

# TEHNIČKI OPIS

Objekat: rekonstrukcija postojećeg poslovnog objekta-motela i dogradnja istog

Investitor: „Ćurdić“, d. o.o. iz Beograda

Polazne osnove i izvori podataka na osnovu kojih je urađena ova projektna dokumentacija su: projektni zadatak, situacioni plan, glavni projekat na osnovu kojeg je građen objekat i izdata građevinska dozvola pod br. 351-191/75- 14 od 09.07.1975 godine, snimanje postojećeg objekta na licu mesta, obzirom da su na postojećem objektu u toku izgradnje i kasnije izvođeni radovi, kojima je odstupljeno od projektne dokumentacije.

Projektom su obuhvaćeni radovi na rekonstrukciji prizemlja postojećeg objekta, dogradnji novog prostora uz postojeći, spratnosti S+P, tako da planirana dogradnja i postojeći objekat predstavlja jednu funkcionalnu celinu.

## LOKACIJA

Objekat je lociran u Ražnju, u ul. Novoražanjskoj, na kat.parceli br. 1845/1,1845/2 i 1845/3 KO K.O.Ražanj.

Parcela ima direktni pristup iz postojeće ulice Novoražanske (Partizanske) sa zapadne strane i ulice sa severne i severoistočne strane. Parcila je uokvirena postojećim ulicama sa svih strana osim istočne. Parcila je u blagom padu od severa prema jugu.

Postoji parking sa ulice Novoražanske, koji je u lošem stanju.

## OPIS POSTOJEĆEG OBJEKTA

Postojeći motel je spratnosti: Po+Pr+1, Su + Pr + 2 + Pk.

Postojeći motel III kategorije, koji je bio tada lociran na auto putu Beograd-Niš izgrađen je 1968 god. Godine 1975 godine izvršena je rekonstrukcija i dogradnja postojećeg motela i on je pretvoren u hotel „B“ kategorije, sledećeg kapaciteta: 2 jednokrevetne sobe, 43 dvokrevetne sobe, 3 trokrevetne sobe i 2 apartmana. Ukupno 50 soba sa ukupno 103 ležaja.

Novi deo je povezan sa postojećim objektom, tako da su predstavljali jednu povezanu funkcionalnu i građevinsku celinu.

Novi deo je prilagođen gabaritom i spratnošću postojećem objektu.

Sadržaj postojećeg objekta:

- Podrum: kotlarnica, magacini. Podrum ispod višnjeg dela objekta sadrži odvojene garaže kojima se pristupa sa terena.
- Prizemlje: ulazni hol, recepcija sa kancelarijom i garderobom, stepenište, prodavnica suvenira, gardroba, sanitarni čvor, prostor za boravak(po potrebi banket sala sa priručnim ofisom), frizerski salon, prostor za lekara, prodavnica sa sanitarnim čvorom i magacinom, restoran kapaciteta 120 mesta sa restoranskom terasom kapaciteta 80 mesta, kafana kapaciteta 140

- mesta, odvojeni ulaz za kafanu, terasa kafane sa 120 mesta, sanitarni čvor, požarno stepenište, ofis, kuhinja, ekonomski deo, garderobe radnika, ekonomsko stepenište,
- I sprat: 2 jednokrevne sobe, 25 dvokrevetnih soba, 2 trokrevetne sobe i 1 apartman
  - II sprat: 11 dvokrevetnih soba, 1 trokrevetna i 1 apartman
  - Potkrovje: 8 dvokrevetnih soba

Poseban zajednički punkt sanitarnih prostorija (umivaonici, ženski i muški WC) za celo kamp naselje koje je postojalo na ovom prostoru, a koji je bio lociran na severnoj strani uz postojeći motel je porušen.

## KONSTRUKCIJA

Temelji objekta su trakasti armirano betonski. Konstruktivni sistem je skeletni sa armirano betonskim stubovima. Horizontalna noseća konstrukcija je TM sa gredicama preko stubova. Krovna konstrukcija siporeks ploče na betonskim rogovima sa hidroizolacijom. Ispuna spoljnih zidova je od siporeksa blokova d -20 cm.

Pregradni zidovi između soba, zbog zvučne izolacije su urađeni kao dva zida od opeke na kant, sa ispunom od mineralne vune, ukupne debljine 20 cm.

