

**PROJEKTOVANJE
INŽENJERING
KONSALTING**

**IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
ZA TURISTIČKO NASELJE**

ZALJEVO

OPŠTINA BAR



Arhitekta ZORAN JOJIĆ, dipl.inž.

Bar, mart - maj 2020.

SADRŽAJ

A/ TEHNIČKI OPIS

1. UVOD
2. OSNOVNE KARAKTERISTIKE LOKALITETA
3. OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA
4. SAOBRAĆAJ
5. SPECIFIČNOSTI NASELJA ZALJEVO

B/ FINANSIJSKI DIO

C/ GRAFIČKI PRILOZI

A/ TEHNIČKI OPIS

1. UVOD

Ova I faza Idejnog rješenja rađena je u periodu mart – maj 2020 godine. Idejno rješenje, po pravilu, je plan za provjeru želja i mogućnosti. Želje iskazuje Investitor, a mogućnosti se provjeravaju kroz veličinu parcele, konfiguraciju terena, mogućnost priključka naselja na gradske mreže vode, kanalizacije i elektrike i finansijske realnosti realizacije takvog rešenja.

Nakon usvajanja ove faze – od strane Investitora, projektovaće se konačno rješenje koje će ići na saglasnost u odgovarajuće Ministarstvo Vlade Crne Gore.

Treba konstatovati da je ovo Idejno rješenje mnogo ozbiljnija dokumentacija od zakonom propisanog Idejnog rešenja. Može se slobodno reći da je ovo poslednja varijanta urbanističkog rješenja. Potrebno je samo dodati djelove plana (spratnost i plan regulacije) te glavne projekte infrastrukture (saobraćaj, vodovod, kanalizacija – fekalna i oborinska, elektroinstalacione mreže i TS te javna rasvjeta) i ovo naselje može početi svoju realizaciju. Sve ovo je urađeno iz dva razloga. Prvi je što projektant, radi pada terena (u posjeku 32%) nije mogao a da ne uradi sve elemente detaljno i da izvrši provjere. Drugi je razlog da je ovo jedini način da Investitorima bude jasno šta mogu da dobiju na parceli od 207.774 m² i koje je moguće tehničko rješenje izvesti na ovako teškom terenu za realizaciju turističkog naselja. Sigurno da je i vrlo važno koliko će koštati uređenje građevinskog zemljišta.

Projektant je arhitekta Zoran Jojić, dipl. inž. koji je 14 godina radio na poslovima urbanističkog projektovanja gradova i upisao je Arhitektonsko – urbanistički fakultet u Sarajevu 1957. godine. Još je aktivan u struci.

2. OSNOVNE KARAKTERISTIKE LOKALITETA

2.1. Urbanistička parcela se formira od k.č. br. 1913/1 KO Zaljevo, čija je površina 207.774 m², približno 21 ha. Ista je u dužini 526 m uz obalu Jadranskog mora a udaljena je od luke Bar cca 4,5 km računajući obalom.

2.2. Parcela je u padu prema moru (prosijek 32% pada) sa dobrom orijentacijom za buduće objekte (jug, jugoistok, jugozapad i istok).

Jedini nedostatak je što nema prirodnu plažu uz morsku obalu i moraće se uređivati plaže (plutajuće). Sve ostale osobine ovog lokaliteta su pozitivne i daju mogućnost da se može izgraditi turističko naselje sa vrlo pozitivnim osobinama što je prikazano u

grafičkim priložima (plan – urbanističko rješenje). Vrlo je značajno konstatovati sledeće pogodnosti:

- mogućnost saobraćajnog priključka na magistralni put,
- blizina glavne mreže vodovoda (regionalni cjevovod) i
- izgrađena TS (velike snage) na susjednoj parceli i koja ima kapacitet za priključak budućih TS u naselju.

2.3. Shodno raspoloživoj urbanističkoj dokumentaciji (programski dio) ova urbanistička parcela je namijenjena za turističko naselje i tako se tretira i u budućnosti.

2.4. Obzirom na karakteristiku terena (veliki pad) i utvrđenu namjenu naselja konstatuje se da je realna maksimalna naseljenost od 100 – 110 stanovnika po 1 ha što za površinu ove parcele iznosi 2.200 stanovnika. Na osnovu ovog broja stanovnika proračunaće se svi neophodni sadržaji i drugi elementi u naselju.

3. OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA

3.1. Prilikom projektovanja vođeno je računa o sledećem:

- 3.1.1. Projektovane saobraćajnice odgovaraju konfiguraciji terena i iste su paralelne sa obalom mora. To je najekonomičnije rešenje.
- 3.1.2. Svi objekti treba da imaju odgovarajuću površinu parcele, a za individualne objekte površine parcela se kreću od 550 – 750 m².
- 3.1.3. Za gotovo sve objekte omogućiti pogled prema moru, odnosno za veći broj prostorija.
- 3.1.4. Obezbediti snabdijevanje prodavnica (ekonomski ulaz) i razdvojiti ga od ulaza u apartmane.

3.2. Na osnovu predloženog urbanističkog rješenja dobijeni su objekti različite namjene, i to:

- HOTELI, 7 objekata visoke kategorije. Prosječan kapacitet 1 hotela je 115 ležaja pa je ukupan kapacitet hotela H1 – H7 805 ležaja.

-Turističko – poslovne zgrade (SP1 – SP5), 5 objekata. Poslovni prostor je do ulice, na 2 etaže (prizemlje i galerija ili sprat), a ostali dio objekta su apartmani. U 3 veća objekta jekapacitet 20 apartmana po objektu, a u 2 manja objekta je 16 apartmanapo objektu.

Ukupan kapacitet je 92 apartmana. Struktura istih je od garsonjera do dvosobnih apartmana. Namjena poslovnog prostora je po želji Investitora.

-Projektovao sam objekte sa apartmanima za, eventualni, smještaj radne snage koja bi se angažovala sa strane (KS 1 – KS 13) i koji imaju kapacitet od 22

apartmana u 5 većih zgrada i 19 apartmana u 8 manjih zgrada. Ukupno je 262 apartmana.

Predviđeno je ukupno 354 apartmana za potencijalni smještaj neophodne radne snage, a na to su uticali sledeći razlozi: u 7 hotela trebaće min. 350 radnika i vjerovatno 70% njih bi bilo iz Bara i okoline.

Sezonskih radnika računam oko 110 za što je neophodno obezbijediti 2 bloka (npr. KS 11 i KS 12). Zato je projektovan toliki broj apartmana, uz konstataciju, da bi i strani Investitori mogli uposliti navedene kapacitete kao smještajne.

- Predviđena su 2 supermarketa (2 samoposluge) i smatram da je to dovoljno obzirom da ima i zelena pijaca.

-Najveći broj objekata su apartmanskog tipa i to su turističke vile, od kojih svaka može da ima i vanjski bazen, a bazen je projektovan za cca 60% tih objekata. Ima ukupno 82 objekta i samo u 2 slučaja su dvojne zgrade i 12 objekata u nizu. Objekti u nizu su vrlo ekonomični i za investitora i za menadžera, a imam vrlo uspješno arhitektonsko (atrijsko) rješenje.

Za veći dio svih objekata iskoristio sam svoje projekte arhitekture, tako da bi to bila provjera opravdanosti rješenja.

Napominjem da se odnosi PZ, SP, KS i turističkih vila mogu mijenjati, ukoliko se za to ukaže potreba, ali to se može raditi samo u postupku realizacije jer je odnos navedenih zgrada bio moje dugogodišnje iskustvo.

- Na pogodnom mjestu locirao sam 2 ateljea, a na najvišem dijelunaselja su dva vidikovca. Taj kraj je riješen parkovski, sa šetalištima, a u sklopu su i 1 restoran te ODEON – otvoreno gledalište za manje muzičke i pozorišne predstave (po uzoru na grčki odeon).

- Na pogodnim lokacijama predviđeni su restorani kao specijalizovani objekti iz kuhinja Crne Gore, Kine, Rusije, Bosne i sl. te riblji restorani, picerije itd.

-Projektovani su i prizemni zidani ili montažni objekti iz oblasti ugostiteljstva (osvježavajuća pića, hljeb, peciva, pice i sl.) te iz oblasti zanatstva, sve što je neophodno za turiste naselja kapaciteta 2200 ljudi.

- Zbog nedostatka prirodne plaže mogla bi se raditi (na moru) vještačka plaža, ali ona nije predmet ovog rješenja. Međutim, moguće je zadovoljiti turiste i sa sledećim rješenjima:
 - a. Svaki hotel ima odgovarajući bazen ili bazene za svoje goste, a na prostoru između H5 i H6 projektovan je i veliki bazen – u blizini mora, za tzv. goste sa strane.
 - b. Za goste turističkih vila mogu se graditi bazeni uz svaki objekat.

c. Međutim, za veliki dio gostiju predviđen je – na kraju naselja, ali saobraćajno dostupan, AKVA PARK. On sadrži 3 velika bazena za kupanje (dim. 40x8 m) jedan bazen za đakuzi tehniku i 2 manja dječija bazena, povezana međusobom. Navedeni bazeni bi mogli da zadovolje cca 500 kupača, što bi bilo dovoljno za one turiste koji ne bi koristili bazene pod a i b. Uz bazene bi bile kabine za kupače (WC i tuš) saune, teretane i drugi sadržaji. Tu su i kancelarije uprave akva parka, te dva restorana sa terasama.

- Ukoliko bi došlo do realizacije urbanističkog rješenja bilo bi potrebno uraditi i projekat hortikulture. U ovoj fazi, ja sam samo odvojio javne zelene površine navodeći da bi tu bilo drveće iz ove sredine i koje odgovara ovoj klimi kao što su magnolija, rogač, primorski hrast, malija, divlja pomorandža, almicija i dr. Uglavnom može se zaključiti da bi u naselju bile zadovoljavajuće površine zelenila.

4. SAOBRAĆAJ

4.1. Saobraćajni priključak naselja može se izvesti na magistralni put Bar – Ulcinj, iza tunela Ćafe, a identično već izvedenoj saobraćajnici.

Unutrašnji saobraćaj (u naselju) je projektovan kao najekonomičnije rešenje vodeći računa da će tom trasom proći i glavni vodovi vode, kanalizacije, javne rasvjete i većim dijelom elektrifikacija naselja.

