

**SADRŽAJ:**

A Tekstualni dio

B Grafički prilozi:

1. Situacija sa okruženjem 1:1000
2. Uža situacija kompleksa 1:500
3. Osnova druge podrumске etaže 1:200
4. Osnova prve podrumске etaže 1:200
5. Osnova prizemlja 1:200
6. Osnova prvog sprata 1:200
7. Osnova drugog sprata 1:200
8. Osnova trećeg sprata 1.200
9. Osnova krova 1:200
10. Presjeci 1:200
11. Fasade (južna i sjeverna) 1:200
12. Fasade (istočna i zapadna) 1:200
13. Renderi



## OBRAZLOŽENJE I OPIS PROJEKTA

### Lokacija objekta i okruženje

Objekat Državne revizorske institucije Crne Gore planiran je na lokaciji u blizini Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Doma zdravlja "NV" i Osnovne škole "Savo Pejanović". Blok u okviru kojeg se nalazi njegova lokacija oivičen je Hercegovačkom ulicom, ulicom Omladinskih brigada, IV proleterske i bulevarom Ivana Crnojevića. Kolski i pješački prilaz objektu je iz planiranog produžetka Hercegovačke ulice uz uključivanje sa glavnih saobraćajnica - ulice Marka Miljanova i bulevara Ivana Crnojevića.

Površina urbanističke parcele iznosi 1221m<sup>2</sup>, a površina zahvata konkursa je 1960m<sup>2</sup> uključujući i javnu površinu skvera.

### Propisani uslovi i parametri

Urbanističko tehničkim uslovima određena je građevinska linija sa sve 4 strane objekta, tako da je njome definisan maksimalni bruto gabarit objekta sa spratnošću prizemlje i 3 sprata i dvije podzemne etaže za garažiranje vozila i tehničke prostorije. Zadani uslovi su u cjelosti ispoštovani.

Ukupna bruto građevinska površina objekta je 1935,5 m<sup>2</sup> u odnosu na dozvoljenu 1954 m<sup>2</sup>, tako da zadani indeks izgrađenosti 1,6 nije prekoračen.

U dvije podzemne etaže obezbijeđeno je garažiranje traženih 50 vozila i pomoćne - tehničke prostorije. Nagib otvorene pristupne rampe (čiji je početak udaljen od trotoara za traženih 125cm) je 12%, a pokrivena 15%, dok je minimalna slobodna visina garaže 2,3m. Vertikalna veza garaže sa nadzemnim etažama obezbijeđena je stepeništem i liftom koji je prilagođen po dimenzijama za hendikepirana lica. Kontrolisani pristup stepeništu i liftu je preko predprostora iz koga se pristupa i tehničkim prostorijama, a koje imaju i pristup iz garažnog prostora.

Širina dvosmjernih pravih rampi i saobraćajnica je 5,5m sa bankima od 50cm. Parking mjesto dubine 5m, a širine 2,5m.

### Uređenje lokacije

Horizontalni gabarit podruma je 80% od površine urbanističke parcele, tako da ostaje 20% (244m<sup>2</sup>) parcele za sađenje i presađivanje odraslih stabala drvoreda duž zapadne i sjeverne fasade. Zasadi sa sjeverne strane - odrasla stabla i cvijetne žbunaste grupacije treba da budu kompaktni da bi pokrili neugledne postojeće objekte u direktnom susjedstvu. Krov garaže izvan gabarita prizemlja je u ravni sa terenom susjednih parcela čineći jedinstvenu cjelinu sa njima, a pokriven je slojem zemlje od 30cm i zatravljen, što praktično duplira tražene zelene površine. Pješačke površine su popločane kamenim pločama.

Kota prizemlja objekta u odnosu na trotoar je podignuta 75cm.

Postojeće kvalitetno zelenilo na skveru koje je u zahvatu konkursa treba sačuvati i dopuniti. Dio skvera namjenjen za odmor kružnog je oblika, popločan kamenim pločama i opremljen klupom (takođe kružnom) od perforiranih metalnih ploča. Unutar formiranog kruga predviđeno je zasađivanje visokog rastinja.

### **Arhitektonski koncept objekta**

Osnovni arhitektonski koncept objekta proistekao je iz njegove poslovne funkcije državnog nivoa, njegovog okruženja - stambenih objekata i visokog zelenila.

Imajući u vidu da je gabarit objekta striktno definisan građevinskim linijama, karakter poslovnog objekta je naglašen tretmanom fasad i ulazne partije.

Predviđena je "dupla" fasada - alu bravarije zastakljena troslojnim termopan staklom i metalnim panelima na rastojanju 60cm od osnovne fasade. paneli su perforirani sa reflektujućom površinskom obradom i zajedno sa ventilirajućim vazдушnim slojem (od 60cm) trebalo bi da smanje ekstremne temperature i zimi i ljeti.

Postojeće visoko zelenilo dopunjeno sa planiranim zasadim po obodu lokacije takođe će doprinijeti stvaranju povoljnijeg mikroklimata, odnosno, ekonomičnijem (energetskom) funkcionisanju i održavanju objekta.

Vizuelna zaštita radnog prostora u objektu na ovaj način (dupla fasa i zelenilo) biće obezbijedena.

Projektovani svjetlarnih u holu drugog i trećeg sprata doprinijeće osvjetljenju i ventilaciji centralnog dijela objekta.

Postavljanjem solarnih panela na krovnoj terasi obezbijedila bi se značajna ušteda u električnoj energiji.

### **Pristup objektu**

Denivelacija od 75cm između trotoara i prizemlja objekta savladana je sa stepenicama i pragom . Pristup za lica sa posebnim potrebama je preko rampe u nagibu od 7,2% (po dijagonali) umjesto dozvoljenog 8,3%.

Striktno određena građevinska linija prema trotoaru nije omogućavala projetovanje nadstešnice tako da je pristup ulazu u objekat povučen i natkriven gabaritom prvog sprata.

Pristupni plato između trotoara i objekta popločan je štokovanim kvalitetnim kamenim pločama.

### **Osnova prizemlja**

Ulaz u etažu prizemlja je kontrolisan preko vjetrobrana i portirnice preko kojih se pristupa centralnom holu sa vertikalnim vezama (stepenište i lift) uz koje je lociran i sanitarni čvor (muški i ženski toalet i toalet za osobe smanjene pokretljivosti). Oko hola su smješteni: arhiva sa kancelarijom, čajna kuhinja sa bifeom (kao proširenje hola), sala za sastanke (20 mjesta), sala sa integrisanom bibliotekom (sa mogućnošću za održavanje press konferencija, semirana i obuke kadrova) i 4 kancelarije.

**Osnova prvog sprata**

Zona Senata je planirana na prvom spratu: kancelarija predsjednika Senata (sa kupatilom, garderobom i prostorom za odmor), kancelarija sekretarice predsjednika Senata, kancelarija sekretara DRI (sa toaletom i garderobom) i sala za sjednice Senata.

Okolo centralnog hola (sa nadsvijetlom) smještene su i 4 kancelarije sektora za revizorske poslove kojim rukovodi predsjednik Senata, kancelarija načelnika i jedna kancelarija službe sa posebnom nemjenom.

Uz vertikalne komunikacije (stepenište i lift) smješten je sanitarni čvor (muški, ženski i toalet za osobe smanjene pokretljivosti)

**Osnove drugog i trećeg sprata**

Osnove drugog i trećeg sprata imaju iste površine, sadržaje i organizaciju. Na jednoj etaži smještene su kancelarije za 2 senatora (sa toaletima) i kancelarija za sekretaricu koja opslužuje Senatore, zatim dva sektora za revizorske poslove (8 kancelarija za 32 revizora) i dvije kancelarije za načelnike. Sektorima rukovode Senatori.