Čista visina prizemlja iznosi 376 cm, spratna 408 cm a čista visina I, II sprat i potkovlja 261 cm, spratna 293 cm.

Krovni pokrivač je od salonita na drvenim letvicama. Prozori i ulazna vrata u objektu su od drveta, prozori su dvostruki, krilo na krilo sa stakлом d=3 mm. Unutrašnja vrata su pretežno ravna duplo šperovana. Oluci su od pocinkovanog lima.

- BRUTO POVRŠINA suterena (podruma) iznosi 394,05 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA prizemlja iznosi 1123,32 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA I sprata iznosi 948,47 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA II sprata iznosi 433,03 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA potkovlja iznosi 267,00 m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA objekta iznosi 3165,87 m<sup>2</sup>

U objektu su izvedene instalacija električne i telefona, instalacija vodovoda i kanalizacije.

## OPIS PLANIRANE REKONSTRUKCIJE I DOGRADNJE

Rekonstrukcijom prizemlja postojećeg objekta predviđena je promena namene pojedinih prostorija u prizemlju postojećeg objekta, tako da se nove namene uskladjuju sa zahtevima investitora.

Svi postojeći ulazi u motel se zadržavaju (ulaz u sadašnju kafanu, ekonomski ulaz, glavni i zadnji ulaz u motel). Predviđeno je rušenje zidova između kafane i restorana i formiranje jedne velike restoranske sale.

Sanitarni prostori pored recepcije se proširuju. Postojeća prostorija za lekara se pretvara u kancelariju direktora. Deo postojeće banket sale se pregrađuje i koristi kao prostor kuglane. Uklanjanju se zidovi između postojeće prodavnice i magacina i postojeći sanitarni prostor i formira se proširenje hola. U glavnom holu predviđa se stepenište kojim se pristupa u prostore suterena.

Predviđa se proširenje postojeće terase u prizemlju pored restorana.

Sa bočne istočne strane objekta dograđuje se lift, kojim se povezuje nivo prizemlja sa sobama na prvom, drugom spratu i potkrovlu.

Sa južne strane objekta predviđena je dogradnja novih sadržaja, kojim bi se upotpunili postojeći sadržaji motela, a u skladu sa zahtevima i projektnom zadatku investitora.

U suterenu objekta ( kota -3.90 planirana) je sala restorana kapaciteta 250 mesta kao jedinstven prostor, sa mogućnošću podele, tako da se može koristiti kao jedna sala, kao dve odvojene sale ili se može koristiti samo deo sale. Shodno zahtevu investitora da sala može da se podeli predviđena su dva odvojena ulaza u salu sa odvojenim sanitarnim prostorima. U okviru sale predviđen je šank.

Rekonstrukcijom postojećih garaža u suterenu, formiraju se pomoćni prostori, za potrebe restorana, kao sto su magacini, ostave, inventar i ofisi.

Povezivanje postojeće kuhinje u prizemlju uz postojeći restoran sa novim restoranom u suterenu predviđeno je preko ofisa - koji se po potrebi (kada se koristi sale u suterenu ) formira pregrađivanjem restorana u prizemlju pokretnim pregradama.Preko restorana dolazi se do ofisa u kome je smešten ekonomski lift (samo za prevoz hrane ).Ovim liftom hrana se doprema u suteren do odvojenih ofisa sale 1 i sale 2, a preko njih i do sale 1 i sale 2 restorana. Ovaj način dopreme hrane do restorana u suterenu je uslovлен položajem postojeće kuhinje u prizemlju i sala koje se dograđuju u suterenu.

U prizemlja objekta sa bočne istočne strane pored lifta dograđuje se stepenište, kojim se iz hola prizemlja pristupa prostorima bazena, predviđenim u suterenu (na koti – 270).Bazen je predviđen samo za korisnike motela i nije omogućen pristup drugim korisnicima. Dimenzije vodene površine planiranog bazena su 6, 0 x 10,0m a dimenzije sale 9,8 x 15,10 m. U okviru ovog sadržaja planirane su svlačionice sa sanitarnim prostorima odvojeno za muške i ženske posetioce i ostava pribora za bazen iz koje se stepeništem pristupa u tehničke prostore bazena na koti - 560. Sa južne strane bazena predviđena je terasa za sunčanje, na koju je omogućen pristup samo iz sale bazena.