Na ulazu u naselje projektovan je kružni tok sa prilagođavanjem kosine terena, a to rješenje daje mogućnost okretanja autobusa i parkiranja na stajalištu (BUS). Saobraćaj čine 3 ulice, dužine od 500 – 520 m (u1, u2 i u4), 1 kraća (u3, dužine oko 400 m) i ulice u5 i u6 ukupne dužine 310 m. Sve ulice su dvosmjerne, i sve (osim u5), su paralelne sa morskom obalom i većim dijelom sa izohipsama terena, jer je to jedino ispravno rješenje. Profili u1, u2 i u4 su širine 11m i imaju 7m kolovoznu traku i 2 pločnika po 2 m širine. Ostale 3 ulice imaju profil 10m (kolovozna traka širine 6m i 2 pločnika po 2m). Takvi profili imaju odgovarajuću propusnu moć za sva auta putničkog saobraćaja (vlastita auta i taxi vozila). Brzina je ograničena na 50km/h. Nema autobuskog saobraćaja u naselju.

4.2. Predviđeno je ukupno 1114 parking mjesta, a isti su na uređenim parkinzima na terenu, u podzemnim garažama i u kolektivnim garažama (38 mjesta za korisnike apartmana koji žive u inostranstvu, a garažiraju svoja kola kada nijesu tu). Veći dio parking mjesta bili bi na parcelama turističkih vila (u garažama, na krovovima i uz ulicu). Iz presjeka A-A može se sagledati kako se za 15 vila koriste ravni krovovi objekata kako bi se parkiralo 120 vozila (po 8 na jednom objektu), isto za A1 i A2, ukupno 12 parking mjesta. Ovaj broj od 132 parking mjesta je rasteretio ulice u2 i u3 i takvo rješenje je jako uspješno i ekonomično. Pregled parkinga po ulicama je:

u1= 371, u2= 238, u3= 244 i u6= 45, što je ekonomično.

Za hotele je predviđeno 350 parking mjesta (50 parking mjesta za 1 hotel), a za ostale objekte 864 parking mjesta i to: SP 104 parking mjesta, za KS 104 parking mjesta, za A1 – A2 i R 42 parking mjesta, za supermarkete 80 parking mjesta i za turističke vile 534 parking mjesta.

Iz presjeka A-A se vidi da dio profila ulica, a radi velike kosine terena, ima armirano betonsku konstrukciju, a prosto se koristi kao instalaciona etaža.

5. SPECIFIČNOSTI NASELJA ZALJEVO

5.1. Nedostatak prirodnog kupališta, odnosno plaže uz more, nadograđuje se izgradnjom i postavljanjem vještačkog kupališta, a to su plutajući pontoni i konstrukcija prilaza ovoj plaži.

5.2. S obzirom da bi, pri izgradnji hotela, grubi radovi i uređenje okoline bili dosta skuplji od tih radova na ravnom terenu, to su kapaciteti hotela povećani kako bi se ublažila ova razlika.

5.3. Radi provjere rješenja kompleksa od 7 hotela izradio sam idejna arhitektonska rješenja za H3 (list br.2), H4 i H6 (posebni listovi). Rješenja su originalna i odgovaraju terenu. Na primjer, za hotel H6 uzeo sam stepenište zgrade Instituta u Lozani (Švajcarska) za koju su japanski arhitekti dobili Pulicerovu nagradu. Ja sam to ponovio uz konstataciju da radim na kosom terenu, a oni su iskopali teren (sportski stadion) i tako dobili originalno rješenje.

Ovakva rješenja se ne rade uz urbanistička rješenja, već se rade uz urbanistički projekat, ali ja time opravdam svoje rješenje.

5.4. Hoteli, kao najskuplji i najznačajniji objekti u naselju, imaju i najbolju lokaciju. Međutim ovi hoteli – pored "unutrašnjih" gostiju imaju sadržaje i za "vanjske" goste (restorani, bašte i trgovine ispred 4 hotela) to oni postaju centralni lokalitet naselja gdje bi, uveče, ti sadržaji okupljali turiste i oživilo taj dio naselja.

5.5. S obzirom da je ovo turističko naselje udaljeno od Bara i posebno od Ulcinja, zato ga posmatram kao naselje gradskog karaktera, i u tom smislu predviđeni su sljedeći sadržaji:

5.5.1 Poslovni prostori u sklopu 5 apartmansko poslovnih zgrada i 2 posebne poslovne zgrade (pz1 i pz2) za administraciju ili prodavnice.

5.5.2 Zelena pijaca i 2 supermarketa (ili samoposluge) za svakodnevnu kupovinu.

5.5.3. Prizemni, zidani ili montažni objekti, ukupno 32 objekta. To su prodavnice novina, osvježavajućih pića, peciva, brze hrane i sl. te zanatske radnje (frizerski saloni, zlatarske radnje, prodavnice suvenira, kozmetike, knjižare i slično). Sadržaji kao što su apoteke, zubne ambulante, doktorske ordinacije i sl. su u sklopu aneksa hotela.

5.5.4. Razni restorani, kao što su riblji, roštilji, crnogorski, ruski, kineski i italijanski raspoređeni su na atraktivnim lokacijama.

5.5.5. Pošto se radi o turističkom naselju nisam predvidio školu, a smatram da ne treba ni dječiji vrtić. Ukoliko se ukaže potreba za vrtićem, lako je dodati aneks nekoj KS.

5.5.6. Svi projektovani objekti mogu se uklopiti u teren, a položaji su zavisni od projektovanih ulica, kao njihovih niveleta. To sam provjerio preko presjeka od kojih sam priložio presjek A-A.

5.6. Konfiguracija terena iziskuje mnogo stepinica za pješake i šetače. U mom rješenju je oko 2400 stepenica kojima se prilazi objektima ili povezuju određeni blokovi i ulice, a tu su i šetališta. Po cijeloj dužini obale projektovano je šetalište, širine 8 m, a uz granice stepeništa (u zelenilu) za šetače.

Navedene specifičnosti potvrđuju da bi ovo naselje imalo atribute atraktivnog turističkog naselja pored prirodnih kvaliteta kao što su more, sunce, večernji izlasci, zalazak sunca i parkovske površine.

PROJEKTANT:

Arhitekta ZORAN JOJIĆ, dipl.inž.

Faza projekta: IDEJNO RJEŠENJE
Bar, maja 2020. Godine

B/ FINANSIJSKI DIO

B1 Otkup zemljišta 207.774,00 x 170 € = **35 321 580,00 €**

B2 Izrada infrastrukture

a) SAOBRAĆAJ

Ukupna dužina ulica je 2175 m

Površina: 2175 x 10,8 (profil) = 23490 m² (bez okretnice)

1. Nasipanje kamena, sa nabijanjem	30.000 m ³	x 18	=	540 000 €
2. Izrada AB potpornih zidova i instacionih etaža	850 m ³	x 200	=	170 000 €
3. Trotoari sa ivičnjacima	8600 m ² x 20 + 3600 x 15		=	226 000 €
4. Kolovoz (6 x 2150)	12900 m ²	x 40	=	516 000 €
5. Atmosferska kanalizacija	paušalno		=	84500 €
6. Kružni tok + signalizacija	paušalno	x18	=	200 000 €
7. Javni parkinzi	1000 m ²	x 30	=	30 000 €
8. Spoljna stepeništa i trake za invalide	3850 m ²	x 38	=	146300 €

a) SAOBRAĆAJ, ukupno **1 912 800 €**

b) VODOVOD I KANALIZACIJA

1. Ulična instalacija i kolektori vodovoda i kanalizacije	paušalno	=	1 300 000 €
2. Prečistač fekalija	2 x 250000	=	500 000 €
3. Priključak i takse	paušalno	=	80 000 €

b) VODOVOD I KANALIZACIJA, ukupno **1 880000 €**

c) TRAFI STANICE + ELEKTROINSTALACIJE

1. Trafo stanice+ elektroinstalacije	paušalno	=	1 500 000 €
--------------------------------------	----------	---	-------------

d) JAVNA RASVJETA

1. Javna rasvjeta	paušalno	=	750 000 €
-------------------	----------	---	-----------

B2 Izrada infrastrukture (a+b+c+d), ukupno **6 042 800 €**

B3 Hortikultura

1. Hoteli i turističke vile snose troškove ozelenjavanja i sadnja drveća. Ovdje su obračunate samo javne zelene površine i to: trava, žbunje i drveće. paušalno = 45 000 €

REKAPITULACIJA

B1+ B2 +B3, ukupno 41 364 380 €

Prema ovom urbanističkom rješenju buduća BGP (bruto građevinska površina) iznosi 206 310 m² što znači da bi 1 m² BGP koštao Investitora 200,00 evra, ili za turističku vilu od 850 m² cijena zemljišta i uređenja građevinskog zemljišta je 170 000 evra.

NAPOMENA: Cijena **B2** je aproksimativna, a biće poznata tek kad se završe svi projekti infrastrukture i prikupe ponude izvođača.

Izradio:

Arhitekta ZORAN JOJIĆ, dipl.inž.

