

PRELIMINARNI TEHNIČKI OPIS ZA POTREBE IZDAVANJA LOKACIJSKE DOZVOLE

LOKACIJA, PARCELACIJA

Novo planirani objekat se nalazi na katastarskoj parceli br. 14/38 KO Kopaonik 03, u Celini III, Blok 25. U okviru ovog bloka predviđena namena je za potrebe stacionarne turističke usluge. "Urbanističkim projektom parcelacije sa idejnim rešenjem objekta u bloku 25, celina 3, objekat K" usvojenog od SO Raška pod brojem 350-254/08 od 18.03.2008. godine, formirane su nove građevinske parcele. I to po Prepisu nepokretnosti broj. 203 K.O. Kopaonik (katastar nepokretnosti Raška 953-1/11-101 od 31.05.2011.) parcela 14/38 površine 62a57m², parcela 14/41 površine 15a36m² i parcela 14/42 4a98m². Građevinska parcela 14/38 namenjena je za izgradnju objekta hotela, građevinska parcela 14/41 je namenjena za izgradnju buduće žičare i građevinska parcela 14/42 je namenjena za novu pristupnu saobraćajnicu objektu hotela.

PLANIRANA DISPOZICIJA, VRSTA I NAMENA OBJEKTA

Dispozicija i predlog rešenja novog hotela je u svemu prema urbanističkom projektu i zahtevima investitora. Glavni pristup Hotelu je sa postojeće saobraćajnice i sa novoprojektovane saobraćajnice preko koje se direktno pristupa objektu. Objekti predviđeni za izgradnju su turistički stacionarnog turizma, uslužne i poslovne delatnosti sa garažama i parternim rešenjem parginga.

Hotel se sastoji iz objekta A i objekta B, koji su funkcionalniom arhitektonskim sklopom povezani u jednu celinu – HOTEL. Inače na terenu na mestu izgradnje objekta B postoji prizemni objekat. Objekat koji se u svemu zadržava na terenu obeležen kao objekat C i to je ulaz u rudnički tunel.

Novoprojektovana saobraćajnica se nalazi sa južne strane objekta i povezuje postojeću saobraćajnicu pristup hotelu-garaži i niz padinu sa zapadne strane povezuje se na put. Ova saobraćajnica je ujedno i glavna pristupna komunikacija koja spaja hotel sa pristupnim postojećim saobraćajnicama. Objekat je dostupan sa planirane saobraćajnice interventnim vozilima: protivpožarne, komunalnim vozilima za odnošenje smeća, čišćenje snega, opravke infrastrukture, vozilima hitne pomoći.

Volumen i gabarit hotela je projektovan u obliku slova T i na ovaj način arhitektonskim konceptom u svemu je prilagođen planinskoj "kopaoničkoj" arhitekturi, a pri tome su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri i građevinske linije sa svih strana parcele. Objekat je postavljen na način na koji ni u jednom aspektu ne remeti morfologiju terena. Arhitektonska obrada fasada je kombinacija drvo – malterisana bela boja. Krov je kos 35 stepeni nagiba a pokrivač je šindra. Za fasadu i krov su upotrebljeni prirodni materijali. Konstruktivni sistem objekta je ramovski sa pilonima-stubovima, punom AB pločom. Što se tiče zidova spoljnih i unutrašnjih njihovih obrada planirano je da se upotrebe najkvalitetniji materijali, jer je ceo kompleks reprezentativnog karaktera.

Glavni pešački pristupi hotelu je sa južne strane a kolski pristup je sa severo-zapadne strane gde se nalazi parterni parking i ulaz u podzemnu garažu. Sa te

strane je i pešački pristup BUNGALOVIMA. Bungalovi su na nižoj koti od pristupne saobraćajnice i hotela, i oni su locirani na severo-zapadnoj padini. Sama dispozicija hotela je pažljivo birana kako bi se obezbedili lepi vidici t.j. pogledi vizure iz samih soba apartmana.