Visina restorana iznosi 3,5m a sale sa bazonom 3,0 – 5.5.

U prizemlju iznad planiranog restorana predviđena je otvorena terasa i kuglana. U kuglanu se pristupa iz hola u prizemlju postojećeg motela.

Rekonstrukcijom krova predviđena je zamena krovnog pokrivača od salonita pokrivačem od lima.

- BRUTO POVRŠINA suterena (podruma) iznosi 1971,33 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA prizemlja iznosi 1370,95 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA I sprata iznosi 948,47 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA II sprata iznosi 433,03 m<sup>2</sup>
- BRUTO POVRŠINA potkrovla iznosi 267,00 m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA objekta sa planiranim dogradnjom iznosi 4990,78 m<sup>2</sup> .

## **KONSTRUKCIJA I MATERIJALI**

Konstruktivni sistem dograđenog dela objekta rešen je kao skeletni sa armirano betonskim stubovima i gredama. Horizontalna noseća konstrukcija iznad restoranske sale u suterenu je armirano betonska polumontna konstrukcija „fert“ sa gredama u poprečnom i podužnom pravcu. Ispuna spoljnih zidova suterena je od giter blokova debljine 25 cm.

Okno lifta se izvodi od armiranog betona.

Iznad bazena i kuglane predviđena je krovna konstrukcija od lameliranog drveta ili drvenih rešetki. Predviđen je dvovodni krov nad kuglanom. Krovni pokrivač objekta je od TR-lima, u skladu sa zamjenjenim krovnim pokrivačem na postojećem objektu. Planirani nagib krovnih ravni je 9°. Ispod krovnog pokrivača postavlja se termoizolacija i parna brana.

## **OBRADA ZIDOVA**

Spoljni fasadni zidovi postojećeg i dograđenog dela objekta oblažu se „demit“ fasadom kao termoizolatorom i finalno obrađuju fasadeksom. Sokla objekta obrađuje se cementnim malterom i fasadeksom.

Unutrašnji zidovi se obrađuju malterisanjem i bojanjem. U novim sanitarnim prostorima obrada zidova je keramičkim pločicama do plafona a u priručnim kuhinjama i ofisima u suterenu do visine 1,50 m, dok se deo iznad njih malteriše i boji polikolor bojom.

Plafoni u prizemlju i suterenu malterišu se produžnim malterom i finalno obrađuju polikolor bojom. Delovi plafona u prizemlju u postojećem objektu obrađuju se spuštenim plafonima, kako bi se pokrile postojeće kanalizacione i vodovodne cevi.

Plafon iznad sale sa bazenom oblaže se plastičnom lamperijom.

## **OBRADA PODOVA**

Kao završna obrada poda svih prostora u suterenu predviđene su keramičke pločice, u kuglani pod od drveta, na terasama i stepeništu neklizajuće (klinker) keramičke pločice.

## **STOLARIJA**

Sva stolarija u prizemlju - spoljašnja i unutrašnju zamenjuje se novom. Sva spoljašnja stolarija predviđena je od PVC-a a unutrašnja od drveta i PVC-a.

## **TERMIČKA ZAŠTITA**

Termička zaštita plafonske konstrukcije iznad kuglane i bazena ostvaruje se postavljanjem stirodura d=6-10 cm. U podnoj konstrukciji suterena postavlja se pod od stiropora, preko koje se izvodi cementna košuljica debljine d=4-5cm. U podnoj konstrukciji prizemlja predviđa se postavljanje stirodura d=6-8cm.

Hidroizolacija poda suterena i terase na dograđenom prizemlju, ostvaruje se Kondorom 4.

#### **LIMARSKI RADOVI**

Oluci i opšivke dimnjaka izvode se pocinkovanim limom.

#### **INSTALACIJE**

Postojeći objekat je priključen na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu.

U postojećem objektu u prizemlju sve postojeće instalacije se saniraju i prilagođavaju novoj nameni prostora.