C/ GRAFIČKI PRILOZI



1913/3

207774 m²

Bar

Magistralni put BAR - ULCINJ

TUNEL CAFE

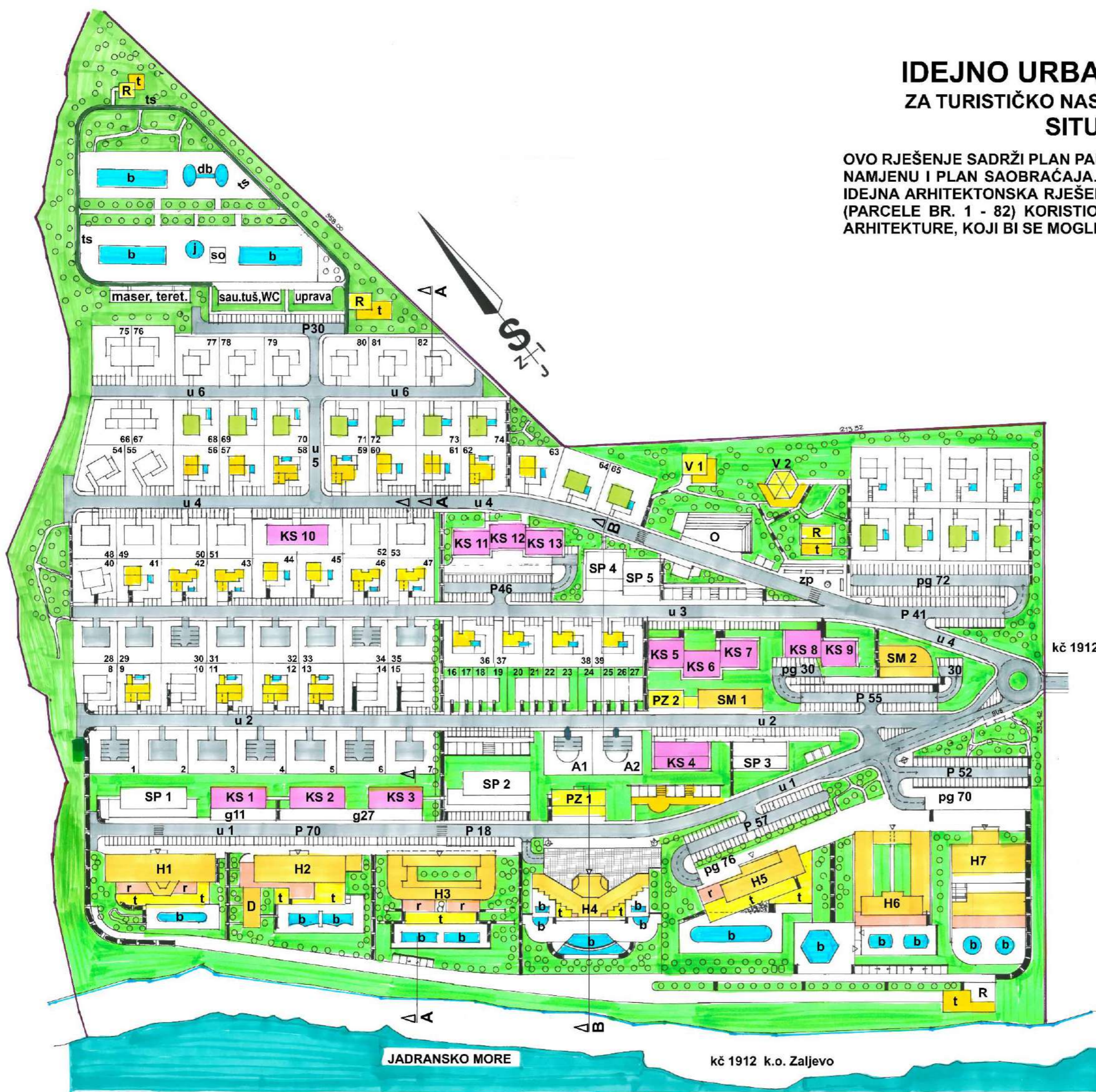
Ulcinj

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE ZA TURISTIČKO NASELJE "ZALJEVO" OPŠTINA BAR SITUACIJA 1:1000

OVO RJEŠENJE SADRŽI PLAN PARCELACIJE, RASPORED I NAMJENU OBJEKATA, NAMJENU I PLAN SAOBRAĆAJA. ZA HOTELE SU PROVJERENI POLOŽAJI KROZ IDEJNA ARHITEKTONSKA RJEŠENJA I KROZ PRESJEKE, A ZA TURISTIČKE VILE (PARCELE BR. 1 - 82) KORISTIO SAM SVOJE, JOŠ NEKORIŠTENE, PROJEKTE ARHITEKTURE, KOJI BI SE MOGLI PRIMJENITI U PRAKSI.

Projektant:

Arhitekta ZORAN JOJIĆ, dipl.inž.



LEGENDA OZNAKA

- H1-H7 hoteli
 - SM 1 i SM 2 Super marketi
 - PZ 1 i 2 Poslovne zgrade (administracija ili prodavnice)
 - SP 1- 5 Apartmansko poslovni objekti (lokali: Pr + galerija)
 - KS 1- 13 Kolektivno stanovanje i smještaj radnika
 - A1 i A2 Ateljei
 - V1 i V2 Vidikovci
 - R Restorani (riblji, roštilj, crnogorski, ruski, kineski ...)
 - ZP Zelena pijaca
 - P Parkinzi
 - pg Podzemna garaža
 - g Garaže u nizu
 - C Prizemni zidani ili montažni objekti - "KIOSCI"
 - t Terasa u ugostiteljstvu
 - O odeon (muzičke i pozorišne predstave)
 - b bazeni za hotelsku ili javnu upotrebu
 - bazeni uz individualne kuće
 - r restorani u sklopu hotela
 - I Apartmanski objekti
 - i Apartmanski objekti
 - i Apartmanski objekti
-
- 332,42 granica turističkog naselja
 - granica turističkog naselja
 - granica prema morskome dobru
 - U1 - U6 ulice u naselju (kolovoz)
 - ts trim staze
 - stepeništa
 - Parkovi i manje zelene površine

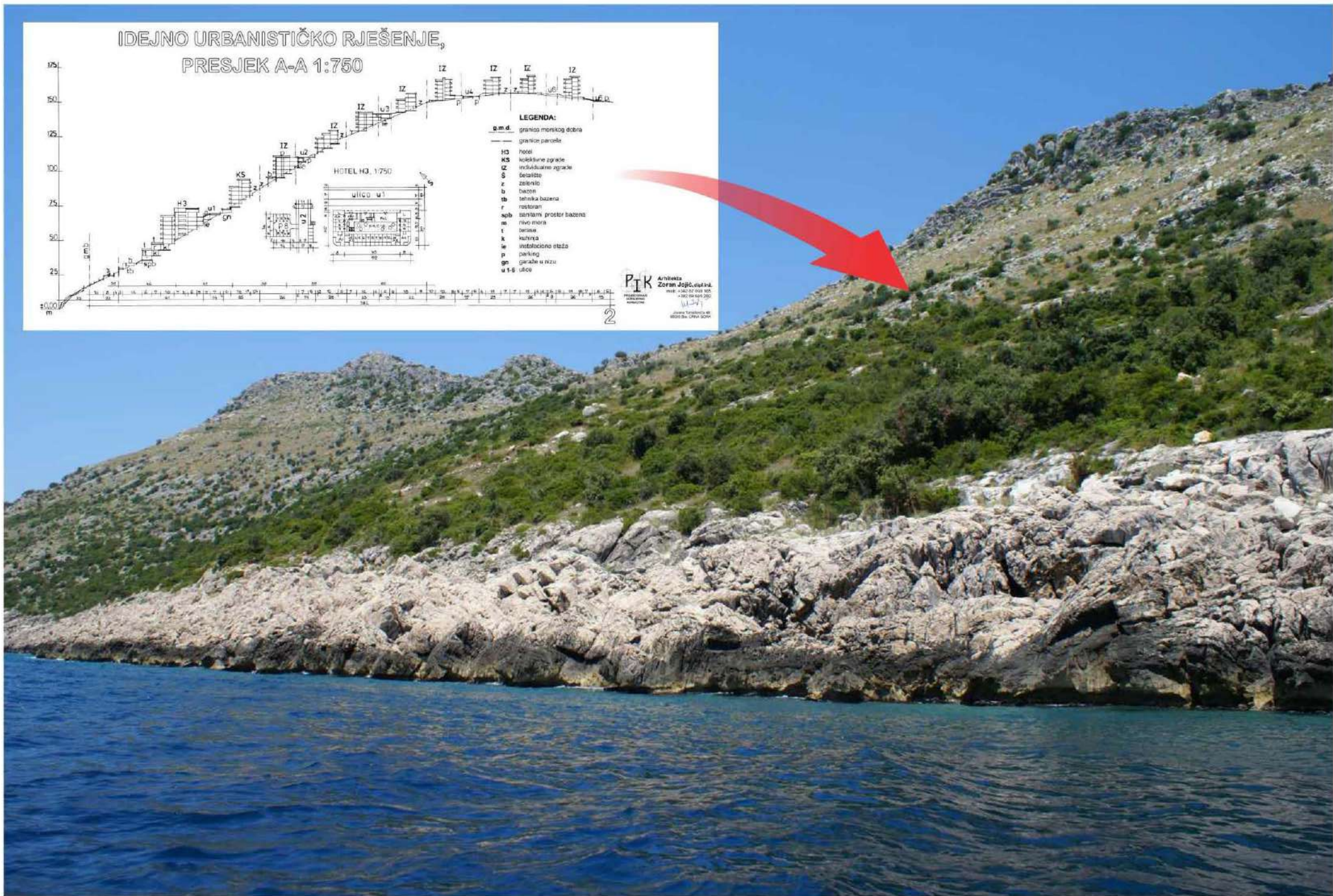
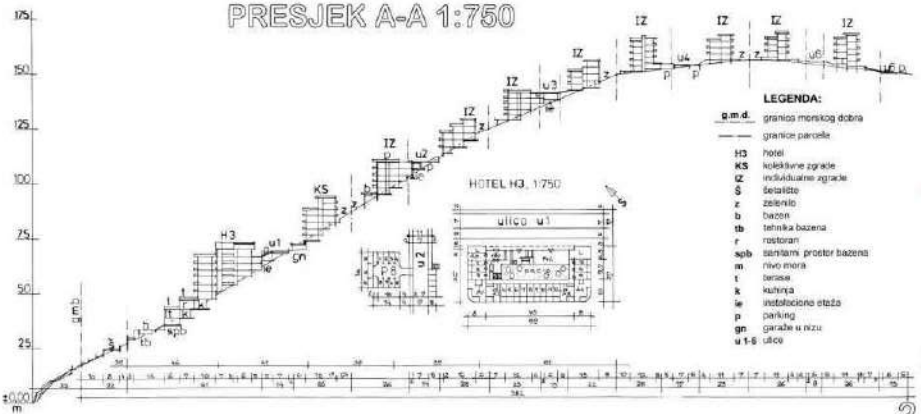


Arhitekta
Zoran Jojić, dipl.inž.
mob: +382 67 030 165
+382 69 645 260
Jovana Tomaševića 49,
85000 Bar, CRNA GORA

