



IDEJNO REŠENJE

Investitor:

L13 d.o.o. Beograd

Objekat:

Stambena zgrada
kategorija V (112213)
u Beogradu, ul. Loznička br.13
k.p. 1151 KO Vračar

Vrste radova:

Izgradnja stambenog objekta

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br.1
1	IDEJNO REŠENJE - ARHITEKTURA	br.1

NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE 0.1.

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor : L 13 d.o.d.o Beograd
Ul. Rudo br.2.

Objekat: Stambena zgrada, kategorija V (112213)
u Beogradu, ul. Loznička br.13
k.p. 1151 KO Vračar

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IR)

Vrsta radova: Izgradnja novog objekta

Projektant : Nataša Đurić PR
Arhitektonski studio Arhinet
Beograd , ul. Bele vode br.2

Odgovorno lice projektanta:

Nataša Đurić



Glavni projektant:

Nataša Đurić, dipl.inž.arh.
300 C775 06

I.p.



Broj tehničke dokumentacije: 03-04/2019

Mesto, datum: Beograd, april, 2019

- 0.1. Naslovna strana glavne sveske
- 0.2. Sadržaj glavne sveske
- 0.3. Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.4. Podaci o projektantima
- 0.5. Opšti podaci o objektu
- 0.6. Ostala dokumentacija

0	GLAVNA SVESKA	br.1
1	IDEJNO REŠENJE - ARHITEKTURA	br.1

0 GLAVNA SVESKA

Projektant: Nataša Đurić PR
arhitektonski studio Archinet
Beograd ul. Bele vode br.22

Glavni projektant: Nataša Đurić, dipl. ing. arh.
Broj licence: 300 C775 06



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nataša Đurić", written over a horizontal line.

1 PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: Nataša Đurić PR
arhitektonski studio Archinet
Beograd ul. Bele vode br.22

Odgovorni projektant: Nataša Đurić, dipl. ing. arh..
Broj licence: 300 C775 06



A handwritten signature in blue ink, identical to the one in the previous section, written over a horizontal line.

0.5.1. Opšti i osnovni podaci o objektu

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	Jednostrano uzidani stambeni objekat	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	% u ukupnoj površini objekta:	Klasifikaciona oznaka:
	80%	112213 (stambeni objekat preko 2.000m ² ili P+4+Pk (PS))
	20%	124210 (garaže)
Naziv urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije građevinskog područja jedinica lokalne samouprave - grad Beograd (Sl. List grada Beograda br.20/16)	
Mesto:	Beograd	
Broj katastarske parcele i katastarska opština:	1151 KO Vračar	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	1309 KO Vračar	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključak na javnu saobraćajnicu:	1309 KO Vračar	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Priključak na instalaciju vodovoda:	Priključak 6/4" / vodomerni 1 Priključak za hidrantsku mrežu
Priključak na instalaciju kanalizacije kišne i fekalne:	Priključak objekta 5.kategorije na kanalizacionu i atmosfersku mrežu.
Priključak na razvod elektroenergetske instalacije:	8 brojila 20A/13,80Kw (za stanove) 1 brojila 16A/11,04Kw (opšte potrošnje) 2 brojila 25A/17,25Kw (za lift i podstanicu)
Priključak na toplovodnu mrežu:	Priključak snage do 90 Kw / prečnik toplovodnog priključka DNp - 40

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	
--------------------	--

САГЛАСНОСТИ:

Обавезне сагласности:	
-----------------------	--

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele:	358m2	
	Maximalni indeks zauzetosti:	60%	
	Maximalna površina zemljišta pod objektom:	214.8m2	
	Maximalna visina objekta:	18m	
	Orjentaciona spratnost:	Pr+4+Ps	
	Ostavreni indeks zauzetosti:	55%	
	Ostvarena površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	197,99m2	
	Ukupna BRGP nadzemno:	1200.65m2	
	Ukupna BRGP po SRPS:	1503.65m2	
	Ostvarena spratnost:	Po+Pr+5+Ps	
	Površina prizemlja:	192.95m2	
	Visina objekta:	18m	
	Apsolutne visinske kote:	±0,00 =144,85 pristupna saobraćajnica =144,65 venac: 162.65 sleme: 166.15	
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	8	
	broj parking mesta:	9	
Materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Cmentni malter/boja kamen	
	orijentacija slemena:	-	
	materijalizacija krova:	Zeleni ravan krov	
Obračunska vrednost objekta:	80,325,000 RSD		
Urbanistički parametri za objekat:	Indeks izgradjenosti:	PGR -	ostvareno - 3,35
	Procenat slobodnih i zelenih površina:	min 40%	ostvareno - 55%
	Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom:	min 10%	ostvareno - 10% (36m2)
	Broj parking mesta:	1.1 po stanu	ostvareno 1.125 (9)

1. PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor : L 13 d.o.d.o Beograd
Ul. Rudo br.2.

Objekat: Stambena zgrada, kategorija V (112213)
u Beogradu, ul. Loznička br.13
k.p. 1151 KO Vračar

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE (IR)**

Vrsta radova: Izgradnja novog objekta

Projektant : Nataša Đurić PR
Arhitektonski studio Arhinet
Beograd, ul. Bele vode br.2

Odgovorno lice
projektanta:



Nataša Đurić

Odgovorni projektant:



Nataša Đurić, dipl.inž.arh.
300 C 775 06

Broj tehničke dokumentacije: 03-04/2019

Mesto, datum: Beograd, april, 2019

- 1.1. Naslovna strana idejnog rešenja – arhitektura
- 1.2. Sadržaj idejnog rešenja
- 1.5. Tekstualna dokumentacija
- 1.6. Numerička dokumentacija
- 1.7. Grafička dokumentacija

1.5.1 Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS

uz idejno rešenje jednostrano uzidanog stambenog objekta sa osam stanova, kategorija V (112213) u ul. Loznička br. 13 u Beogradu, kat.parc. 1151 KO Vračar.

Idejno rešenje se izrađuje za potrebe izrade urbanističkog projekta u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS" br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. Glasnik RS“ br.64/15).

Podloge za projektovanje:

Geodetski snimak parcele;

Pravila gradnje u zoni direktnog sprovođenja 2.S6.1. iz PGR građevinskog područja jedinica lokalne samouprave - grad Beograd;

Projektni zadatak;

Predmet intervencije:

Ovim rešenjem se predviđa izgradnja jednostrano uzidanog stambenog objekta sa osam stanova u ul. Loznička br.13, spratnosti Su+Pr+5+Ps, tako što se u nivou prizemlja formiraju dva stana različite strukture, a na svim ostalim nivoima po jedan stan, različite površine i strukture. U nivou podruma se predviđaju garaže (9 parking mesta), tehnička prostorija i stanarske ostave.

Postojeće stanje:

Na predmetnoj parceli se nalazi postojeći stambeni objekat, spratnosti Po+P+1, sa jednim stanom, koji se uklanja da bi se omogućila gradnja novog objekta.

Postojeći objekat je u funkciji stanovanja, ali veličinom, strukturom, kvalitetom gradnje i opremom ne odgovara novom vlasniku parcele. Objekat poseduje priključke na javnu infrastrukturu mrežu i direktan prilaz javnoj površini – ulici Lozničkoj.

Predmetna parcela je pravougaonog oblika, površine $P=358m^2$, širina fronta prema ulici Lozničkoj je 13m, orijentacija po dužoj osi je jugoistok- severozapad.

Teren je ravan sa minimalnim odstupanjima od kote ulice.

Položaj objekta na parceli:

Stambeni objekat je projektovan u skladu sa pravilima gradnje za zonu direktnog sprovođenja – 2.S6.1 PGR građevinskog područja jedinica lokalne samouprave - grad Beograd.

Idejno rešenje se radi za potrebe izrade Urbanističkog projekta sa ciljem definisanja građevinskih linija na parceli i provere pravila gradnje 2.S6.1.

Nakon analize postojećeg stanja u bližoj i daljoj okolini za objekat je zona gradnje definisana na sledeći način:

- Objekat je prema ulici Lozničkoj postavljen na 4m od regulacije što je pretežna linija u delu ulice u kojoj se objekat planira.

