

<b>GARAŽA</b>			
br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Garaža	157,38	589,71
2.	Pumpna stanica	10,36	6,87
3.	Dizel agregat	14,13	12,24
4.	Hidrofor stanica	12,60	8,82
5.	Šprinkler	12,00	7,31
6.	Predprostor	12,00	7,31
7.	Hodnik	11,30	7,65
8.	Stepenište	14,80	13,51
9.	Lift	6,90	2,96
10.	Lift	6,90	2,96
<b>UKUPNO</b>			<b>659,34</b>

<b>NETO GARAŽE</b>	<b>659,34 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

<b>BRUTO GARAŽE</b>	<b>743,72 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

### **PRIZEMLJE**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Lokal 01	27,05	37,70
2.	WC 01	5,70	2,00
3.	Lokal 02	17,06	14,37
4.	WC 02	5,70	2,00
5.	Lokal 03	18,06	14,35
6.	WC 03	5,70	2,00
7.	Lokal 04	17,80	16,41
8.	WC 04	5,70	2,00
9.	Lokal 05	18,40	17,33
10.	WC 05	6,60	2,68
11.	Lokal 06	19,28	17,62
12.	WC 06	5,70	2,00
13.	Lokal 07	23,68	29,79
14.	WC 07	6,20	2,31
15.	Lokal 08	23,48	28,72
16.	WC 08	6,50	2,61
17.	Lokal 09	28,15	38,40
18.	WC 09	6,30	2,40
19.	Predprostor	14,56	12,81
20.	Hodnik	15,30	12,15
21.	Tehnička prostorija	7,50	3,51
22.	Stepenište	14,80	13,20
23.	Lift	6,90	2,96
24.	Lift	6,90	2,96
<b>UKUPNO</b>			<b>282,28</b>

<b>NETO PRIZEMLJA</b>	<b>282,28 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTO PRIZEMLJA</b>	<b>318,18 m<sup>2</sup></b>

### **I SPRAT**

#### **TURISTIČKI APARTMAN B1**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	13,30	6,95
2.	Kupatilo	8,90	4,95
3.	Spavaća soba	14,32	12,30
4.	Spavaća soba	13,32	10,80
5.	Kuhinja	8,50	4,43
6.	Trpezarija	8,96	4,90
7.	Dnevni boravak	16,45	13,78
8.	Terasa	10,45	5,80
<b>UKUPNO</b>			<b>63,91</b>

---

---

**LOKAL B2**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	10,10	5,92
2.	Kupatilo	8,61	4,51
3.	Poslovni prostor	27,28	34,32
4.	Terasa	8,16	3,42
<b>UKUPNO</b>			<b>48,17</b>

---

**TURISTIČKI APARTMAN B3**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	12,98	7,48
2.	Kupatilo	8,98	4,84
3.	Kuhinja sa trpezarijom	14,00	12,25
4.	Dnevni boravak	14,08	12,25
5.	Terasa	10,60	5,70
6.	Spavaća soba	17,00	14,00
7.	Spavaća soba	10,00	6,09
<b>UKUPNO</b>			<b>62,49</b>

---

**TURISTIČKI APARTMAN B4**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	9,20	4,54
2.	Kupatilo	8,60	4,56
3.	Kuhinja	11,40	6,44
4.	Dnevni boravak sa trpezarijom	17,88	18,30
5.	Spavaća soba	16,08	14,68
<b>UKUPNO</b>			<b>48,52</b>

---

**TURISTIČKI APARTMAN B5**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	13,90	7,23
2.	Kupatilo	9,91	4,73
3.	Kuhinja	10,47	5,65
4.	Dnevni boravak sa trpezarijom	15,53	13,54
5.	Spavaća soba	12,47	9,92
6.	Terasa	8,91	3,90
<b>UKUPNO</b>			<b>44,97</b>

---

---

**KOMUNIKACIJE**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	12,46	8,95
2.	Stepenice	14,80	13,20
3.	Tampon zona 1	7,06	2,88
4.	Tampon zona 2	17,10	10,57
5.	Lift	6,90	2,96
6.	Lift	6,90	2,96
<b>UKUPNO</b>			<b>41,52</b>

<b>NETO I SPRATA</b>	<b>309,58 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTO I SPRATA</b>	<b>352,83 m<sup>2</sup></b>