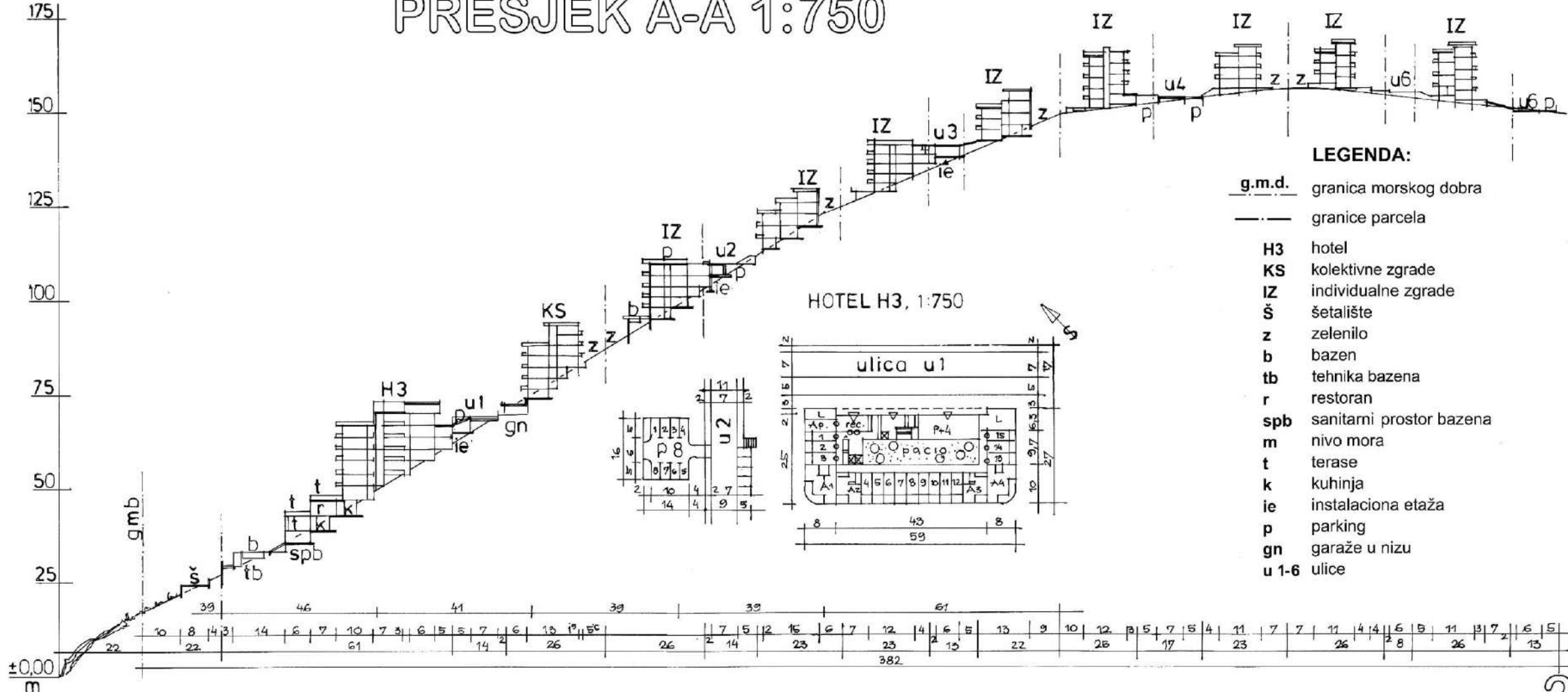
JADRANSKO MORE

kč 1912 k.o. Zaljevo

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE, PRESJEK A-A 1:750



IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE, PRESJEK A-A 1:750



LEGENDA:

- g.m.d.** granica morskog dobra
- granice parcela
- H3** hotel
- KS** kolektivne zgrade
- IZ** individualne zgrade
- Š** šetalište
- z** zelenilo
- b** bazen
- tb** tehnika bazena
- r** restoran
- spb** sanitarni prostor bazena
- m** nivo mora
- t** terase
- k** kuhinja
- ie** instalaciona etaža
- p** parking
- gn** garaže u nizu
- u 1-6** ulice



Arhitekta
Zoran Jojić, dipl.inž.

mob: +382 67 030 165
+382 69 645 260

Jovana Tomaševića 49,
85000 Bar, CRNA GORA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE

PRESJEK B-B, 1:750



INSTALACIONA ETAŽA

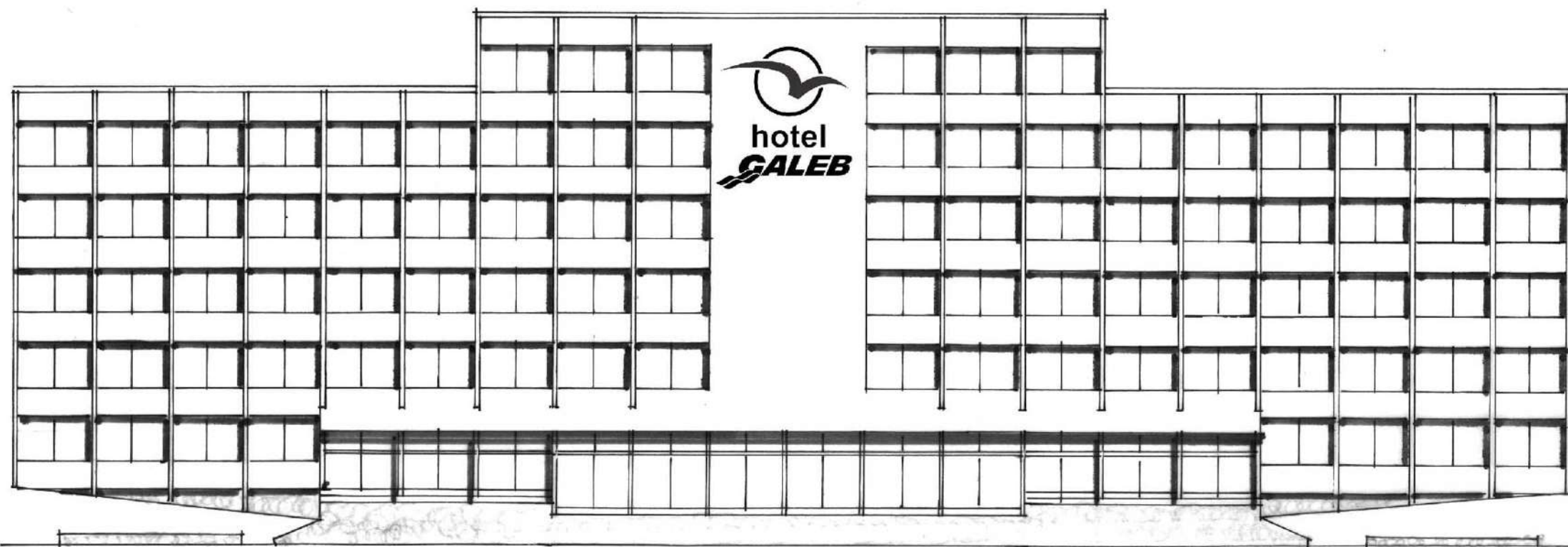
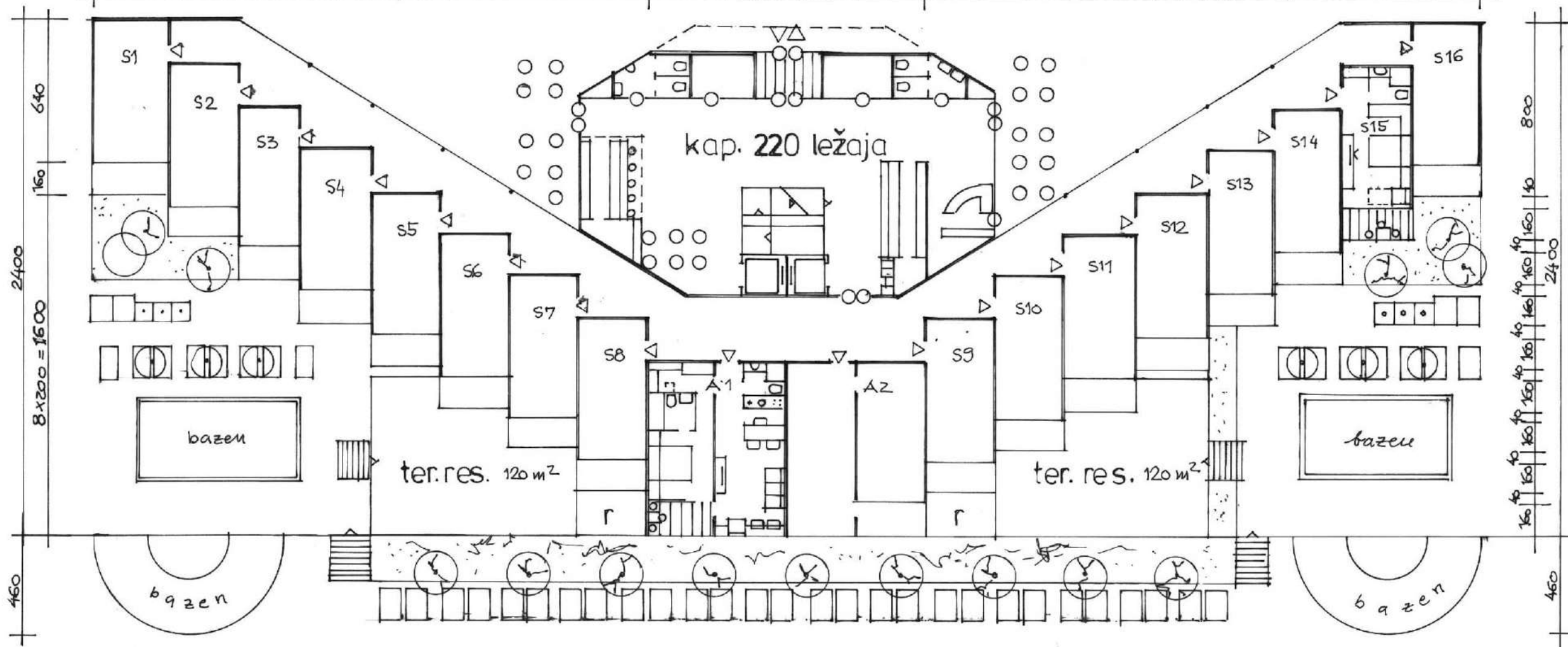
- u1** ulica - kolovoz
- pl** pločnik ulice
- ak** atmosferska kanalizacija
- v** voda
- fk** fekalna kanalizacija
- e** elektroinstalacije
- jr** javna rasvjeta