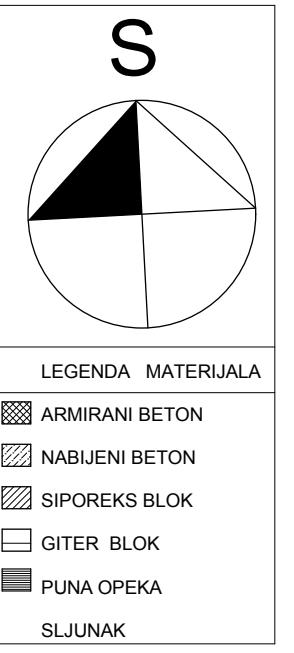
U dograđenom delu objekta u suterenu je predviđeno izvođenje instalacija vodovoda i kanalizacije, električne grejanja i hlađenja u skladu sa važećim uslovima i standardima projektovanja tih instalacija.

Predviđeno je centralno grejanje iz postojeće kotlarnice. Postoji mogućnost i priključenje objekta na postojeći gasovod.

Odgovorni projektant

dipl. ing. arh. Milić Jelena

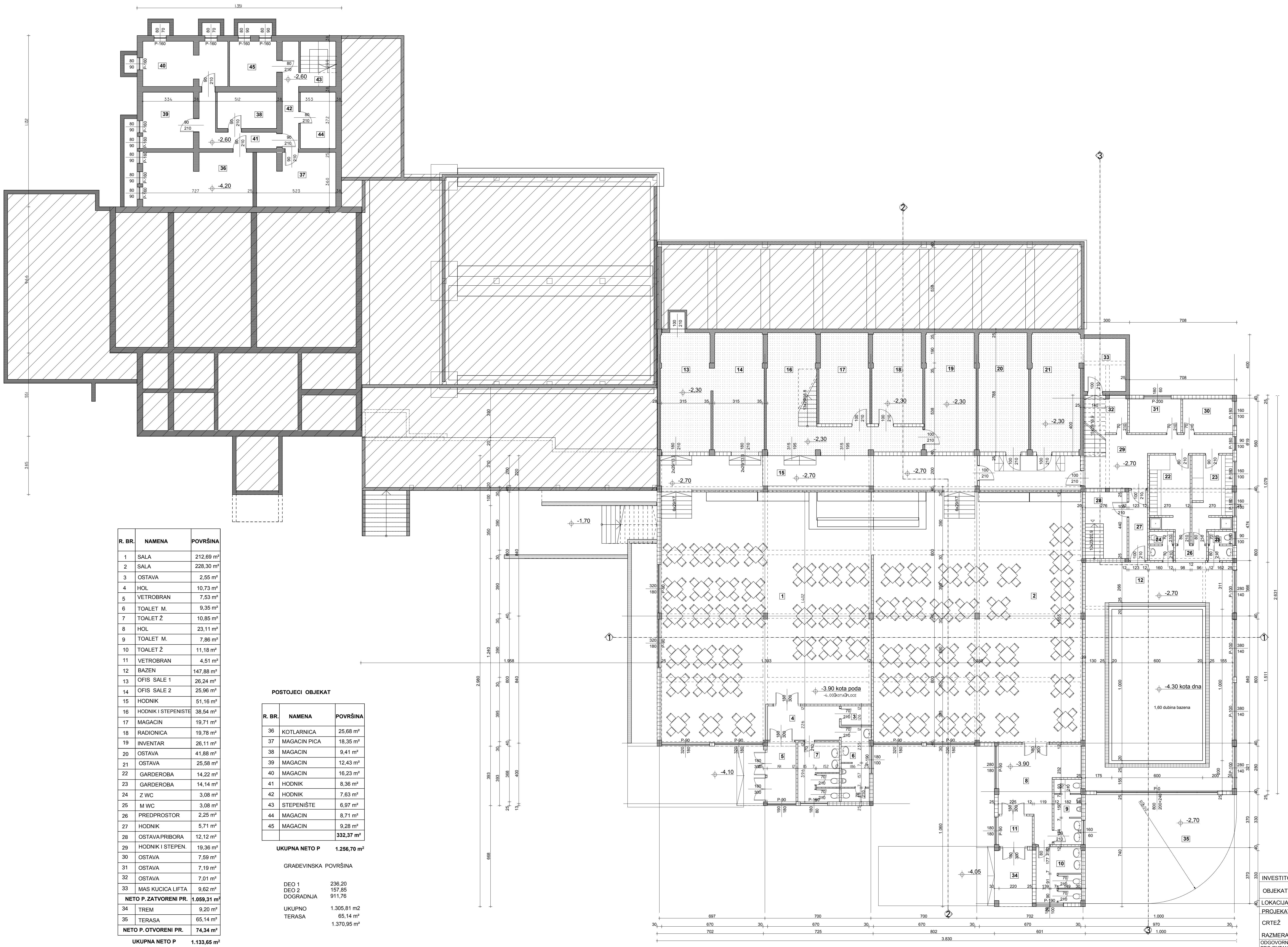
Licenca br. 300 I160 09



S

LEGENDA MATERIJALA

- ARMIRANI BETON
- NABIJENI BETON
- SIPOREKS BLOK
- GITER BLOK
- PUNA OPEKA
- SLIJUNAK

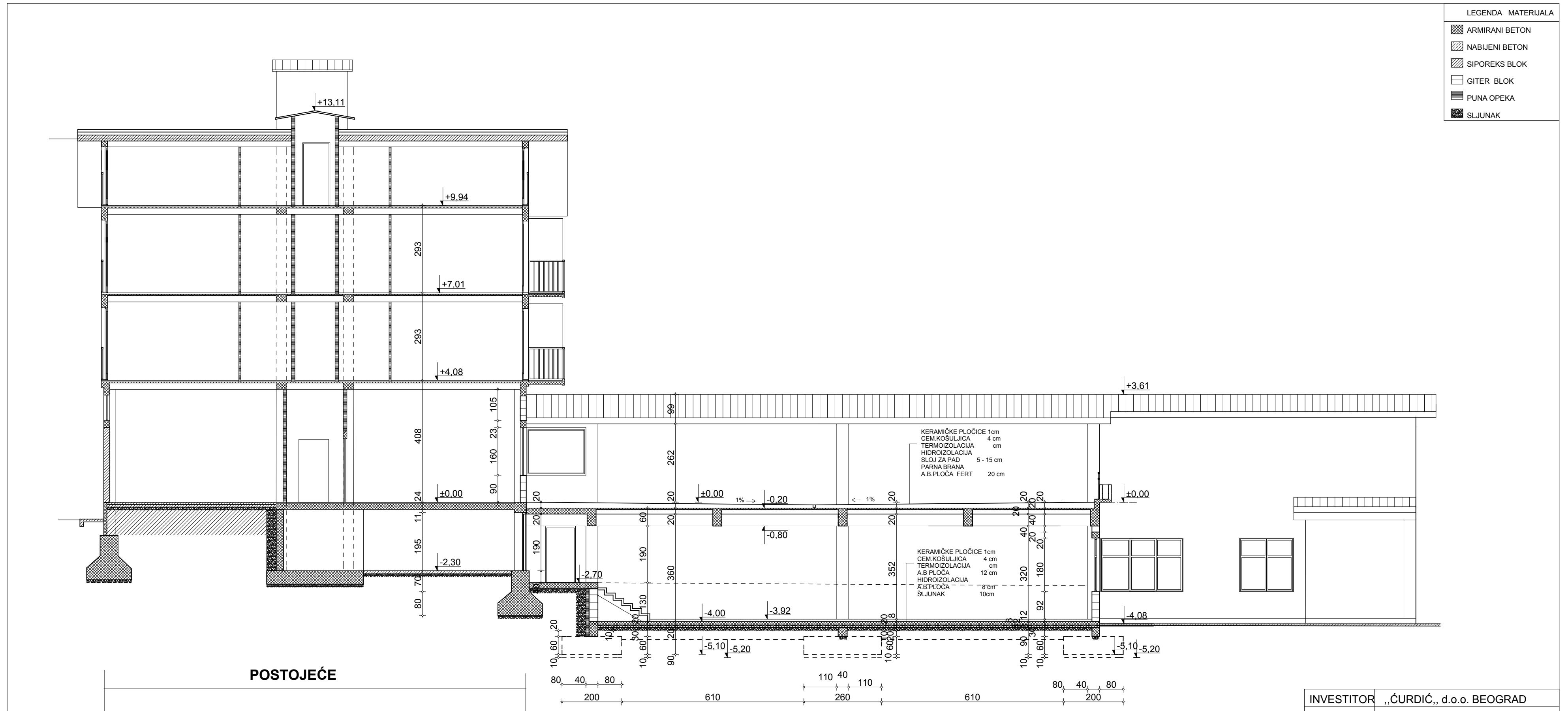
POSTOJECI  
OBJEKAT

INVESTITOR „ČURDIĆ, d.o.o. BEograd  
OBJEKAT REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA-MOTELA  
LOKACIJA kat.parc.br. KO Ražan  
PROJEKT IDEJNI PROJEKT  
CRTEŽ PLANIRANO OSNOVA SUTERENA R- 1: 100  