Centralni hol je osvijetljen preko svjetlarnika. Uz vertikalne komunikacije smješten je i sanitarni čvor.

**Rekapitulacija neto i bruto površina po etažama**

	neto	bruto
Osnova prizemlja	379,2m <sup>2</sup>	444,5m <sup>2</sup>
Osnova prvog sprata	422,7m <sup>2</sup>	489,0m <sup>2</sup>
Osnova drugo sprata	432,6m <sup>2</sup>	501,0m <sup>2</sup>
Osnova trećeg sprata	432,6m <sup>2</sup>	501,0m <sup>2</sup>
Ukupna površina nadzemnih etaža	1667,1m <sup>2</sup>	1934,5m <sup>2</sup>
Ostvareni indeks izgrađenosti	1934,5 / 1221 = 1,58	
Osnova prvog podruma	886,0m <sup>2</sup>	937,0m <sup>2</sup>
Osnova drugo podruma	811,8m <sup>2</sup>	851,1m <sup>2</sup>
Ukupna površina podruma	1697,8m <sup>2</sup>	1788,1m <sup>2</sup>
Ukupna površina objekta	3364,9m <sup>2</sup>	3722,6m <sup>2</sup>

**Okvirna procjena investicije**

Objekat:

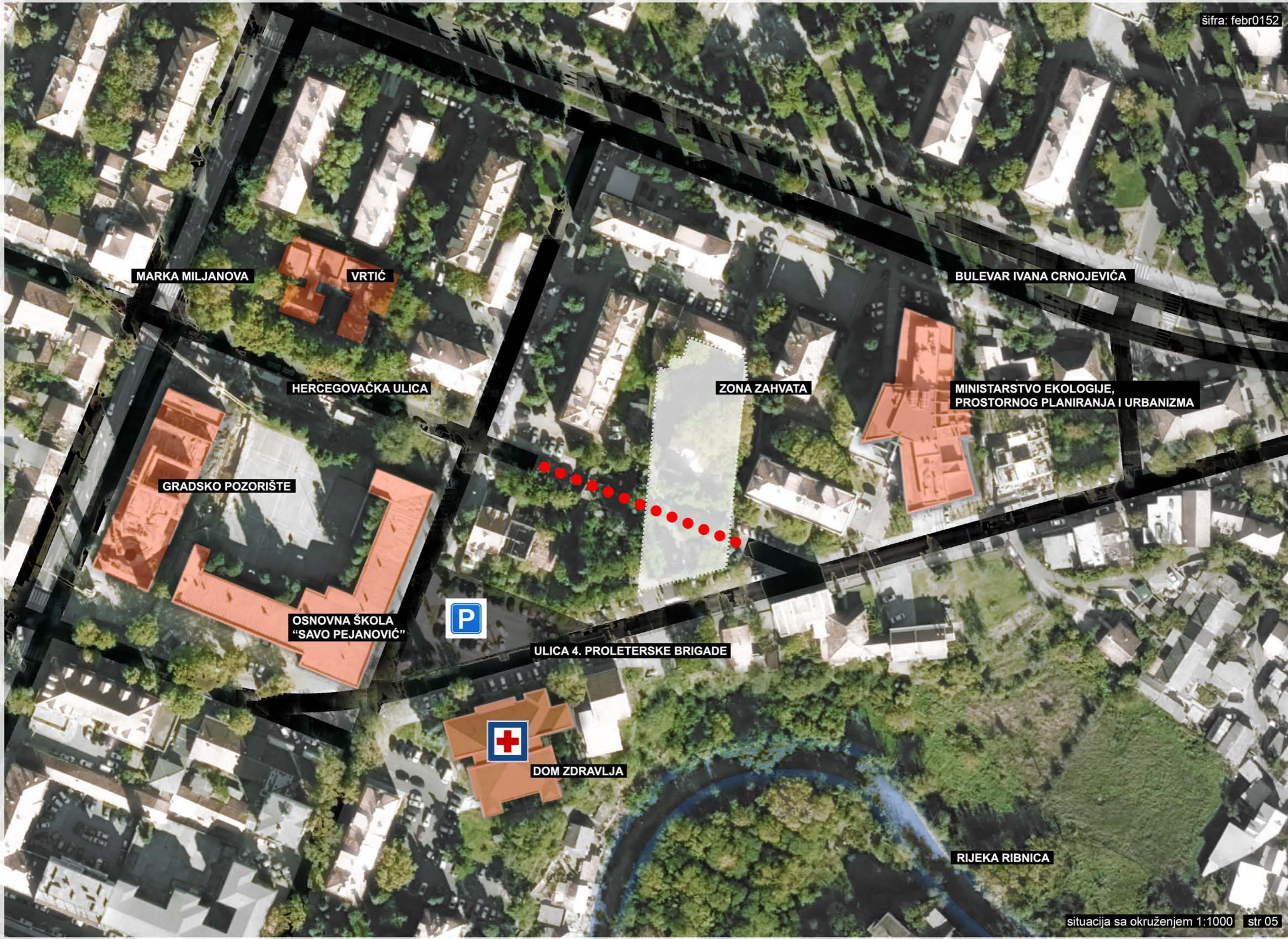
Podrumske etaže (bruto) 1788,1m<sup>2</sup> x 400 = 715240,0 e

Nadzemne etaže (bruto) 1934,5m<sup>2</sup> x 750 = 1450875,0 e

Uređenje lokacije (bruto) 1500,0 m<sup>2</sup> x 100 = 150000,0 e

ukupna investicija : 2316115,0 m<sup>2</sup>





MARKA MILJANOVA

VRTIĆ

BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA

HERCEGOVAČKA ULICA

ZONA ZAHVATA

MINISTARSTVO EKOLOGIJE,  
PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

GRADSKO POZORIŠTE

OSNOVNA ŠKOLA  
"SAVO PEJANOVIĆ"