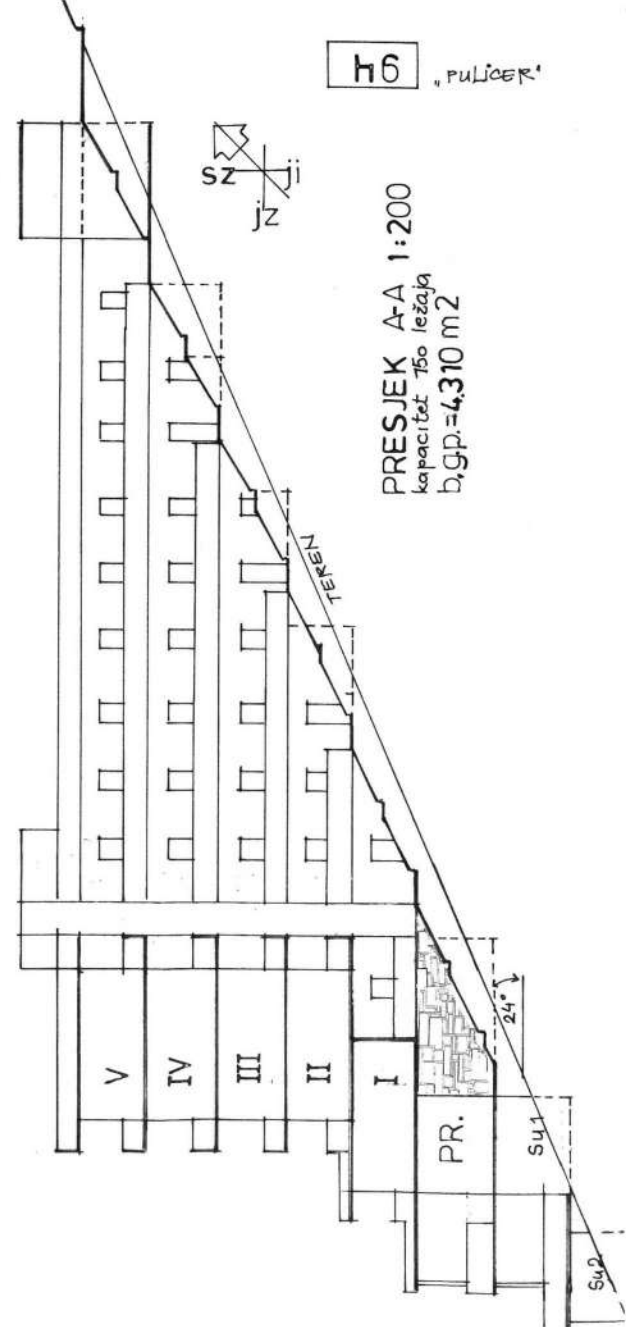
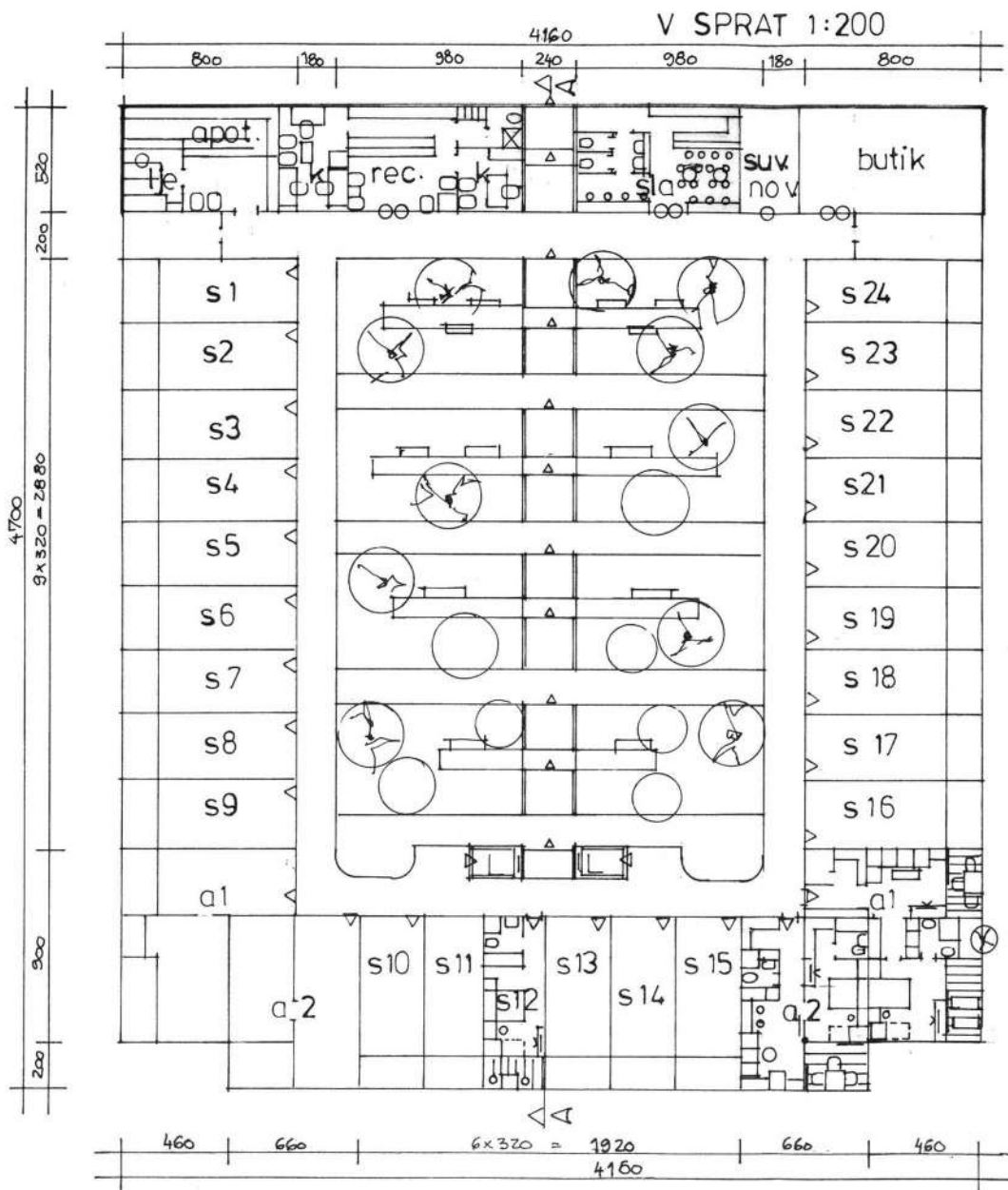
Arhitekta
Zoran Jojić, dipl.inž.
 mob: +382 67 030 165
 +382 69 645 260

Jovana Tomaševića 49,
 85000 Bar, CRNA GORA

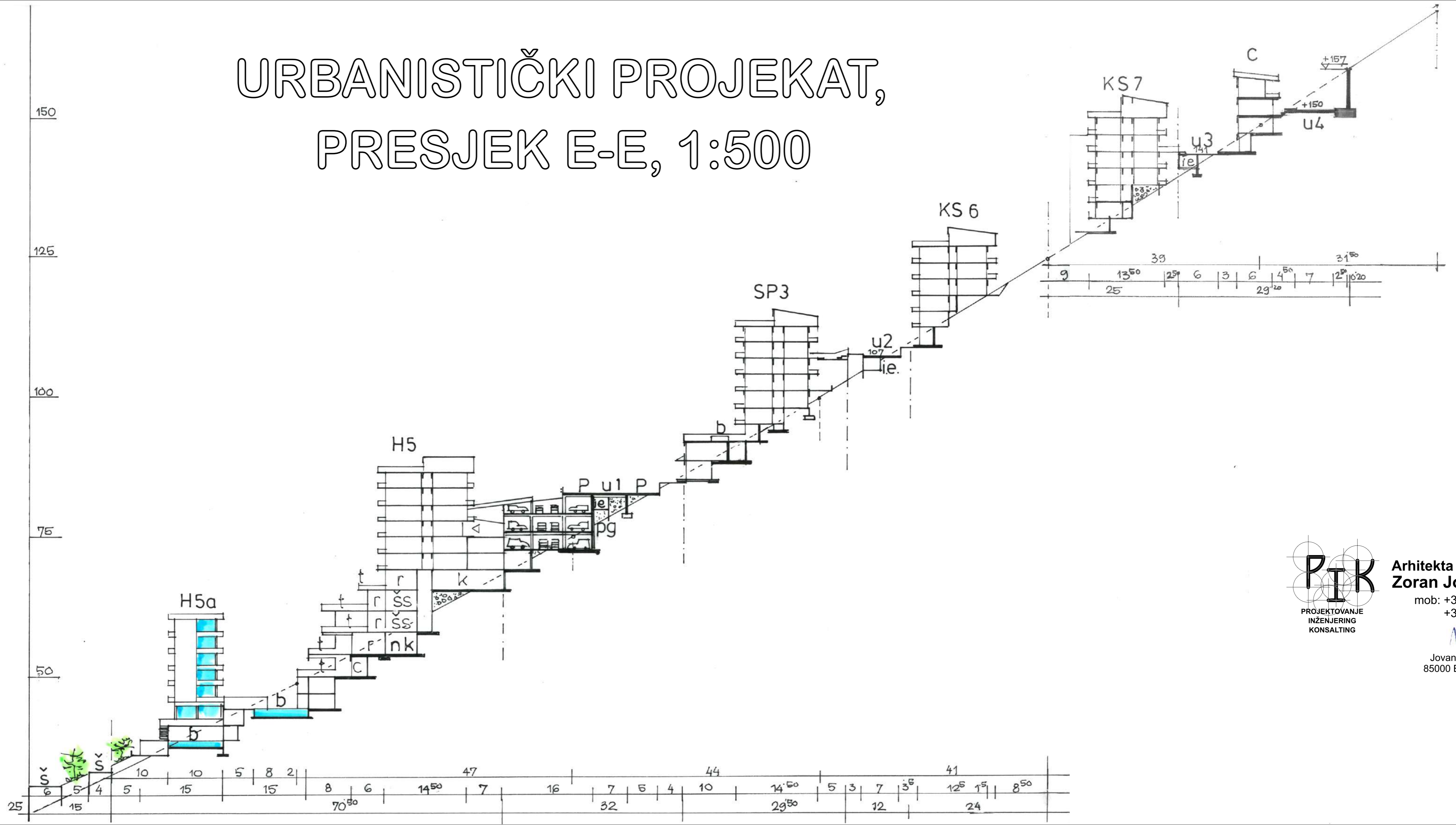
64,00 m1 "h4" hotel GALEB OSNOVA PRIZEMLJA I JZ FASADA 1:200 bgp 4.400 m2



Arhitekta
Zoran Jojić, dipl.inž.
 mob: +382 67 030 165
 +382 69 645 260
 Jovana Tomaševića 49,
 85000 Bar, CRNA GORA



URBANISTIČKI PROJEKAT, PRESJEK E-E, 1:500



Arhitekta
Zoran Jojić, dipl.inž.
 mob: +382 67 030 165
 +382 69 645 260

(Handwritten signature)