Planirani HOTEL je kategorizacije 4 zvezdica sa jednokrevetnim, dvokrevetnim, trokrevetnim, četvorokrevetnim sobama i apartmanima. U prizemlju hotela se pored soba nalaze veliki ulazni hol, skijašnica, restoran, od prve do četvrte etaže prostor je rezervisan za sobe – apartmane. Na jednoj etaži ispod prizemlja –1 nalaze se soba, prostor za zabavu, kuglana, bilijar sala, i ekonomski ulaz za potrebe restorana u prizemlju. Etaža –2 (od prizemlja) je rezervisana za garažu i tehnicke prostorije. Etaža –3 je spa i velnes centar sa bazenom, saunama, masažama i svim ostalim pratećim prostorijama. Bungalovi su projektovani po principu apartmanskog tipa spratnosti P+Pk. U prizemlju se nalazi sanitarni blok, kuhinja i dnevna soba iz koje se izlazi na terasu, a na potkrovlju se nalaze dve sobe komunikacija se odvija preko unutrašnjeg stepeništa. Arhitektura bungalova je takođe u svemu podređena "kopaoničkoj" sa korišćenjem prirodnih materijala na fasadama. Bungalovi su planirani kao najekskluzivniji deo kompleksa.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Površina parcele za izgradnju objekta iznosi 62a57m2 *=6257m2*

URBANISTIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU:

Stepen zauzetosti: 25% – 40% *=max 2.502,8m2*

Indeks izgrađenosti: 1 – 2.3 *=max 14.391,1m2*

Visina objekta: maksimalno 18m (od kote prizemlja do slemena)

PROJEKTOVANE POVRŠINE:

Planirana ukupna bruto razvijena površina nadzemnih etaža objekta 2000m2<2503m2
Visinska regulacija do slemena 18m od kote prizemlja

Tabelarni prikaz PLANIRANOG kapaciteta objekta HOTELA

PLANIRANI OBJEKAT	BRGP PODZEMNIH ETAŽA	BRGP NADZEMNIH ETAŽA
ETAŽA –3	1700m2	
ETAŽA –2	1700m2	
ETAŽA –1	1700m2	
PRIZEMLJE		1700m2
I SPRAT		1700m2
II SPRAT		1700m2
III SPRAT		1700m2
POTKROVLJE		600m2
BUNGALOVI		600m2
UKUPNO:	5100m2	8000m2