ULICA 4. PROLETERSKE BRIGADE



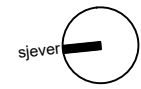
DOM ZDRAVLJA

RIJEKA RIBNICA



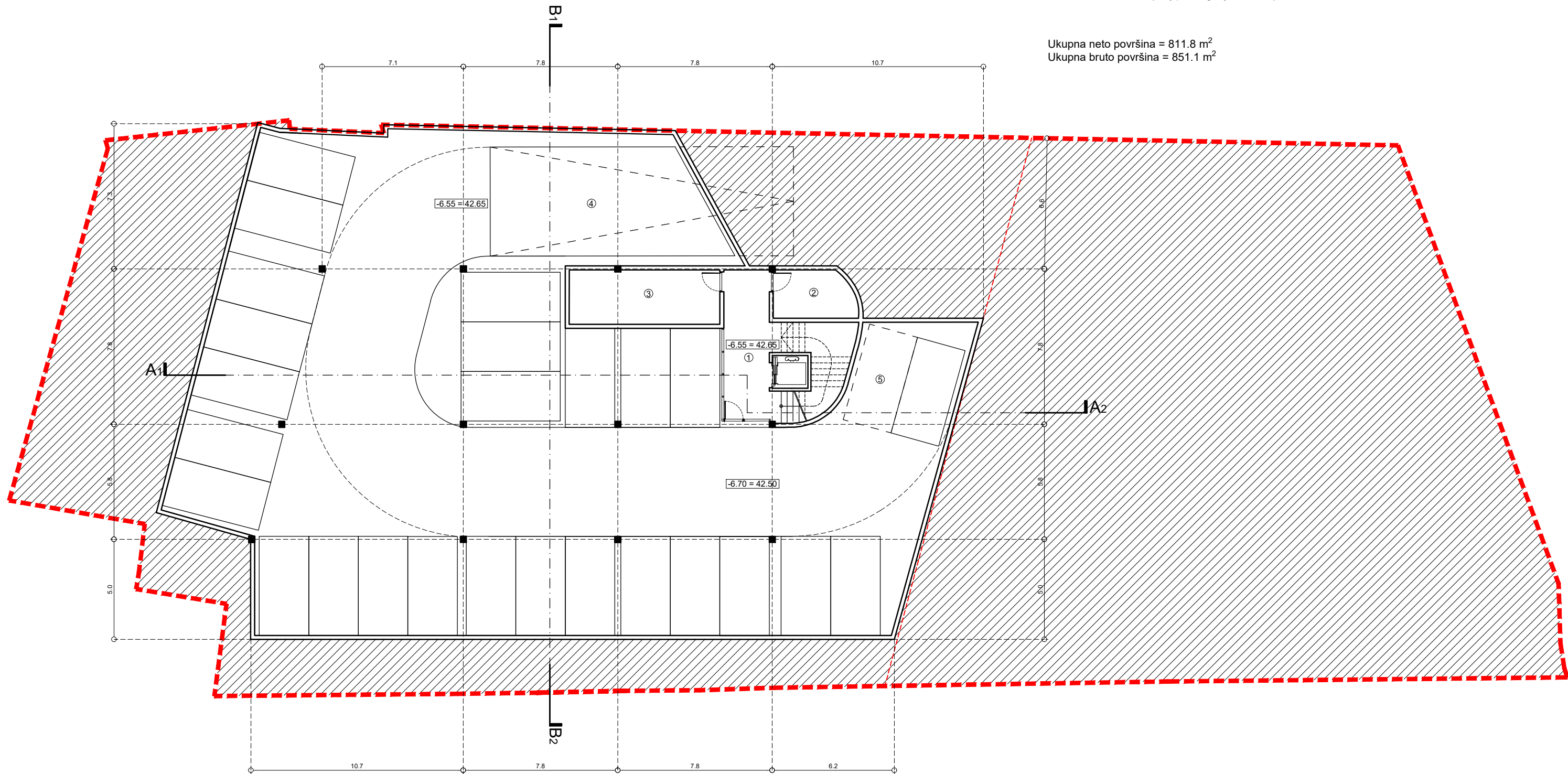


MINISTARSTVO  
EKOLOGIJE,  
PROSTORNOG  
PLANIRANJA I  
URBANIZMA



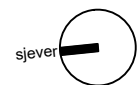
1. Ulaz 17.3 m<sup>2</sup>
2. Magacin 12.7 m<sup>2</sup>
3. Tehnicka prostorija 30.2 m<sup>2</sup>
4. Rampa 15%
5. Parking mjesto za okretanje
6. Garaža 751.6 m<sup>2</sup> (broj parking mjesta = 26)

Ukupna neto površina = 811.8 m<sup>2</sup>  
Ukupna bruto površina = 851.1 m<sup>2</sup>



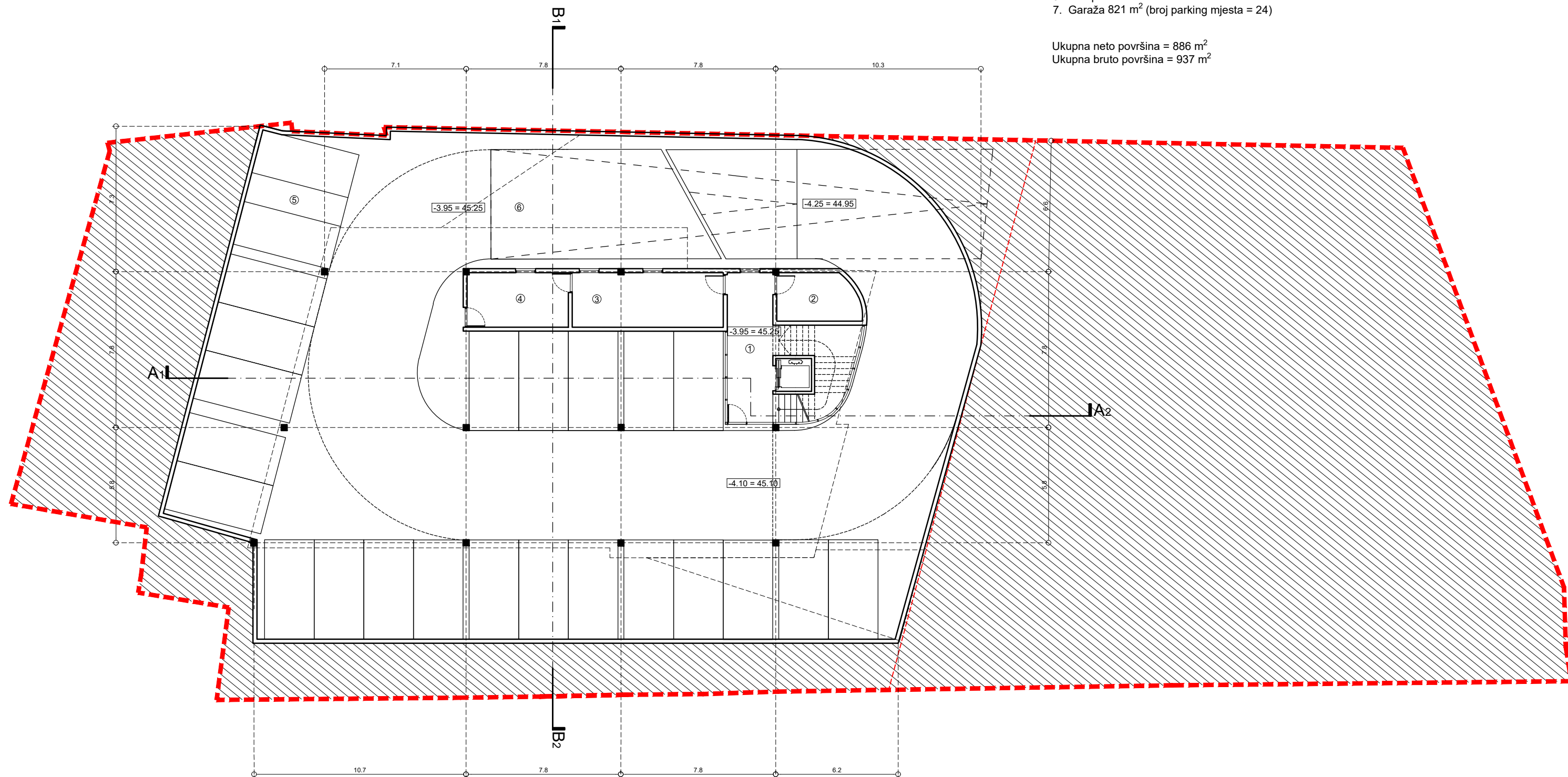
OSNOVA -2 [-6.55 = 42.65]