- Objekt je projektovan je kao jednostrano uzidan prema katastarskoj parceli 1152 što je u skladu sa tipologijom predviđenom u planu, koja predviđa dvostrano uzidane objekte, odnosno jednostrano uzidane objekte ukoliko se na susednoj parceli nalazi objekat sa otvorima stambenih prostorija, što je situacija sa objektom na k.p. 1150. Postojeći objekat na k.p. 1152 je netipski postavljen u unutrašnjosti parcele tako da se isti mimoilazi sa zonom gradjenja objekta koji je predmet ovog rešenja, a koji se postavlja uz zid postojećeg pomoćnog objekta (garaže) na k.p. 1152 KO Vračar.
- Orijentacija objekta je severoistok/jugozapad što je i jedina moguća orijentacija u odnosu na geometriju građevinske parcele.

Zona gradnje novoplaniranog objekta ne odstupa u mnogome od zone gradnje postojećeg objekta odnosno:

- Prema ulici Lozničkoj objekat je postavljen na utvrđenu pretežnu građevinsku liniju ili na 4 m od regulacije ulice.
- Objekt se planira na 2.5m, odnosno na 1/5h u odnosu na granicu prema k.p. 1150 KO Vračar, sa otvorima pomoćnih prostorija na visini $h=1.6m$.
- Objekt se prema zadnjoj granici katastarske parcele, svojim najisturenijim delom, planira na 4m, a unutar zone koju definiše pravilo da se objekat od zadnje granice k.p postavlja na minimalno 1/2h i to:
 - o 4,00 m na mestu gde je visina objekta 6m;
 - o 6,77 m na mestu gde je visina objekta 9m;
 - o 8,12 m na mestu gde je visina objekta 12m;
 - o 9,17 m, na mestu gde je visina objekta 15m;
 - o 9,92 m, na mestu gde je visina objekta 18m;
 - o 10.75m, na mestu gde je visina objekta 21,5m.

Visina prizemlja objekta je na +0.20 m od nivoa pristupne saobraćajnice, odnosno na +144,85 mnv. Spratna visina u objektu je 2.95m, odnosno 2,70m svetla, sem u garaži gde je 4.2m što je uslovio odabrani sistem mehanizma za parkiranje tipa multibase 2072i i minimalna visina zemljanog supstrata od 60cm potrebna da se ozeleni zadnje dovorište.

Visina venca objekta je na +18,00/162.65, a visina venca povučenog sprat je na +21,5/166,15 što je u skladu sa visinom objekta definisanom pravilima gradnje, kao i objektima u bližem okruženju koji su građeni u poslednjih 20tak godina (objekti sa kućnim brojem 1, 1a, 3, 17, 19, 19a, 2, 4, 6,12, 14, 18, 20, 24 u ul.Lozničkoj).

Kolski i pešački prilaz objektu su iz ulice Lozničke.

Kolski pristup garažnom liftu je direktno sa Lozničke ulice pristupnim putem širine 3m bez nagiba.

Pešački pristup objektu je stazom koja paralelno sa granicom prema k.p. 1150 KO Vračar, vodi do ulaz u objekat.

Oblik objekta odredila je geometrija katastarske parcele, odnosno relativno mala dubina i zakošenost zadnje granice katastarske parcele u odnosu na regulaciju ulice Lozničke i osu orijentacije objekta. Tokom procesa oblikovanja objekta ograničenja lokacije postala su tema – motiv oblikovanja.

Zakošenost parcele sa zadnje strane kao i pravila minimalnog odstojanja objekta od granica katastraske uslovia su terasastu pokrenutost forme objekta sa zadnje strane koja se kao

odjek javila na ulicnoj fasadi u oblikovanju terasa i erkera. Ova forma povezana je u celinu odabranom formom i oblikovanjem bočne (ulazne) fasade.

Volumen koji je nastao kao produkt navedenog procesa usaglašavanja objekta sa uslovima u okruženju odredio je i arhitektonski stil.