---

**STAN C1**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	13,30	6,95
2.	Kupatilo	8,90	4,95
3.	Spavaća soba	10,22	6,43
4.	Spavaća soba	13,32	10,80
5.	Kuhinja	8,50	4,43
6.	Trpezarija	8,96	4,90
7.	Dnevni boravak	16,45	13,78
8.	Terasa	10,45	5,80
<b>UKUPNO</b>			<b>58,04</b>

---

**STAN C2**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	14,70	8,80
2.	Kupatilo	8,82	4,70
3.	Kuhinja	10,60	6,25
4.	Dnevni boravak sa trpezarijom	18,12	17,43
5.	Spavaća soba	13,68	11,30
6.	Spavaća soba	9,42	5,30
7.	Terasa	10,16	4,60
<b>UKUPNO</b>			<b>58,39</b>

---

**STAN C3**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	12,98	7,48
2.	Kupatilo	8,98	4,84
3.	Kuhinja sa trpezarijom	14,00	12,25
4.	Dnevni boravak	14,08	12,25
5.	Terasa	10,60	5,70
6.	Spavaća soba	17,00	14,00
7.	Spavaća soba	10,00	6,09
<b>UKUPNO</b>			<b>62,49</b>

---

**STAN C4**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	9,20	4,54
2.	Kupatilo	8,60	4,56
3.	Kuhinja	11,40	6,44
4.	Dnevni boravak sa trpezarijom	17,88	18,30
5.	Spavaća soba	16,08	14,68
<b>UKUPNO</b>			<b>48,52</b>

---

**STAN C5**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	13,90	7,23
2.	Kupatilo	9,91	4,73
3.	Kuhinja	10,47	5,65
4.	Dnevni boravak sa trpezarijom	15,53	13,54
5.	Spavaća soba	12,47	9,92
6.	Terasa	8,91	3,90
<b>UKUPNO</b>			<b>44,97</b>

---

**KOMUNIKACIJE**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	12,46	8,95
2.	Stepenice	14,80	13,20
3.	Tampon zona 1	7,06	2,88
4.	Tampon zona 2	17,10	10,57
5.	Lift	6,90	2,96
6.	Lift	6,90	2,96
<b>UKUPNO</b>			<b>41,52</b>

<b>NETO II SPRATA</b>	<b>313,93 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTO II SPRATA</b>	<b>359,95 m<sup>2</sup></b>

#### **STAN H1**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	10,30	6,52
2.	Kupatilo	8,90	4,95
3.	Kuhinja	14,06	9,07
4.	Trpezarija	12,54	9,22
5.	Dnevni boravak	15,98	16,02
6.	Spavaća soba	14,52	12,72
7.	Spavaća soba	16,92	16,28
8.	Spavaća soba	14,40	11,03
9.	Depadans	10,10	4,62
10.	Kupatilo	11,50	6,71
<b>UKUPNO</b>			<b>97.14</b>

#### **KOMUNIKACIJE**

br.	naziv prostorije	obim m'	P neto (m <sup>2</sup> )
1.	Hodnik	12,46	8,95
2.	Stepenice	14,80	13,20
5.	Lift	6,90	2,96
6.	Lift	6,90	2,96
<b>UKUPNO</b>			<b>28,07</b>

<b>NETO VII SPRATA</b>	<b>125,21 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTO VII SPRATA</b>	<b>144,40 m<sup>2</sup></b>

#### **REKAPITULACIJA**

<b>UKUPNO NETO</b>	<b>2286,72 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNO BRUTO</b>	<b>2615,16 m<sup>2</sup></b>

## **OBLIKOVANJE**

Objekat je jedinstvenog volumena, čistih linija, lišen bilo čega dekorativnog što nema konstruktivnu ili funkcionalnu logiku, prati savremen pristup arhitektonske misli i autorsku liniju.

## **KONSTRUKCIJA**

Konstrukcija objekta je projektovana u sistemu armiranobetonskih temeljnih zidova i tavanica u kombinaciji sa armiranobetonskim ramovima.

Temeljenje objekta je predviđeno temeljnom AB kontrapločom debljine  $d=60\text{cm}$ .

Debljina travanice je 15 cm. Debljina stepen ploče je 12 cm.