RAZMERA  
ODGOVORNJI PROJEKTANT Miletić Jelena, dipl.mz.arh.  
DATUM MAJ 2014



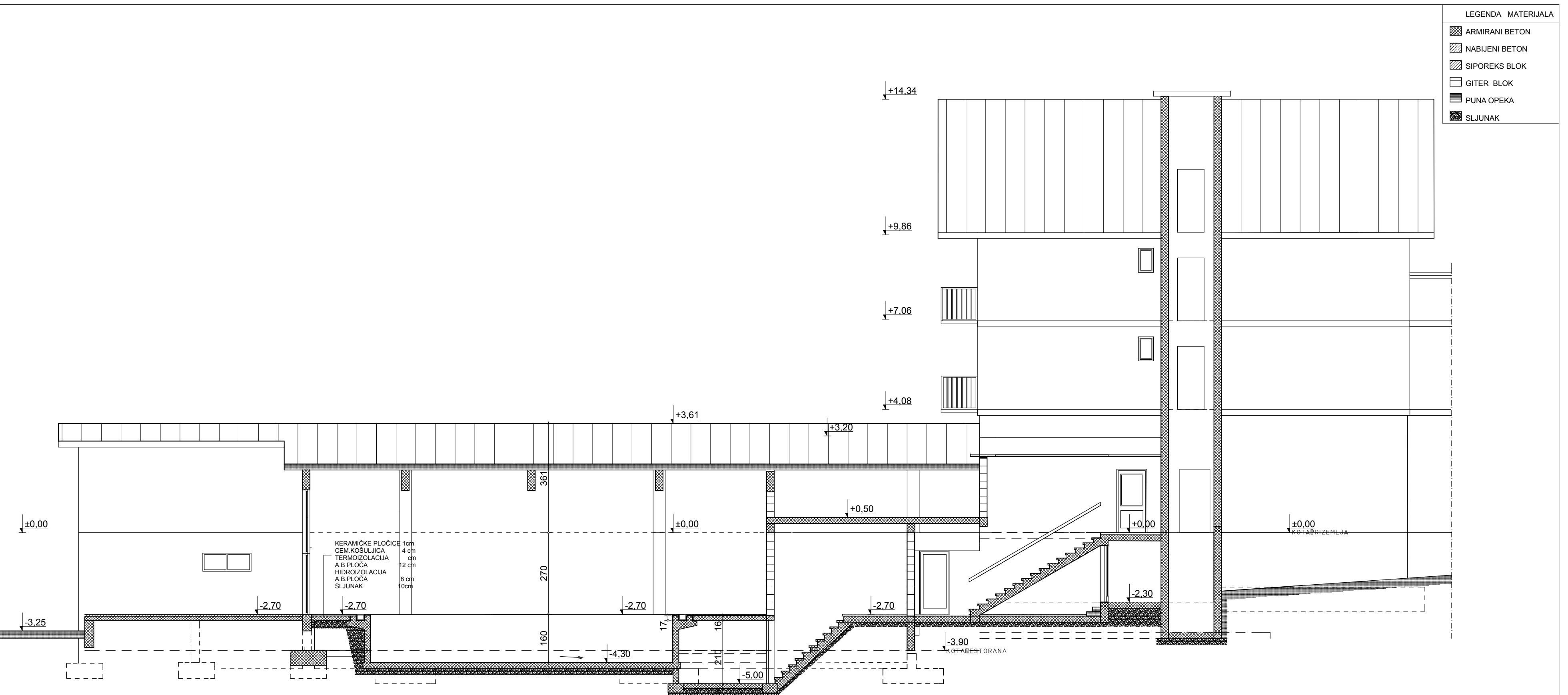


INVESTITOR	„ĆURDIĆ,, d.o.o. BEOGRAD		
OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA -MOTELA		
LOKACIJA	kat.parc.br. KO Ražanj		
PROJEKAT	IDEJNI PROJEKAT		
CRTEŽ RAZMERA	<b>PLANIRANO PRESEK 1-1 R - 1 : 100</b>		
ODGOVORNİ PROJEKTANT	Miletić Jelena, dipl.inž.arh.	CRTEŽ BR.	14
DATUM	MAJ 2014		