Funkcionalna organizacija objekta

Objekat je projektovan kao stambeni, sa po jednim stanom na svim nivoima sem u nivou prizemlja gde su predviđena dva stana, dok su pomoćne prostorije (ostave i tehnička prostorija) i garažni prostori organizovani u nivou podruma koji je centralnim stepeništem i liftom povezan sa svim nivoima u objektu.

Struktura i površine pojedinačnih prostorija i fizičkih delova objekta su date u tabelarnim prikazima osnovnih i opštih podataka o objektu i uz adekvatan grafički prikaz kao pojašnjenje funkcije i strukture objekta.

Materijalizacija

Arhitektonski stil uslovio je odabranu materijalizaciju objekta koja se svela na dva elementa. Zid koji se planira kao "kontaktna fasada" – opekarski blok, kamena vuna, stakleno armaturno pletivo, završni dekorativni malter. Boja i struktura dekorativnog maltera će se definisati u kasnijoj fazi razrade projekta.

Otvor – balkonska vrata i prozori su od aluminijumskih profila sa termoprekidom ostakljena staklima u boji sa e-premazom radi bolje uštede toplotne energije. Balkonske i ograde terasa su ostakljene sigurnosnim staklom sa reflektujućim premazom. Boja aluminarije i ton zatamnjenog stakla će se definisati u kasnijoj fazi razrade projekta.

Obrade unutrašnjih zidova, podova i plafona kao i ostalih elemenata enterijera će se definisati u kasnijoj fazi razrade projekta.

Povezanost lokacije na infrastrukturnu mrežu

Postojeća pristupna saobraćajnica ulica Loznička je opremljena infrastrukturnom mrežom odnosno podzemnim razvodom instalacija vodovoda, kanalizacije, telekomunikacij, toplovoda i elektroenergetskom instalacijom.

Lokacijskim uslovima će se obuhvatiti uslove povezivanja objekta preko postojećih priključaka na spoljnu mrežu instalacija vodovoda i kanalizacije, telekomunikacija, toplovoda i elektroenergetskih instalacija.

Potrebni kapaciteti infrastrukturnih priključaka su pojedinačno dati u tabelarnom prikazu opštih i osnovnih podataka o objektu koji slede.

U Beogradu

April, 2019

Odgovorni projektant



Nataša Đurić, d.i.a.

1.6.1. Tabelarni prikaz opštih i osnovnih podataka o objektu

1.6.2. Tabelarni prikaz kapaciteta i strukture objekta

TABELARNI PRIKAZ OPŠTIH I OSNOVNI PODATAKA O OBJEKTU 1.6.1.**OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

Tip objekta:	Jednostrano uzidani stambeni objekat	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	% u ukupnoj površini objekta:	Klasifikaciona oznaka:
	80%	112213 (stambeni objekat preko 2.000m ² ili P+4+Pk (PS))
	20%	124210 (garaže)
Naziv urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije građevinskog područja jedinica lokalne samouprave - grad Beograd (Sl. List grada Beograda br.20/16)	
Mesto:	Beograd	
Broj katastarske parcele i katastarska opština:	1151 KO Vračar	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	1309 KO Vračar	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključak na javnu saobraćajnicu:	1309 KO Vračar	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Priključak na instalaciju vodovoda:	Priključak 6/4" / vodomera 1 Priključak za hidrantsku mrežu
Priključak na instalaciju kanalizacije kišne i fekalne:	Priključak objekta 5.kategorije na kanalizacionu i atmosfersku mrežu.
Priključak na razvod elektroenergetske instalacije:	8 brojila 20A/13,80Kw (za stanove) 1 brojila 16A/11,04Kw (opšte potrošnje) 2 brojila 25A/17,25Kw (za lift i podstanicu)
Priključak na toplovodnu mrežu:	Priključak snage do 90 Kw / prečnik toplovodnog priključka DNp - 40

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	
--------------------	--

САГЛАСНОСТИ:

Обавезне сагласности:	
-----------------------	--

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele:		358m ²
	Maximalni indeks zauzetosti:		60%
	Maximalna površina zemljišta pod objektom:		214.8m ²
	Maximalna visina objekta:		18m
	Orjentaciona spratnost:		Pr+4+Ps
	Ostavreni indeks zauzetosti:		55%
	Ostvarena površina zemljišta pod objektom/zauzetost:		197,99m ²
	Ukupna BRGP nadzemno:		1200.65m ²
	Ukupna BRGP po SRPS:		1503.65m ²
	Ostvarena spratnost:		Po+Pr+5+Ps
	Površina prizemlja:		192.95m ²
	Visina objekta:		18m
	Apsolutne visinske kote:		±0,00 =144,85 pristupna saobraćajnica =144,65 venac: 162.65 sleme: 166.15
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:		8
	broj parking mesta:		9
Materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:		Cmentni malter/boja kamen
	orijentacija slemena:		-
	materijalizacija krova:		Zeleni ravan krov
Obračunska vrednost objekta:	80,325,000 RSD		
Urbanistički parametri za objekat:	Indeks izgradjenosti:	PGR -	ostvareno - 3,35
	Procenat slobodnih i zelenih površina:	min 40%	ostvareno - 55%
	Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom:	min 10%	ostvareno - 10% (36m ²)
	Broj parking mesta:	1.1 po stanu	ostvareno 1.125 (9)

TABELARNI PRIKAZ KAPACITETA I STRUKTURE OBJEKTA**1.6.2.****ZBIRNI PARAMETRI**

NIVO	NETO	P (m2) STAMBENO	P (m2) UKUPNO
	Suteren	-	269.19
	Prizemlje	105,78	160.60
	Prvi sprat	145,76	161.95
	Drugi sprat	147,63	163.82
	Treći sprat	130,74	146.93
	Četvrti sprat	110,31	126.50
	Peti sprat	102,76	118.95
	Povućeni sprat	74,55	90.74
	UKUPNO:	817,53	1091.75

NIVO	BRUTO	P(m2) po SRPS-u	P(m2) nadzemno
	Suteren	302,73	
	Prizemlje	192,95	192,95
	Prvi sprat	193,08	193,08
	Drugi sprat	195,19	195,19
	Treći sprat	176,16	176,16
	Četvrti sprat	163,02	163,02
	Peti sprat	149,27	149,27
	Povućeni sprat	129,62	129,62
	UKUPNO:	1502,02	1199,29

TABELARNI PRIKAZ PLANIRANIH I OSTVARENIH PARAMETARA

	Parametri definisani planom - PGR	Ostvareni parametri
Površina parcele	-	358m2
Procenat zauzetosti/ površina	60%/ 214,80m2	55%/197,99
BRGP nadzemno	-	1199,29m2
Indeks	-	3.35
Broj stambenih jed.	-	8
Broj parking mesta	1,1 po stanu	9

TABELARNI PRIKAZ FIZIČKIH DELOVA

S1	Trosobni stan	Prizemlje	73.58
S2	Jednosobni stan	Prizemlje	32.20
S3	Četvorosobni stan	I sprat	145,76
S4	Četvorosobni stan	II sprat	147,63
S5	Četvorosobni stan	III sprat	130,74
S6	Troiposobni stan	IV sprat	110,31
S7	Trosobni stan	V sprat	102,76
S8	Dvosobni stan	Povućeni sprat	74,55

1.7.1.	Situacioni prikaz - krov	r 1/200
1.7.2.	Situacioni prikaz - suteran	r 1/200
1.7.3.	Osnova suterena	r 1/100
1.7.4.	Osnova prizemlja	r 1/100
1.7.5.	Osnova sprata	r 1/100
1.7.6.	Osnova II sprata	r 1/100
1.7.7.	Osnova III sprata	r 1/100
1.7.8.	Osnova IV sprata	r 1/100
1.7.9.	Osnova V sprata	r 1/100
1.7.10.	Osnova povučenog sprata	r 1/100
1.7.11.	Osnova krova	r 1/100
1.7.12.	Presek AA	r 1/100
1.7.13.	Presek BB	r 1/100
1.7.14.	Izgled A	r 1/100
1.7.15.	Izgled B	r 1/100
1.7.16.	Izgled C	r 1/100
1.7.17.	Izgled D	r 1/100