Detaljan opis, statički proračun i plan pozicija daće se u statičko – konstruktivnom dijelu projekta u okviru glavnog projekta.

## **FASADNI ZIDOVI ( sastav i finalna obrada)**

Fasadni zidovi su projektovani od blok opeke debljine 20cm obloženi termoizolacionim perlit malterom po detaljima iz projekta.

Fasadni otvori - prozori i vrata se izrađuju od profila od eloksiranog aluminijuma, a zastakljivanje staklom 4+16+4 mm. Način otvaranja prozorskih otvora dat je u grafičkim priložima.

Fasada je definisana u tonu po RAL karti po izboru projektanta.

## **UNUTRAŠNJI ZIDOVI**

Svi unutrašnji konstruktivni zidovi zidaju se u produžnom malteru 1.3:9 od giter blokova  $d=20\text{ cm}$ , dok se pregradni zidovi zidaju od šupljeg bloka  $d=10\text{ cm}$ . zidovi se malterišu, a potom gletuju i bojaju u tonu po izboru uz konsultacije sa projektantom.

## **KROV**

Krov je projektovan kao kosi dvodelni trovodni drveni sa krovnim pokrivačem (mediteran crijep).

## **PODOVI**

Završna obrada podova je od keramike I klase, u sobama, trpezariji i dnevnom boravku parket I klase.

Dimenzije pločica, slog, boja i ton se prilagođavaju namjeni prostorija i izvode se uz konsultacije i izbor projektanta.

## **PLAFONI**

Plafoni se obrađuju malterom i gletom, u kupatilima i stanovima, ispod kosih površina spuštenim plafonom i gletom a potom bojom po izboru investitora. Završna obrada je disperzivna boja u tonu po izboru projektanta.

## **STOLARIJA**

Sva unutrašnja vrata su od medijapana, završno se obrađuju PVC folijama u boji po izboru i uz konsultacije sa projektantom.

Sva spoljna stolarija je od PVC, u boji po izboru uz konsultacije sa projektantom.

U garaži i u zajedničkim prostorijama zgrade predviđena su protivpožarna vrata.

Šeme stolarije date su u grafičkim priložima.

## **BRAVARIJA**

Ograde na balkonima i stepeništu je predviđena od čeličnih profila u crnoj boji.

## **IZOLACIJA**

Shodno propisima, projektovana je odgovarajuća izolacija.

Hidroizolacija je predviđena u garaži, spoljnim površinama iznad ploče garaže, sanitarnim prostorijama, kuhinjama, terasama, na ravnim i kosim krovovima. Sve podne površine koje leže na tlu, su hidroizolovane izolacijom tipa "kondor" u dva sloja. Hidroizolaciju u mokrim čvorovima uraditi sa 2 premaza poliazbitolom i 1 mrežicom i podviti uz zid u visini od 20cm od poda.

Posebnu pažnju obratiti kod obrade slivnika, WC šolja i pragova sanitarnih prostorija i balkonskih vrata. Hidroizolacija ravnog krova je od bitumenskog premaza, 3 sloja poliazbitola i 2 sloja staklene mrežice.

Zvučna zaštita u podovima je riješena plivajućim podovima sa slojem stirodura  $d=4,0$  cm. Toplotna zaštita na krovu je termoizolacija (stirodur) izvedena u dva sloja  $d=5+3$  cm.

## **INSTALACIJE**

Predviđene instalacije u objektu su: instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje. Instalacije su predmet posebnih projekata u sklopu investiciono-tehničke dokumentacije - Glavni projekat.

## **UREĐENJE TERENA**

Sve slobodne površine oko objekta se ozelenjavaju travnatim površinama, uz obod se planira sadnja perena i niskog rastinja karakterističnog za primorje. Parkinzi su prekriveni raster kockama i ima ukupno 6 parking mjesta.

Elaboratom originalnih terenskih podataka koje je uradila ovlašćena geodetska organizacija „GEOID“ d.o.o. iz Bara, utvrđeno da na parceli ne postoje prethodno izgrađeni objekti.



Kako je urbanističko-tehničkim uslovima predviđeno da maksimalna bruto površina objekata na parceli bude **2630,04 m<sup>2</sup>**, ovim projektom predviđena je izgradnja novog objekta ukupne bruto površine **2615,16 m<sup>2</sup>**, **spratnosti Po+Pr +7**.