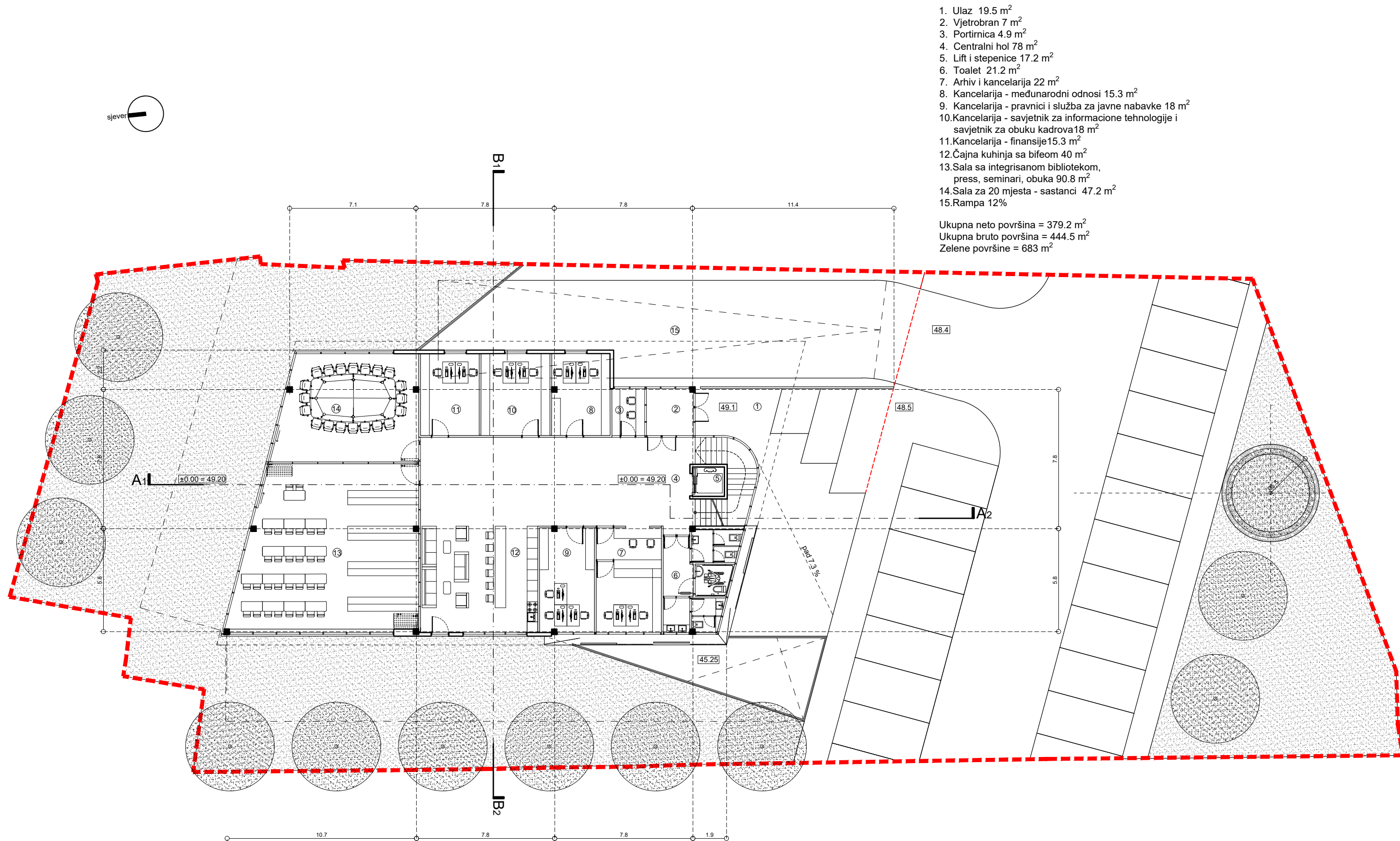
- 1. Ulaz 17.3 m<sup>2</sup>
- 2. Magacin 12.7 m<sup>2</sup>
- 3. Depo arhive 21 m<sup>2</sup>
- 4. Server sala 14 m<sup>2</sup>
- 5. 2 Parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti
- 6. Rampa 12%
- 7. Garaža 821 m<sup>2</sup> (broj parking mjesta = 24)

Ukupna neto površina = 886 m<sup>2</sup>  
 Ukupna bruto površina = 937 m<sup>2</sup>

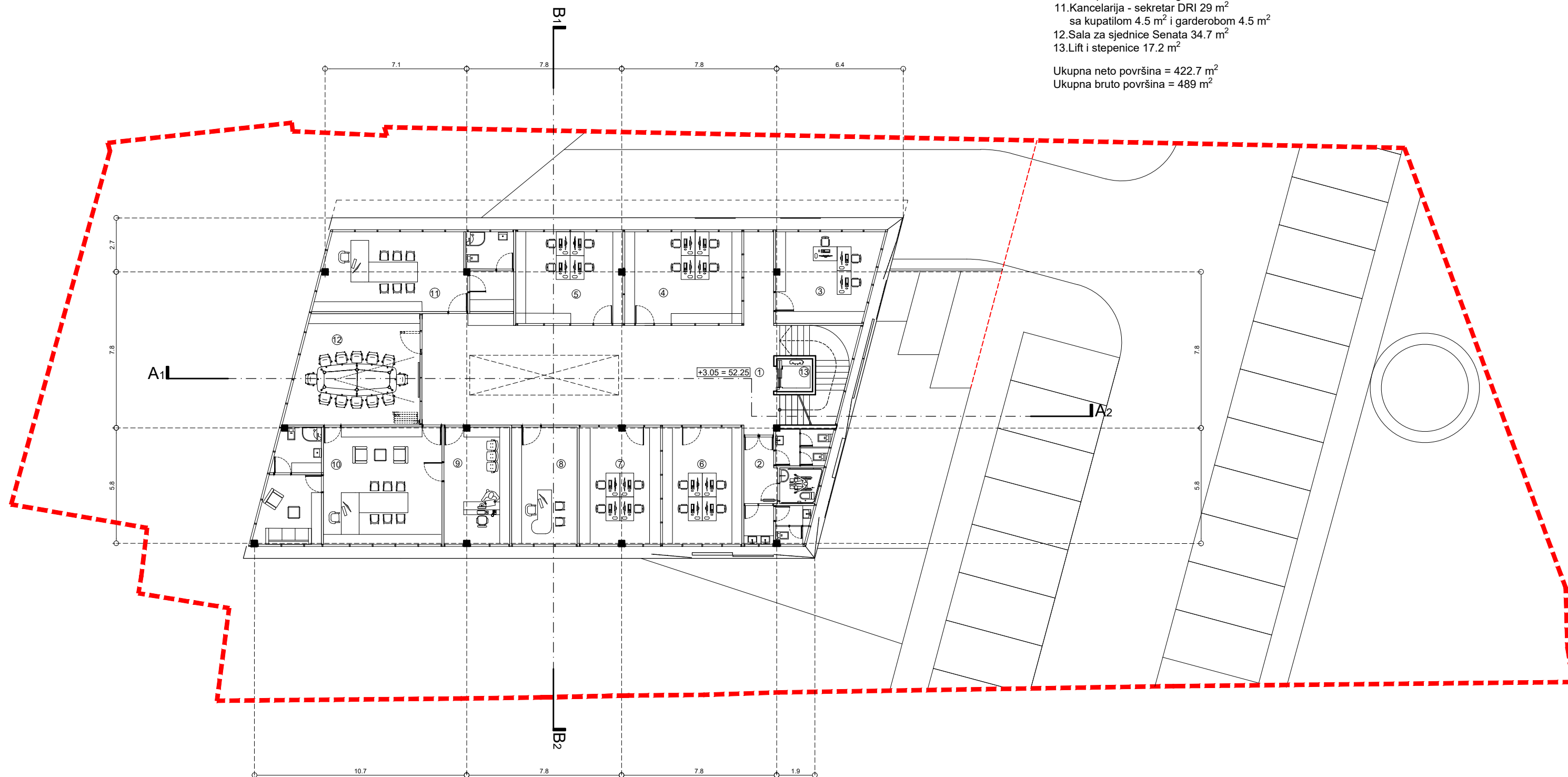
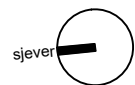