**POSTOJEĆ**

INVESTITOR	„ĆURDIĆ“, d.o.o. BEOGRAD		
OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA -MOTELA		
LOKACIJA	kat.parc.br. KO Ražanj		
PROJEKAT	IDEJNI PROJEKAT		
CRTEŽ	<b>PLANIRANO</b> <b>PRESEK 2 - 2</b> <b>R - 1 : 100</b>		
RAZMERA			
ODGOVORNI PROJEKTANT	Miletić Jelena, dipl.inž.arh.	CRTEŽ BR.	15
DATUM	MAJ 2014		



INVESTITOR	„ČURDIĆ“, d.o.o. BEOGRAD		
OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA -MOTELA		
LOKACIJA	kat.parc.br. KO Ražanj		
PROJEKAT	IDEJNI PROJEKAT		
CRTEŽ	<b>PLANIRANO</b> <b>PRESEK 3 - 3</b> <b>R - 1 : 100</b>		
ODGOVORNİ PROJEKTANT	Miletić Jelena, dipl.inž.arh.	CRTEŽ BR.	<b>16</b>
DATUM	MAJ 2014		



INVESTITOR	„ČURDIĆ“, d.o.o. BEOGRAD
OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA-MOTELA
LOKACIJA	kat.parc.br. KO Ražanj
PROJEKAT	IDEJNI PROJEKAT
CRTEŽ	<b>PLANIRANO JUŽNA FASADA</b>
RAZMERA	R- 1: 100
ODGOVORNI PROJEKTANT	Miletić Jelena, dipl.inž.arh.
DATUM	MAJ 2014
CRTEŽ BR.	17