Planirana BRGP nadzemnih etaža objekta je 8.000m² < 14.393m²

Planirana ukupna BRGP nadzemnih i podzemnih etaža objekta je 13.100m²

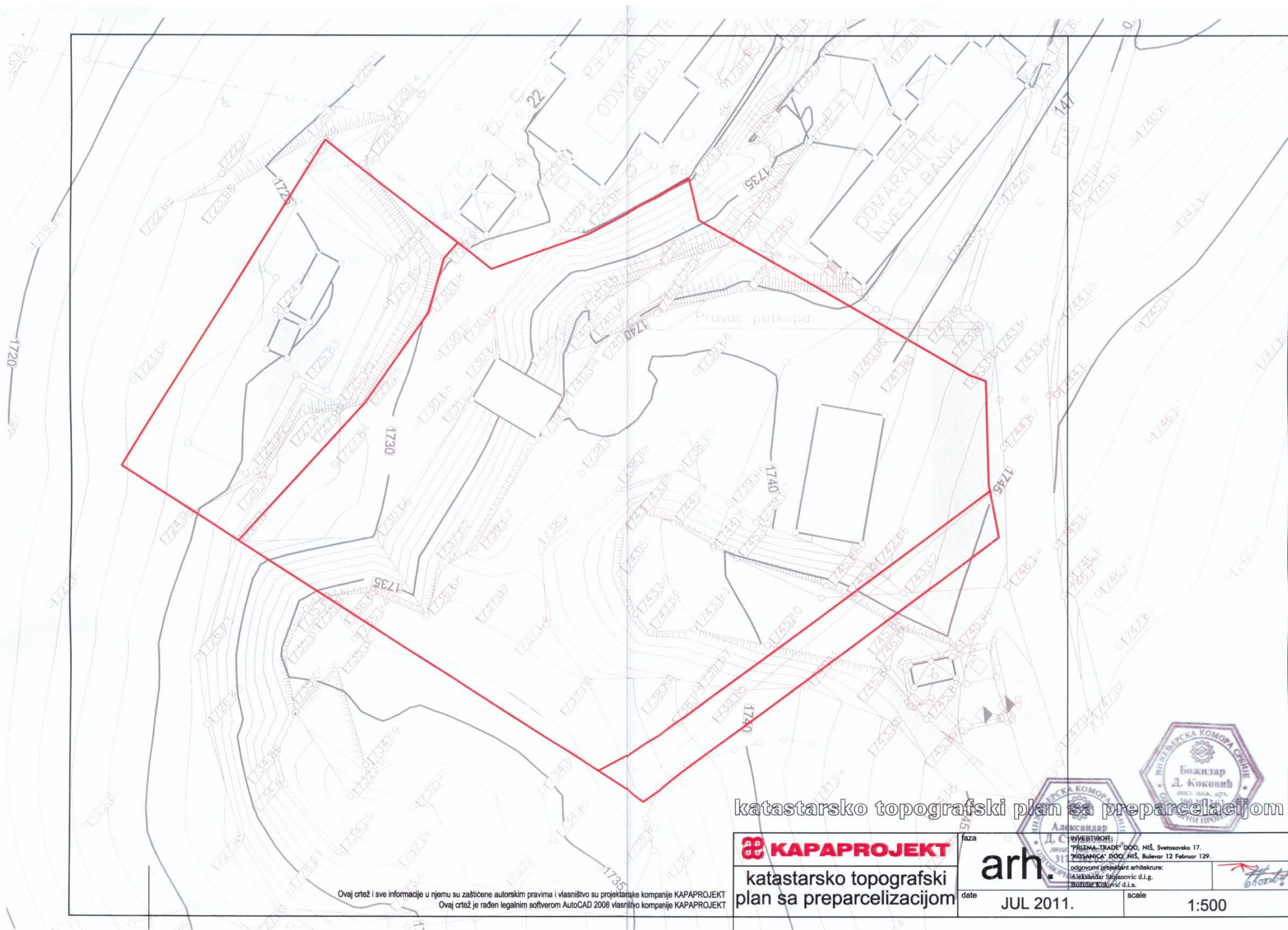


Sastavili,

Božidar Koković dia



Aleksandar Stojanović dig



katastarsko topografski plan sa preparcelacijom

KAPAPROJEKT

katastarsko topografski
plan sa preparcelizacijom

faza

arh.

date

JUL 2011.

scale

1:500

Ovaj crtež i sve informacije u njemu su zaštićene autorskim pravima i vlasništvo su projektantske kompanije KAPAPROJEKT
Ovaj crtež je rađen legalnim softverom AutoCAD 2008 vlasništvo kompanije KAPAPROJEKT



INVESTITOR:
"PRIZMA-TRADE" DOO, NIŠ, Svetosavska 17.
"KOSANICA" DOO, NIŠ, Bulevar 12. Februar 129.
odgovorni projektant arhitekture:
Aleksandar Stojanovic d.i.g.
Bozidar Kokovic d.i.g.

HOTEL K

ANALIZA POVRSINA

Stepen zauzetosti :

Ukupna površina = 1700m² + 300m² = 2000m² < 2502m²

Stepen izgradjenosti :

Ukupna površina nadzemnih etaža

HOTEL (objekat A i B):

4 x 1700 = 6800m² + 600m² = 7400m²

BUNGALOVI:

10 x 60 = 600m²

UKUPNO NADZEMNE ETAZE:

Σ ≈ 8000m² < 14391m²

Ukupna površina podzemnih etaža

≈ 5100m²

Ukupna površina objekta (svih etaža):

8000 + 5100 ≈ 13.100m²

LEGENDA:

- OBJEKT A // HOTEL
- OBJEKT B // HOTEL
- BUNGALOVI
- SAOBRAĆAJNICA

- GLAVNI ULAZ U HOTEL
- PRISTUP RESTORANU & TERASI RESTORANA
- PRISTUP BUNGALOVIMA
- PRISTUP GARAZI
PRISTUP PARTERNOM
PARKINZIMA

ULAZNI PODACI informacija o lokaciji :

Površina građevinske
parcele je 62a57m² = 6257m²

Stepen zauzetosti :

25% - 40% ≈ max 2502.80m²

Index izgradjenosti :

1 - 2.3 ≈ max 14.391.10m²

Ovaj crtež i sve informacije u njemu su zaštićene autorskim pravima i vlasništvo su projektantske kompanije KAPAPROJEKT
Ovaj crtež je raden legalnim softverom AutoCAD 2008 vlasništvo kompanije KAPAPROJEKT

SITUACIJA // HOTEL K // CELINA III, BLOK 25.

KAPAPROJEKT

SITUACIJA // pristupi

faza

date

arh

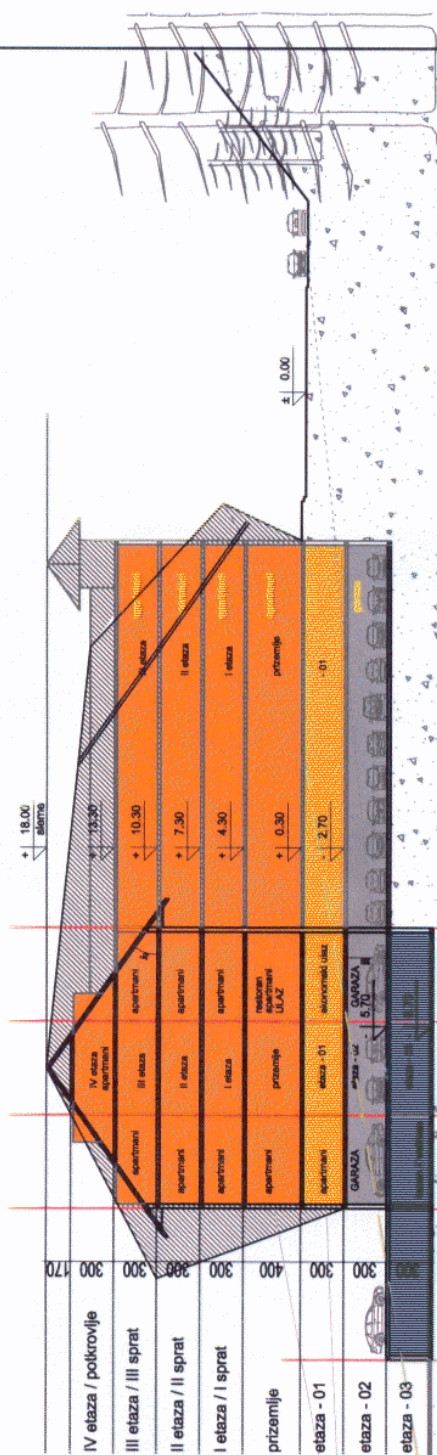
date

JUL 2011.

INVESTIROR :
PRIZNA TRADING DOO, NIS, Svetosavska 17.
POSREDOVANJE DOO, NIS, Bulevar 12. Februar 129.
odgovorni projektant, arhitektura:
Aleksandra Stojanovic d.i.g.
Bozidar Kokovic d.i.a.

scale

1:500



PRESEK // HOTEL K // CELINA III, BLOK 25.

KAPAPROJEKT

PRESEK

faza

arh.

date

JUL 2011.

INVESTITOR:

"PRIZMA-TRADE" DOO, NIŠ, Svetosavska 17.
"KOSANICA" DOO, NIŠ, Bulevar 12. Februar 129.

odgovorni projektant arhitekture
Aleksandar Stojanovic d.i.g.
Bozidar Kokovic d.i.g.

scale

1:500