OSNOVA -1 [-3.95 = 45.25]







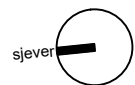


1. Centralni hol 99.2 m<sup>2</sup>
2. Toalet 21.2 m<sup>2</sup>
3. Kancelarija - unutrašnja kontrola 22.6 m<sup>2</sup>
4. Kancelarija - revizori 27.1 m<sup>2</sup>
5. Kancelarija - revizori 24.8 m<sup>2</sup>
6. Kancelarija - revizori 23.6 m<sup>2</sup>
7. Kancelarija - revizori 24.1 m<sup>2</sup>
8. Kancelarija - načelnik 19.5 m<sup>2</sup>
9. Kancelarija - sekretarica predsjednika Senata 19.4 m<sup>2</sup>
10. Kancelarija - predsjednik Senata DRI 35.2 m<sup>2</sup>  
sa kupatilom 5.3 m<sup>2</sup> i garderobom 10.8 m<sup>2</sup>
11. Kancelarija - sekretar DRI 29 m<sup>2</sup>  
sa kupatilom 4.5 m<sup>2</sup> i garderobom 4.5 m<sup>2</sup>
12. Sala za sjednice Senata 34.7 m<sup>2</sup>
13. Lift i stepenice 17.2 m<sup>2</sup>

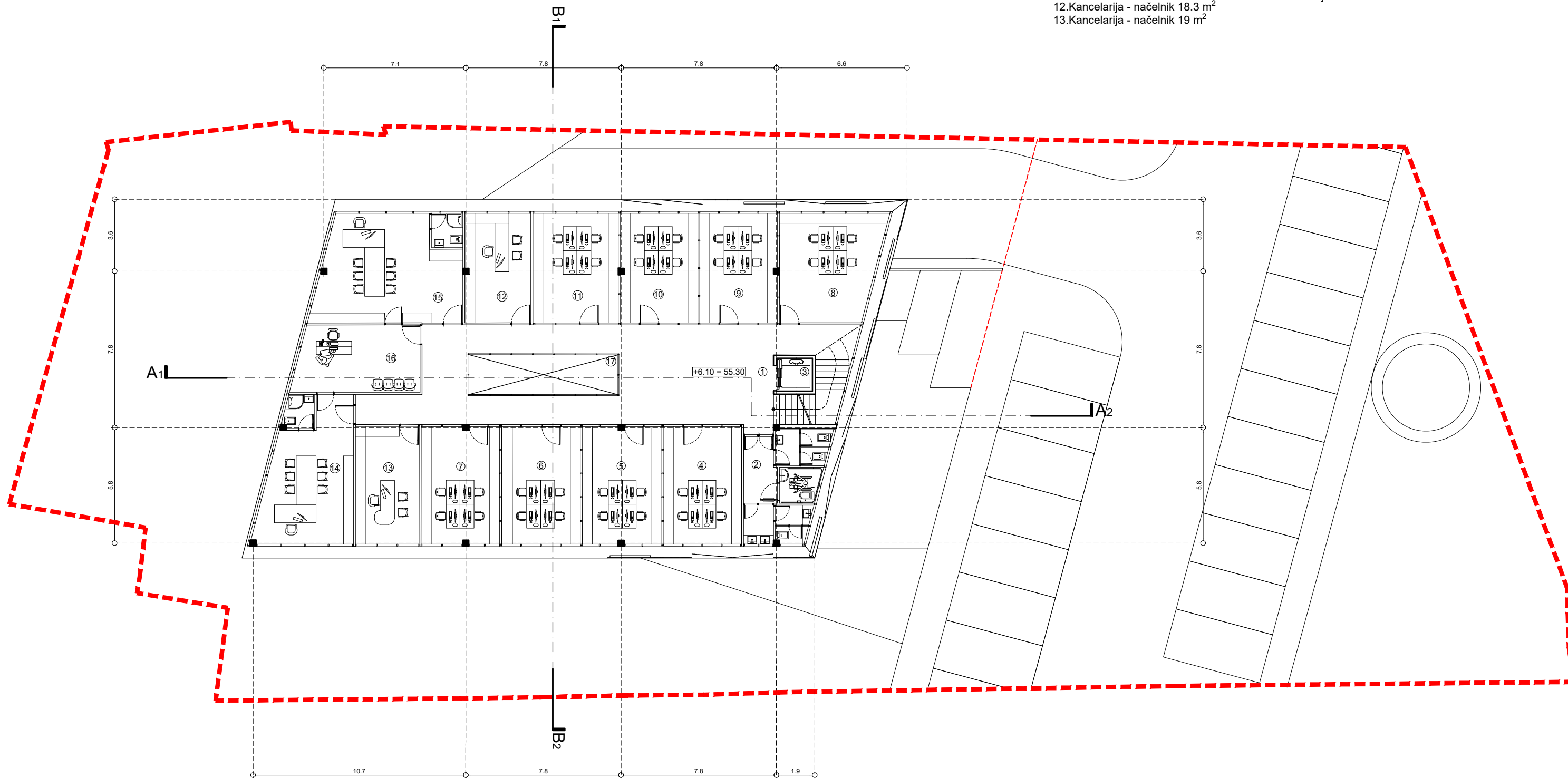
Ukupna neto površina = 422.7 m<sup>2</sup>  
Ukupna bruto površina = 489 m<sup>2</sup>