Jovana Tomaševića 49,
 85000 Bar, CRNA GORA

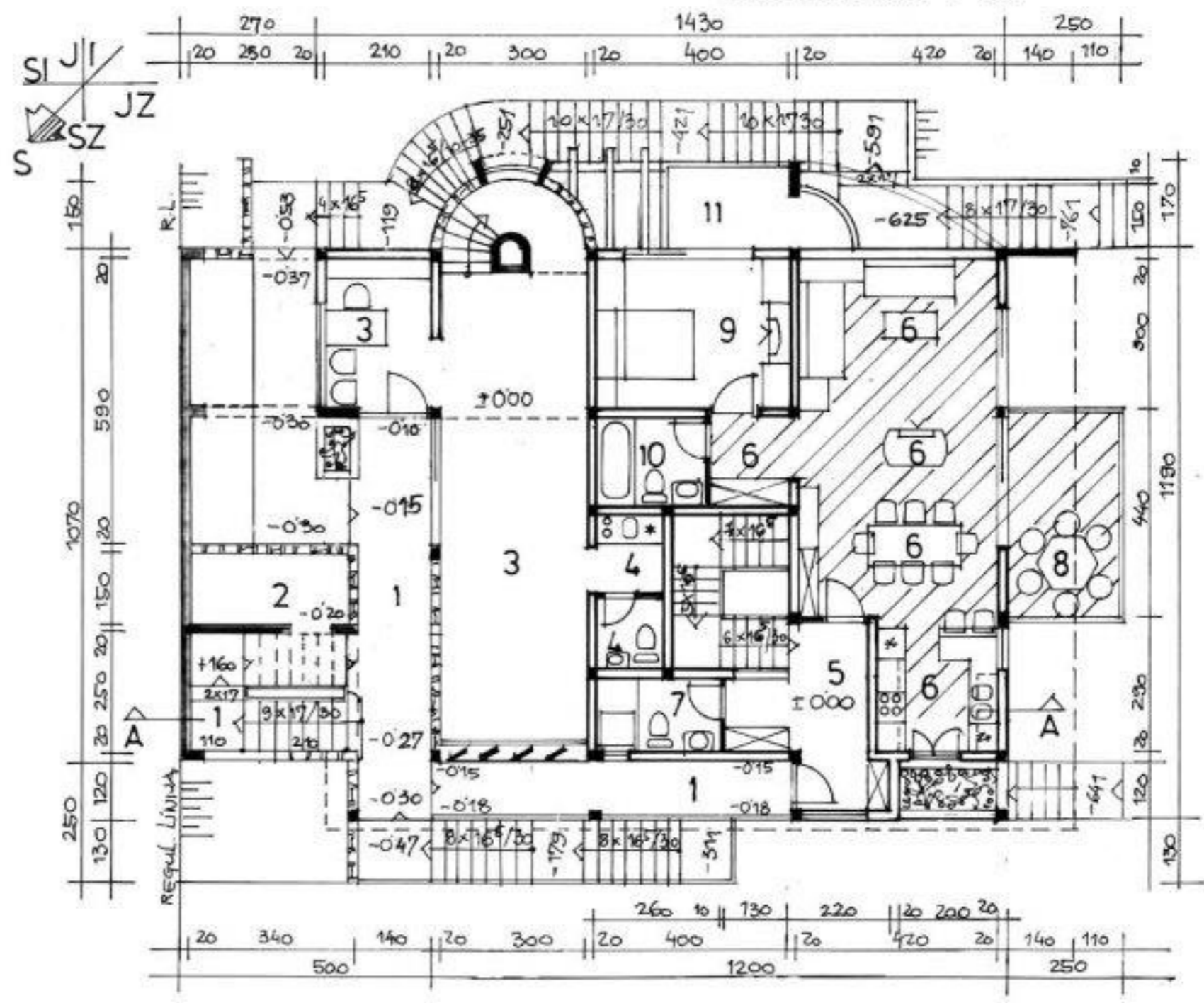
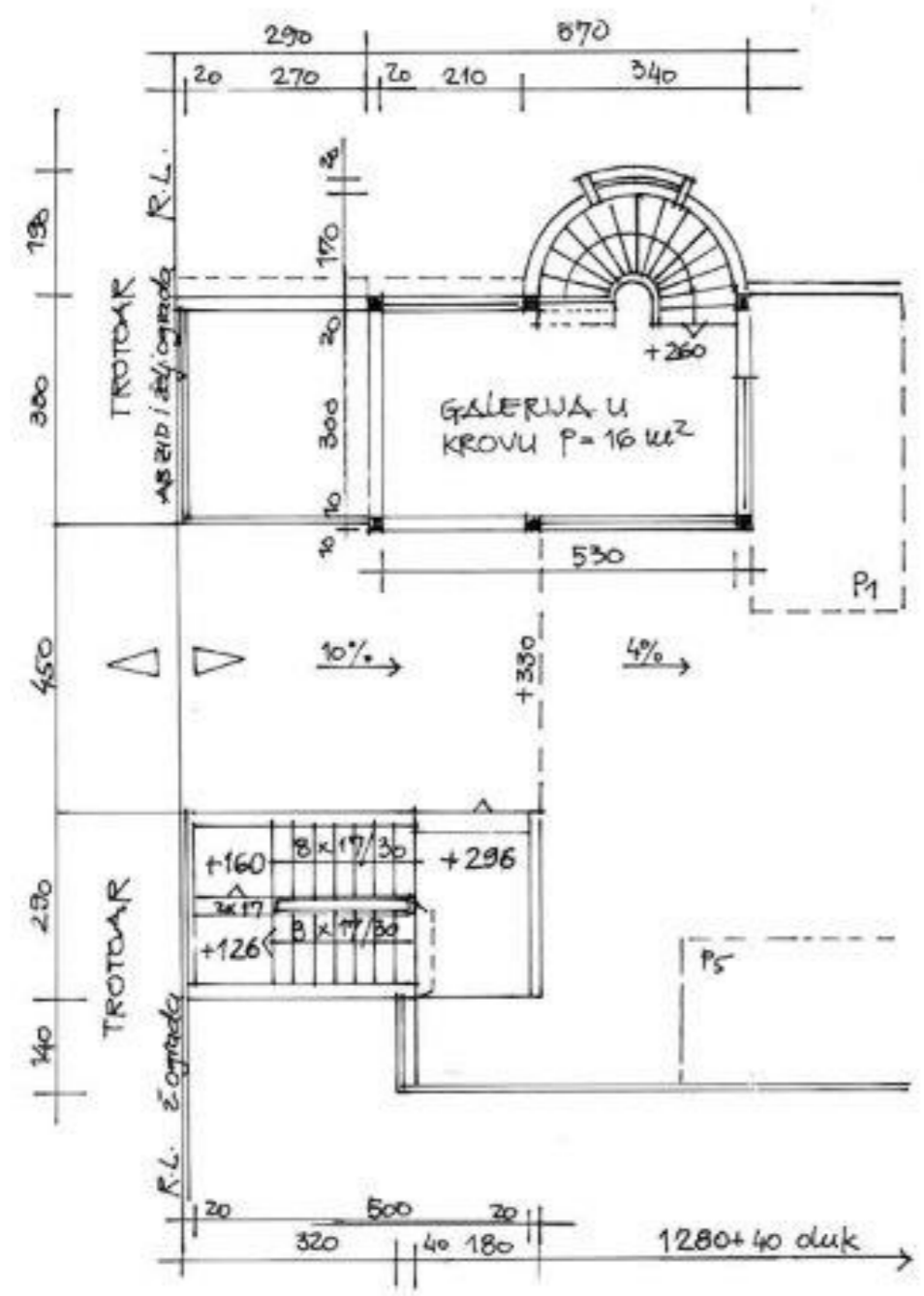
DIO KROVNE PLOČE SA GALERIJOM, 1:100

ATELJE

br.	PROSTORIJA	NKP
1	KOMUNIKACIJE (25%)	9,05
2	OSTAVA	4,80
3	ATELJE SA KANCEL.	37,20
4	ATELJE - SANIT. I K. NIKA	4,60
5	ULAZ I STAN	8,25
6	BORAVAK	41,10

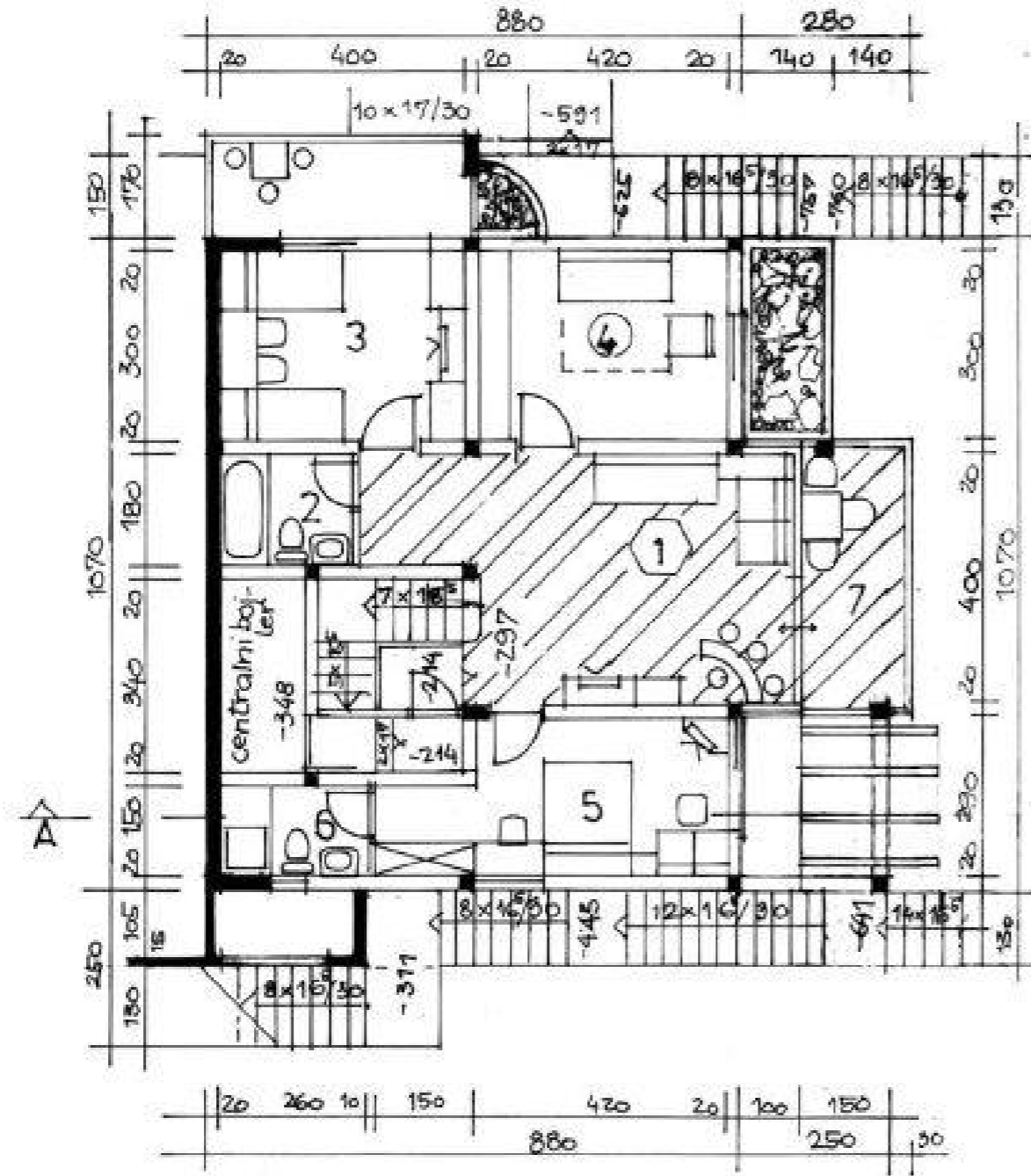
br.	PROSTORIJA	NKP
7	WC	3,90
8	TERASA (40%)	4,40
9	SPAVACA SOBA	12,00
10	KUPATILO	4,00
11	TERASA (40%)	2,00
UKUPNA NETO KOR. POVR		131,30