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

1

2

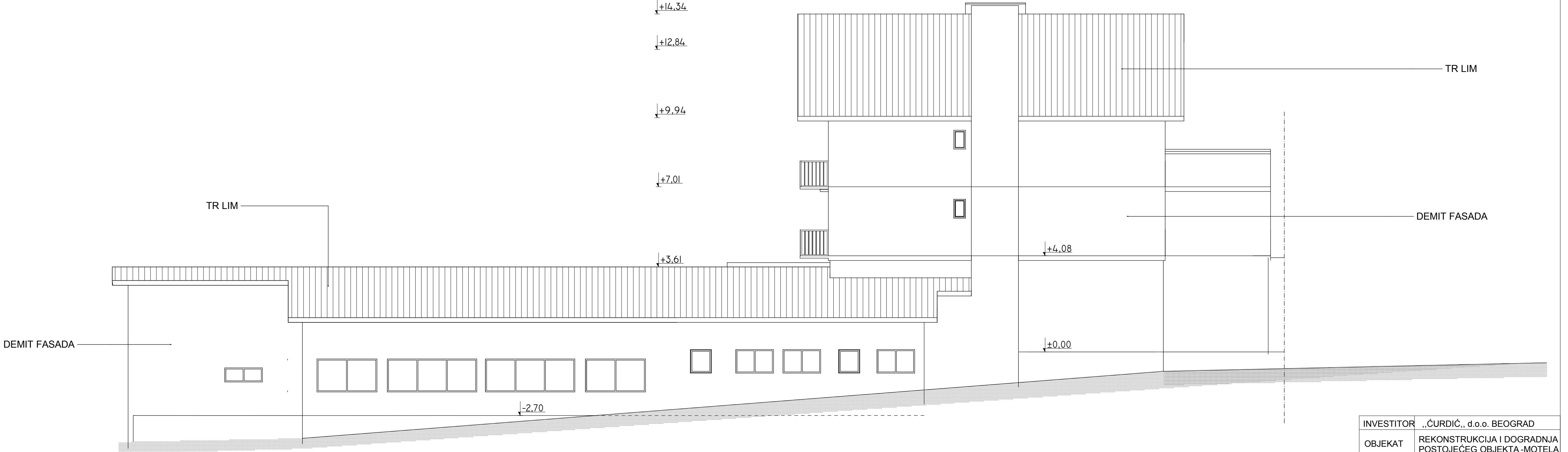
3

4

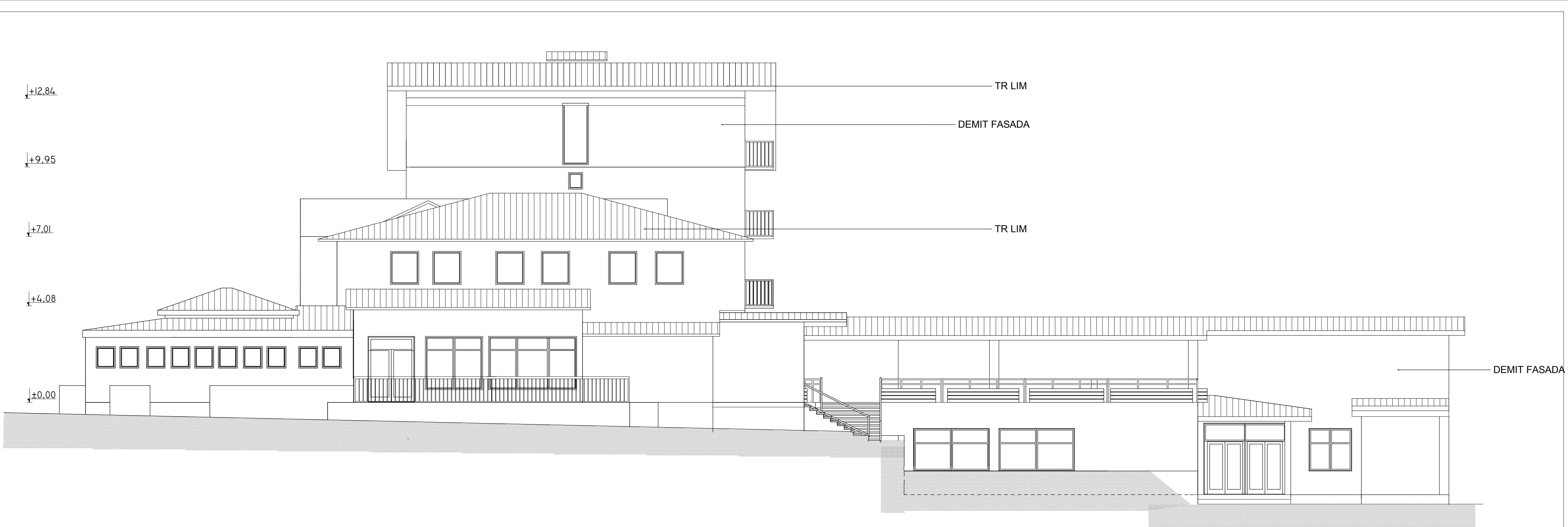
5

6

7



INVESTITOR	„ĆURDIĆ,, d.o.o. BEOGRAD
OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA -MOTELA
LOKACIJA	kat.parc.br. KO Ražanj
PROJEKAT	IDEJNI PROJEKAT
CRTEŽ	<b>PLANIRANO ISTOČNA FASADA</b>
RAZMERA	<b>R- 1: 100</b>
ODGOVORNI PROJEKTANT	Miletić Jelena, dipl.inž.arh.
DATUM	MAJ 2014
CRTEŽ BR.	<b>19</b>



“ČURDIĆ”, d.o.o. BEOGRAD

INVESTITOR	„ČURDIĆ”, d.o.o. BEOGRAD
OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA -MOTELA
LOKACIJA	kat.parc.br. KO Ražanj
PROJEKAT	IDEJNI PROJEKAT
CRTEŽ	<b>PLANIRANO</b>
RAZMERA	<b>ZAPADNA FASADA</b>
ODGOVORNI PROJEKTANT	Miletić Jelena, dipl.inž.arh.
DATUM	CRTEŽ BR. <b>20</b> MAJ 2014

R - 1 : 100