OSNOVA 1 +3.05 = 52.25

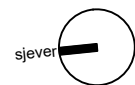




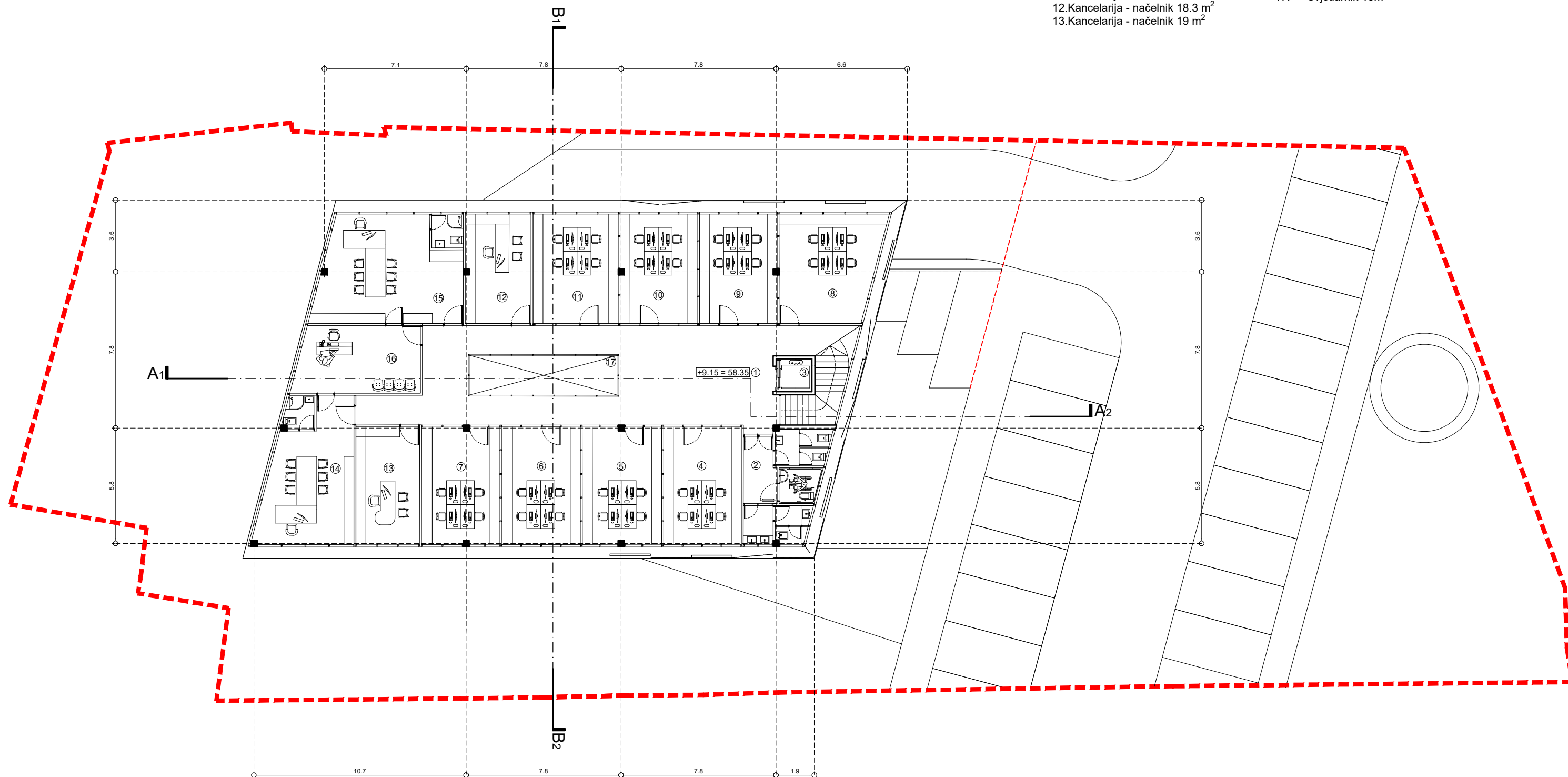
- |  |  |
|--|--|
| 1. Centralni hol 83 m <sup>2</sup>             | 14. Kancelarija - senator 28.7 m <sup>2</sup> (sa kupatilom 2.6 m <sup>2</sup> ) |
| 2. Toalet 21.2 m <sup>2</sup>                  | 15. Kancelarija - senator 35 m <sup>2</sup> (sa kupatilom 2.7 m <sup>2</sup> )   |
| 3. Lift i stepenice 13.7 m <sup>2</sup>        | 16. Kancelarija - sekretarica senatora 20.8 m <sup>2</sup>                       |
| 4. Kancelarija - revizori 23 m <sup>2</sup>    |  |
| 5. Kancelarija - revizori 23.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 6. Kancelarija - revizori 23.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 7. Kancelarija - revizori 23.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 8. Kancelarija - revizori 26.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 9. Kancelarija - revizori 22 m <sup>2</sup>    |  |
| 10. Kancelarija - revizori 22 m <sup>2</sup>   |  |
| 11. Kancelarija - revizori 23.6 m <sup>2</sup> |  |
| 12. Kancelarija - načelnik 18.3 m <sup>2</sup> |  |
| 13. Kancelarija - načelnik 19 m <sup>2</sup>   |  |
|  | Ukupna neto površina = 432.6 m <sup>2</sup>                                      |
|  | Ukupna bruto površina = 501 m <sup>2</sup>                                       |
|  | 17. Svjetlarnik 16m <sup>2</sup>   |



OSNOVA 2 +6.10 = 55.30

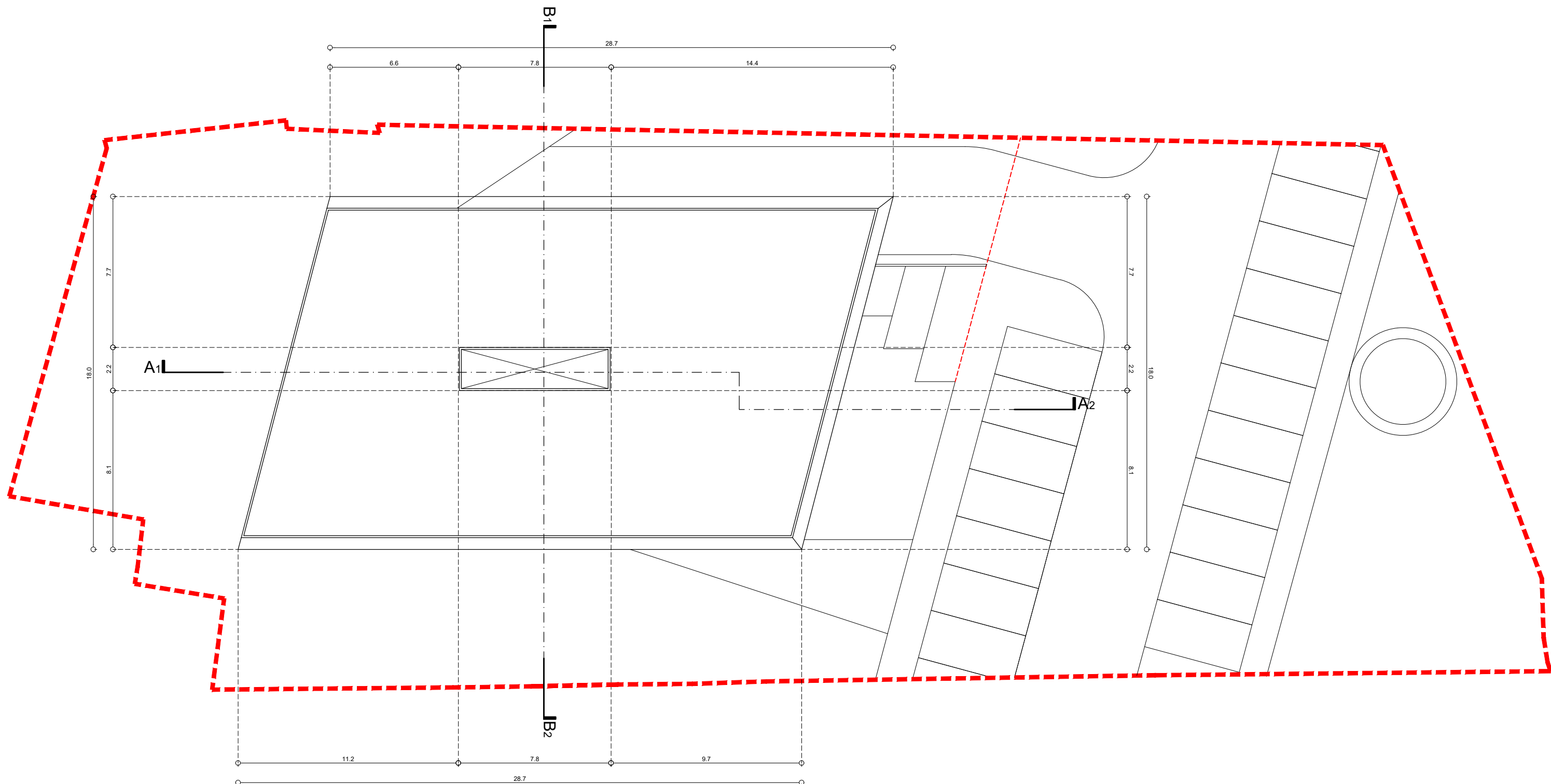
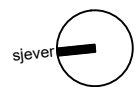