DRUGI SPRAT 1:100

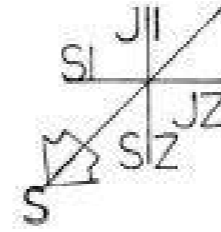


PRVI SPRAT

Br	PROSTORIJA	N K P
1	STEPENIŠTE I SALON	32,60
2	KUPATILO	3,60
3	DJEČIJA SOBA	12,00
4	GOSTINSKA SOBA	12,60
5	RODITELJSKA SOBA	12,20
6	KUPATILO I GARDER	6,30
7	TERASA (50%)	3,60
UKUPNA NETO K.P. UZ		81,90

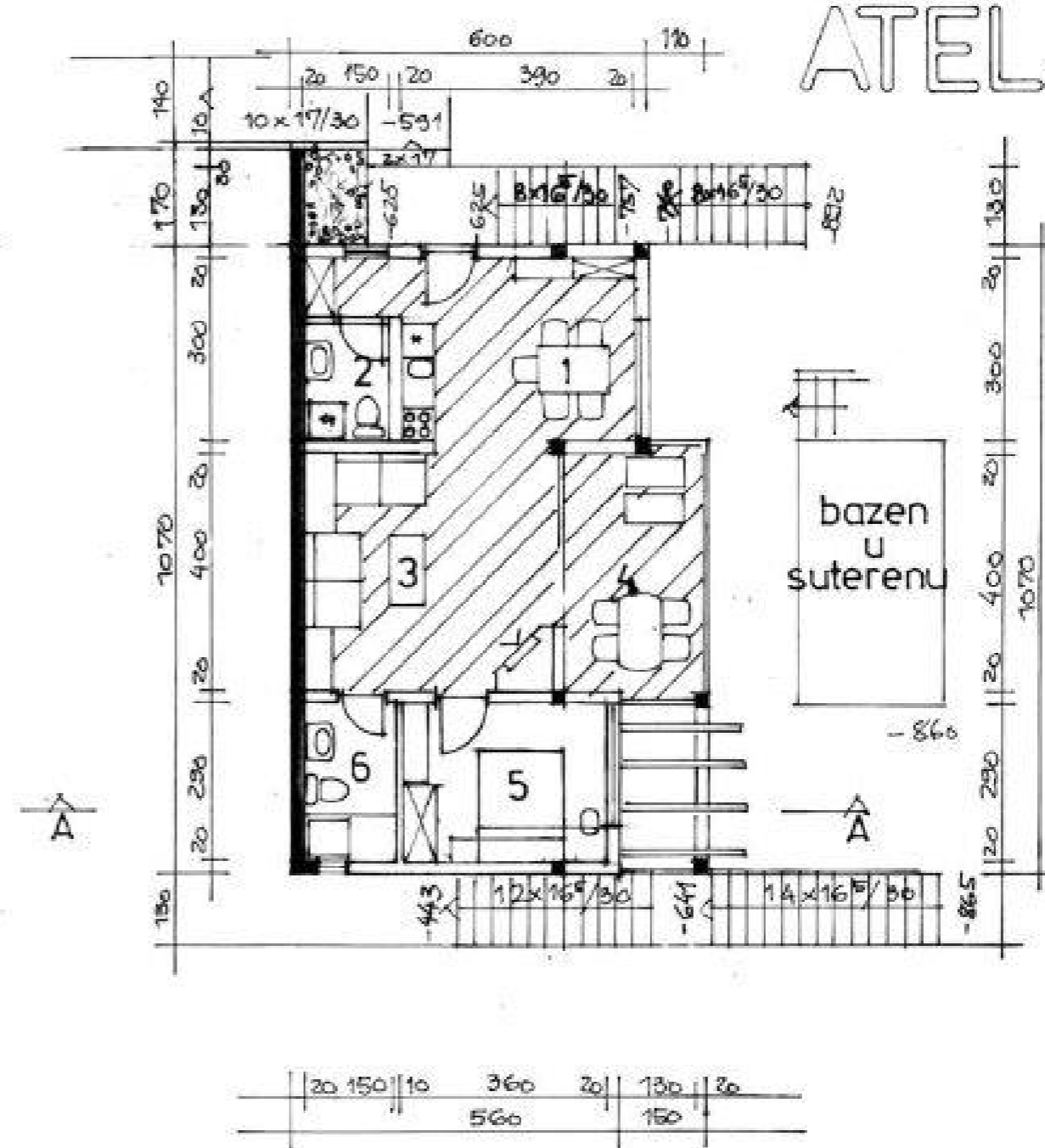


1:100



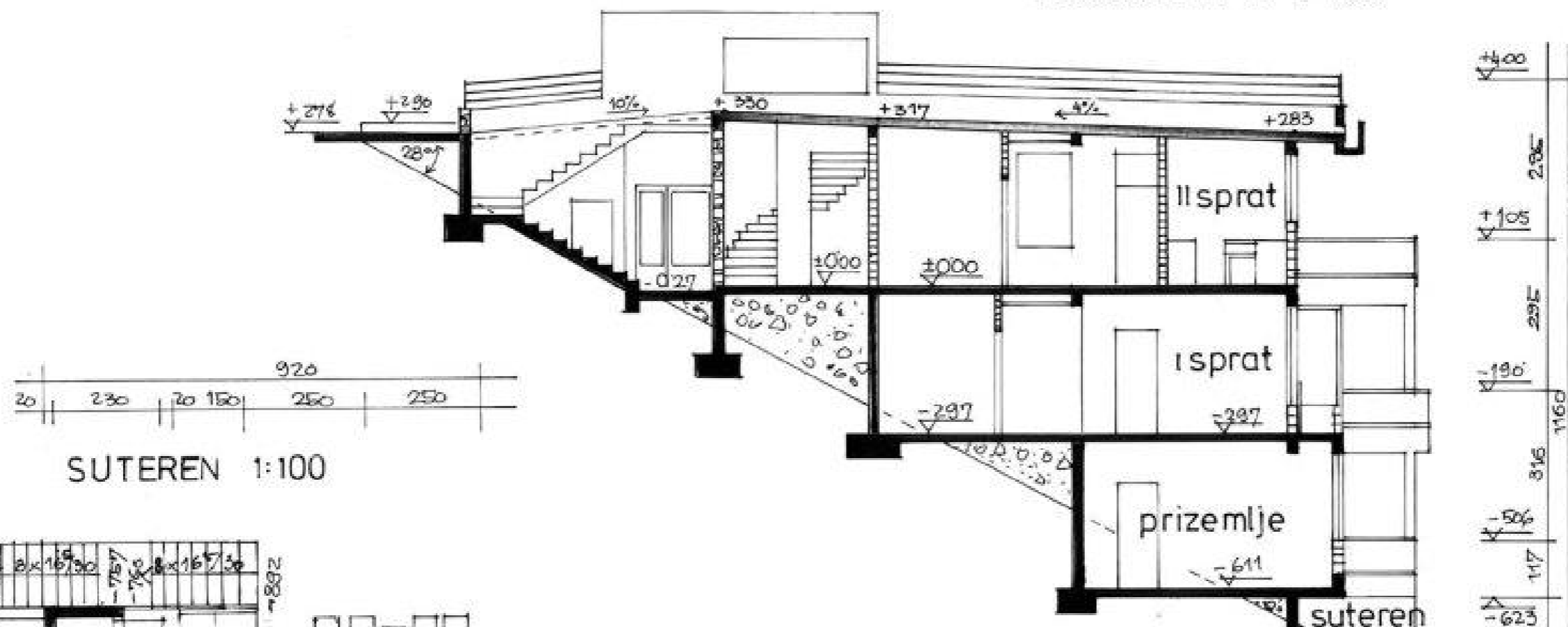
PRIZEMLJE

Br	PROSTORIJA	N K P
1	KUHINJA	11,70
2	GARDEREROBA I WC	4,70
3	SALON - BORAVAK	17,00
4	LOBA (65%)	6,50
5	SPAVACA SOBA	10,45
6	KUPATILO	4,35
UKUPNA NETO K.P. UZ		54,70