- |  |  |
|--|--|
| 1. Centralni hol 83 m <sup>2</sup>             | 14. Kancelarija - senator 28.7 m <sup>2</sup> (sa kupatilom 2.6 m <sup>2</sup> ) |
| 2. Toalet 21.2 m <sup>2</sup>                  | 15. Kancelarija - senator 35 m <sup>2</sup> (sa kupatilom 2.7 m <sup>2</sup> )   |
| 3. Lift i stepenice 13.7 m <sup>2</sup>        | 16. Kancelarija - sekretarica senatora 20.8 m <sup>2</sup>                       |
| 4. Kancelarija - revizori 23 m <sup>2</sup>    |  |
| 5. Kancelarija - revizori 23.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 6. Kancelarija - revizori 23.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 7. Kancelarija - revizori 23.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 8. Kancelarija - revizori 26.5 m <sup>2</sup>  |  |
| 9. Kancelarija - revizori 22 m <sup>2</sup>    |  |
| 10. Kancelarija - revizori 22 m <sup>2</sup>   |  |
| 11. Kancelarija - revizori 23.6 m <sup>2</sup> |  |
| 12. Kancelarija - načelnik 18.3 m <sup>2</sup> |  |
| 13. Kancelarija - načelnik 19 m <sup>2</sup>   |  |
|  | Ukupna neto površina = 432.6 m <sup>2</sup>                                      |
|  | Ukupna bruto površina = 501 m <sup>2</sup>                                       |
|  | 17. Svjetlarnik 16m <sup>2</sup>   |

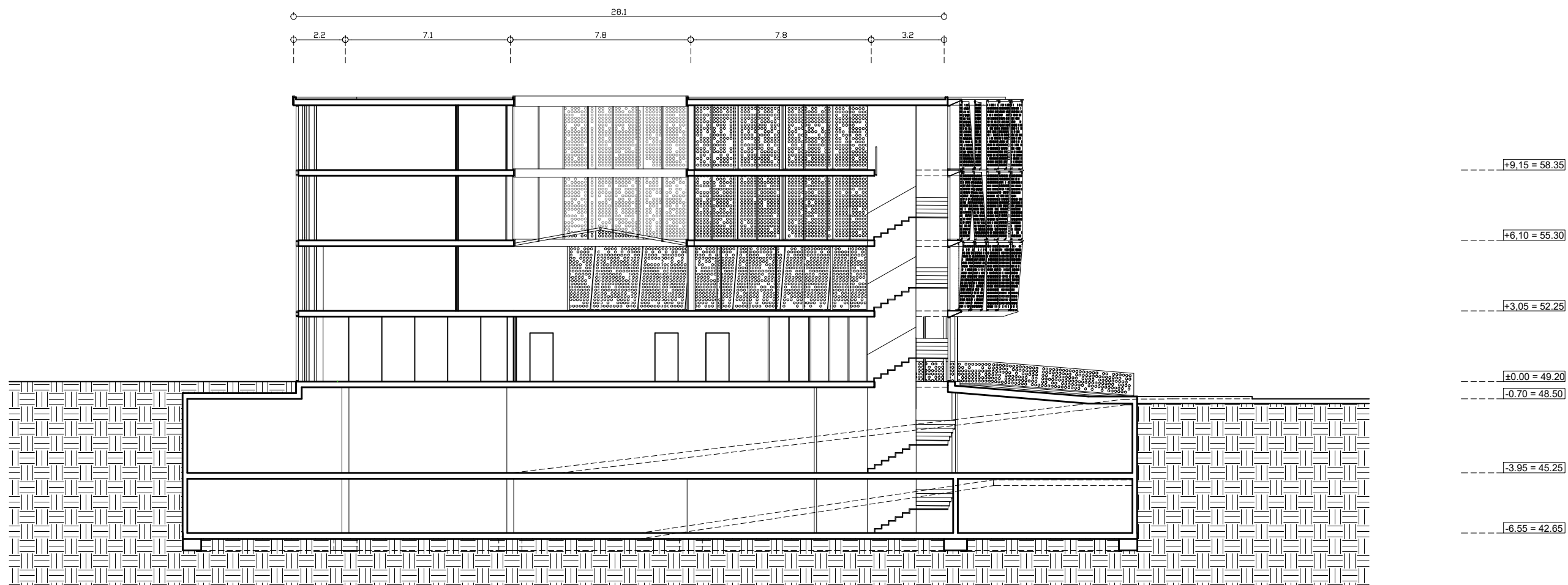


OSNOVA 3 +9.15 = 58.35

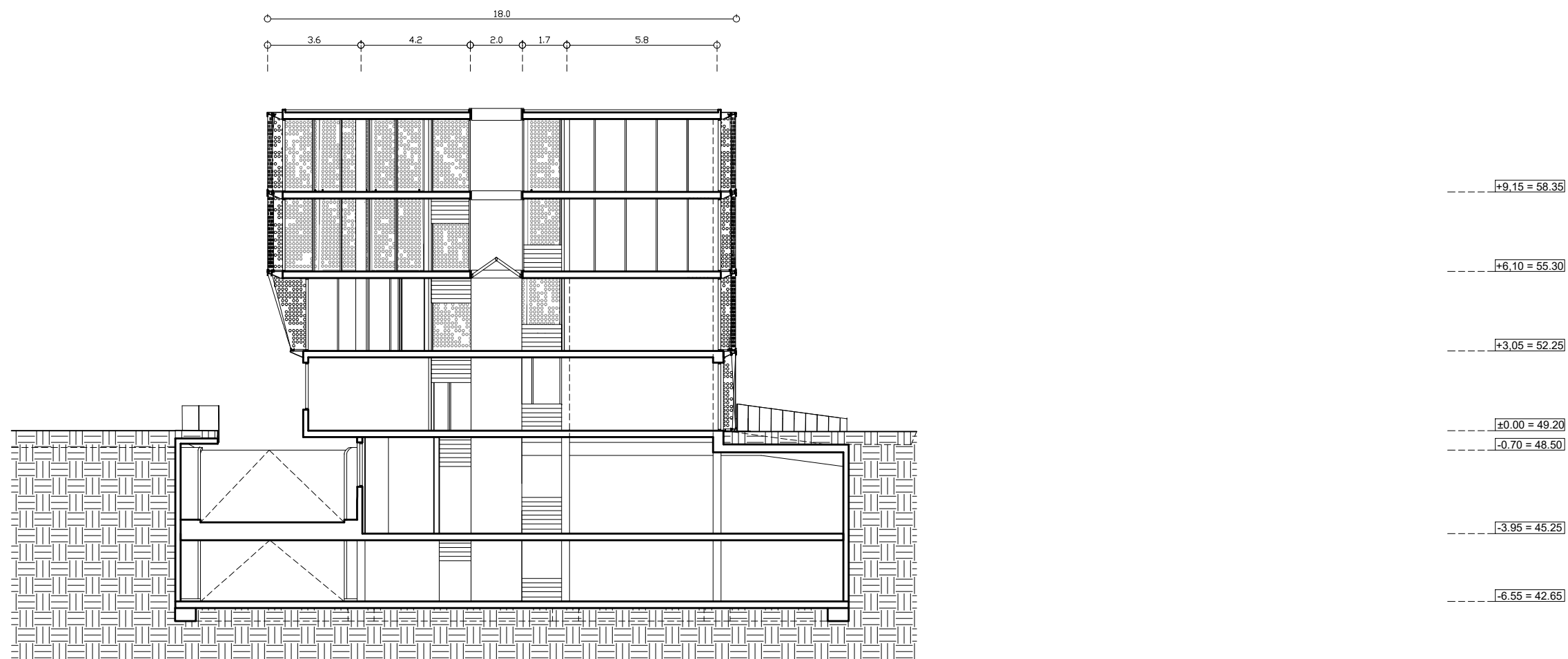




OSNOVA 4

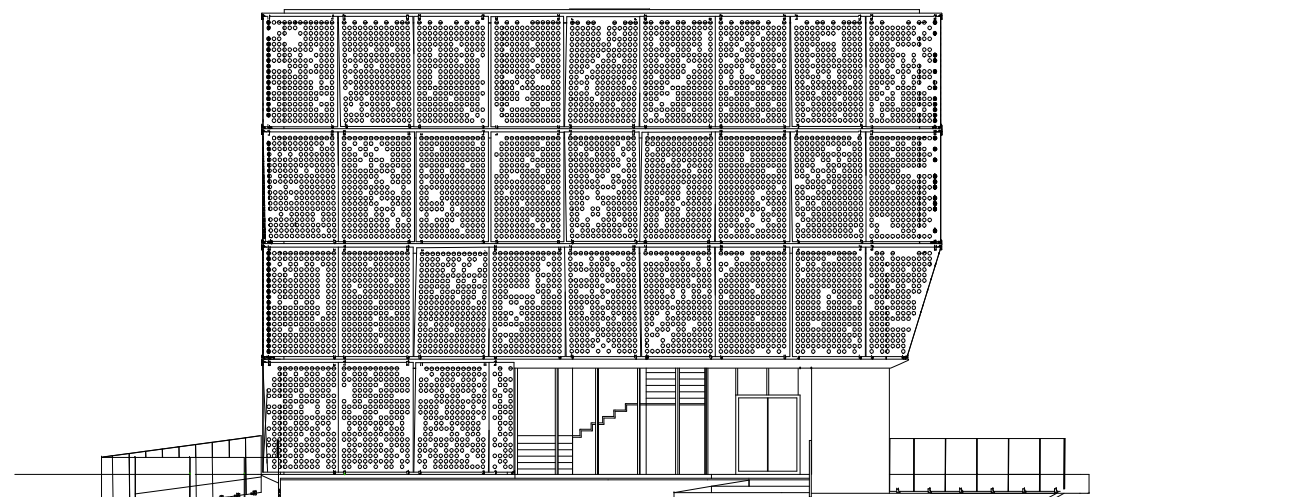


PRESJEK A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub>



PRESJEK B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub>

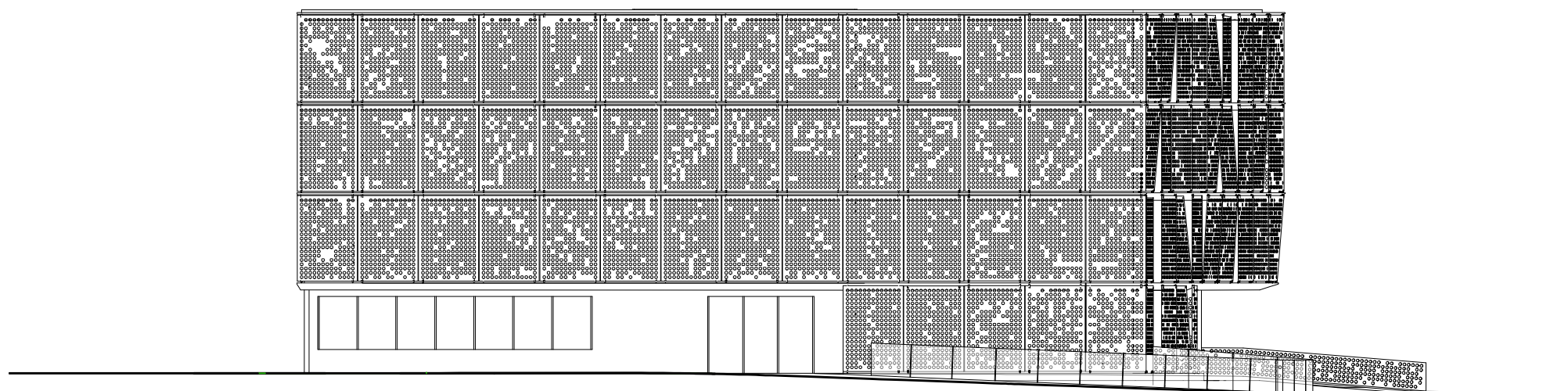




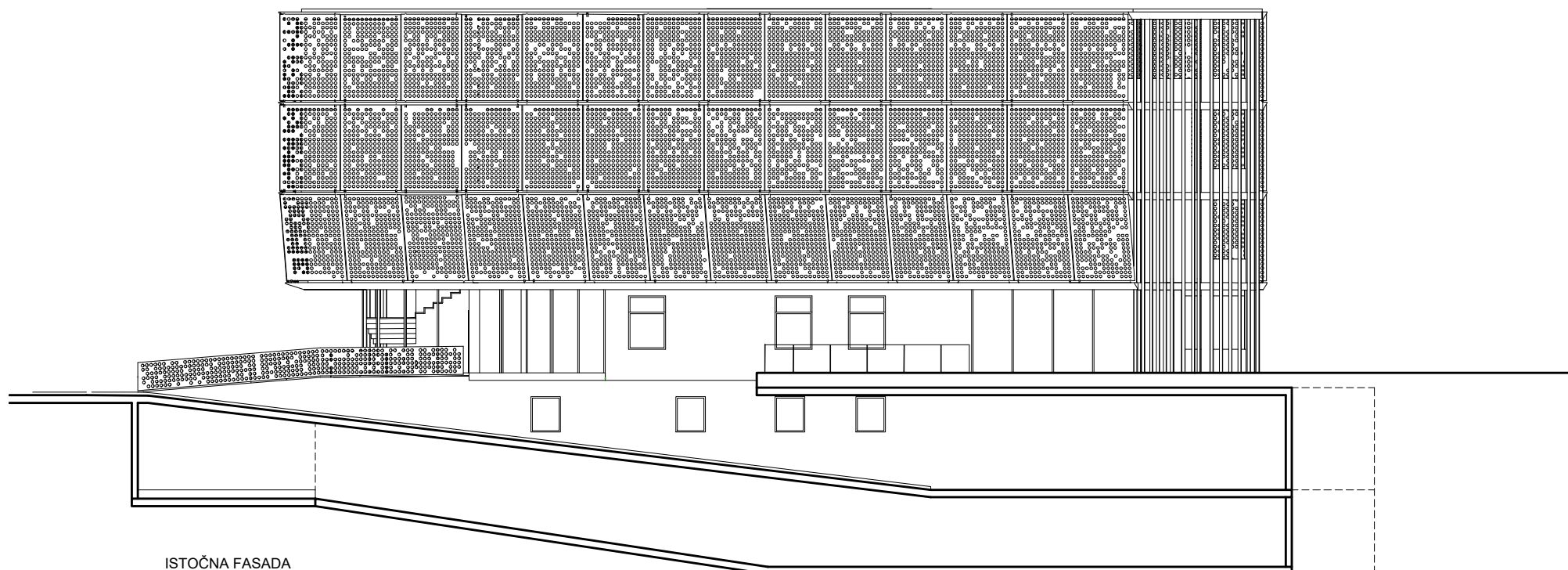
JUŽNA FASADA



SJEVERNA FASADA



ZAPADNA FASADA



ISTOČNA FASADA