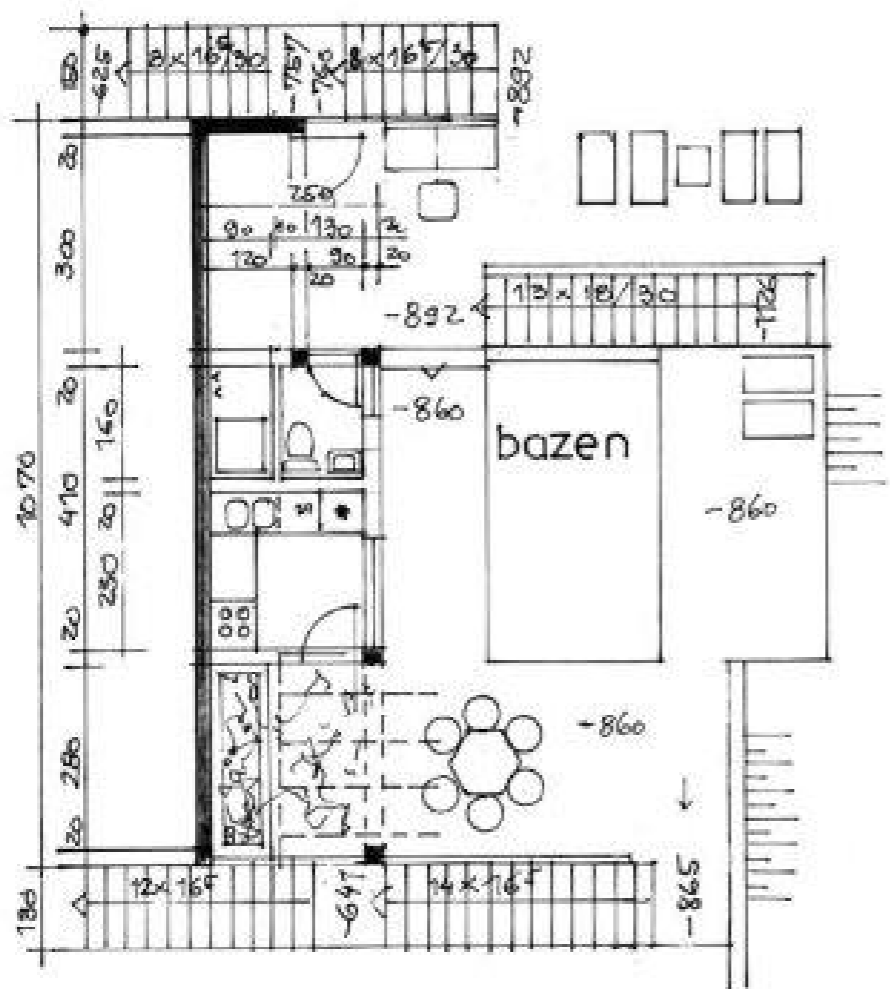


ATELJE

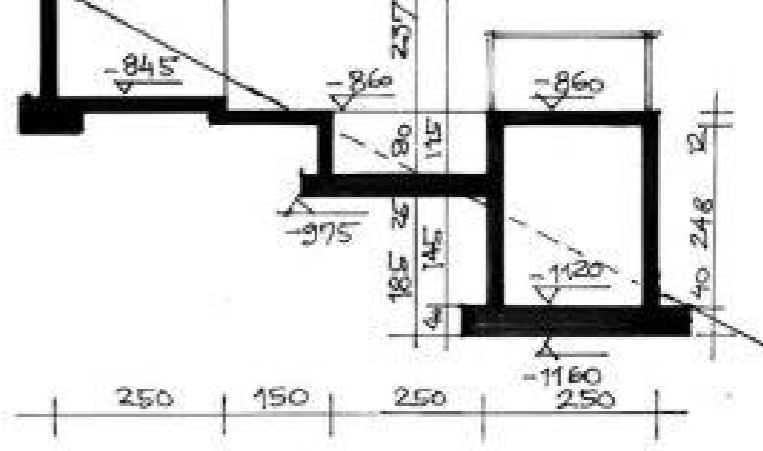
PRESJEK A-A 1:100



SUTEREN 1:100

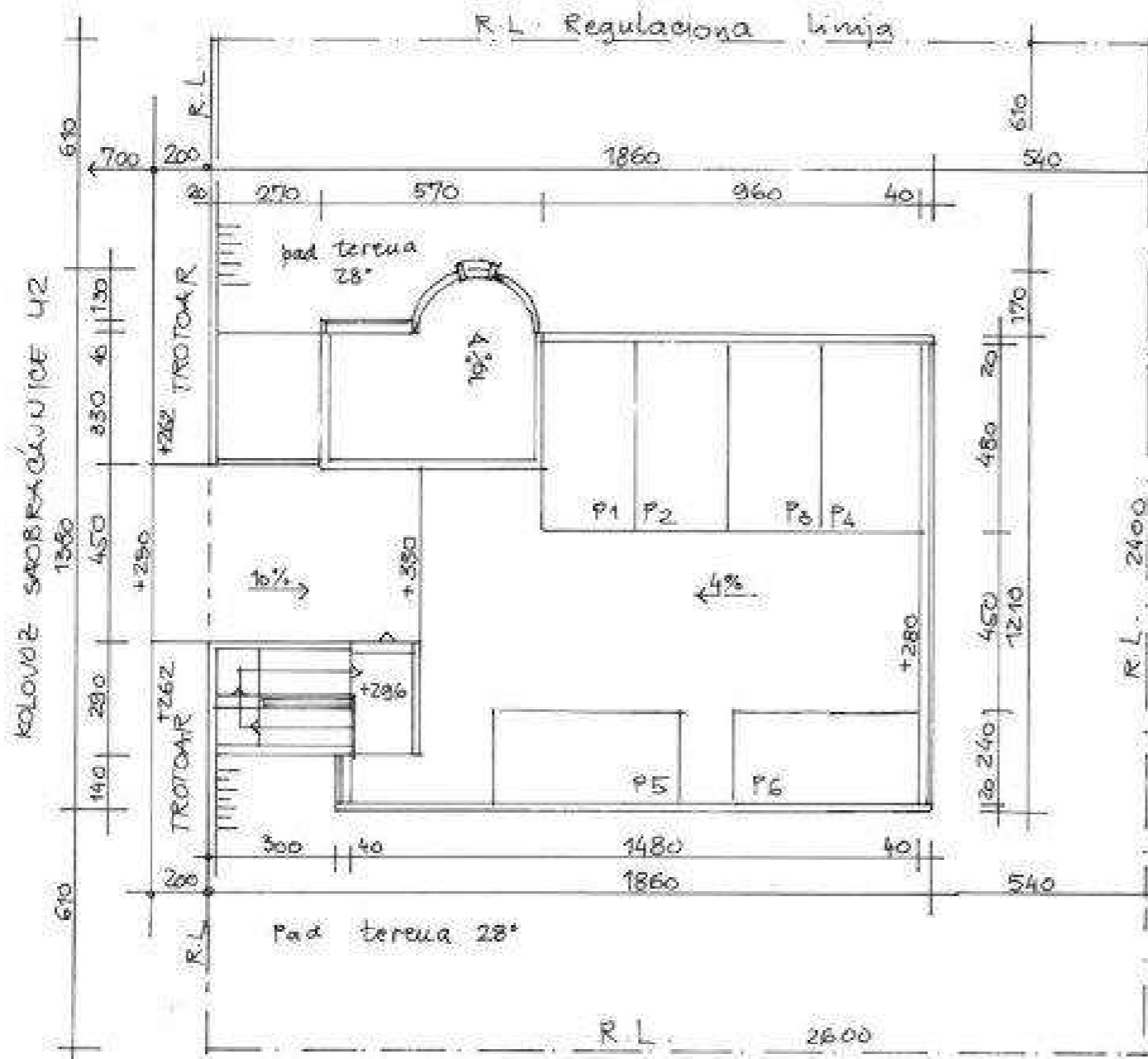
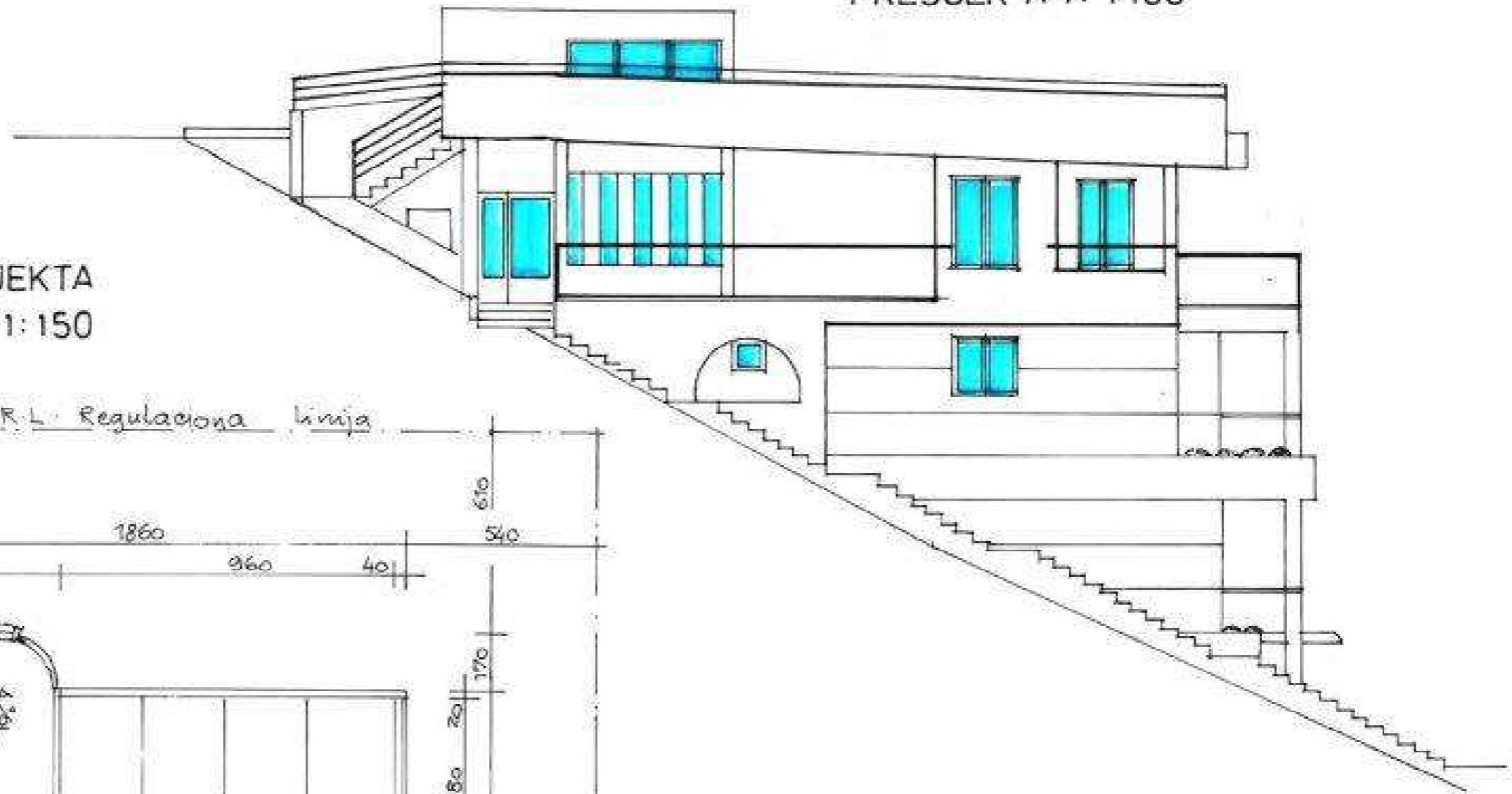


ATELJE



PRESJEK A-A 1:100

POLOŽAJ OBJEKTA
SITUACIJA 1:150



ATELJE

ATELJE

