

# 0 - GLAVNA SVESKA

**INVESTITOR:**

AUDITOR d.o.o. Beograd  
Ul. Strahinjića Bana broj 106, 11000 Beograd

**OBJEKAT:**

KOMERCIJALNI OBJEKAT – GARNI HOTEL NA K.P. 1681, K.O. STARI GRAD  
Ul. Francuska broj 19, 11000 Beograd

**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**

IDR – IDEJNO REŠENJE

**ZA IZVOĐENJE RADOVA:**

IZGRADNJA KOMERCIJALNOG OBJEKTA – GARNI HOTEL

**PROJEKTANT:**

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS  
Ul. Lovranska 6, Beograd

**ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:**

Vesna Ćurić, direktor

**GLAVNI PROJEKTANT:**

Vesna Ćurić, dipl.inž.arh.  
br.licence: 300 G111 08

**Broj tehničke dokumentacije:** IDR -0710/19-1

**Mesto i datum:** Beograd, maj 2020.

Odgovorno lice projektanta

Glavni projektant

## 0.2 SADRŽINA GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržina glavne sveske
0.3.	Sadržina tehničke dokumentacije
0.4.	Podaci o projektantima
0.5.	Opšti podaci o objektu i lokaciji

### 0.3. SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	Br.IDR-0710/19-1
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	Br.IDR-0710/19-1

## 0. GLAVNA SVESKA:

---

<b>Projektant:</b>	<b>Arhitektonski studio Arhi Plus</b>
	ul. Lovranska br. 6, Beograd
<b>Glavni projektant:</b>	Vesna Ćurić, dipl.ing.arh.
<b>Broj licence:</b>	300 G111 08
<b>Potpis:</b>	

## 1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

---

<b>Projektant:</b>	Arhitektonski studio Arhi Plus
	ul. Lovranska br. 6, Beograd
<b>Odgovorni projektant:</b>	Vesna Ćurić, dipl.ing.arh.
<b>Broj licence:</b>	300 G111 08
<b>Potpis:</b>	

## 0.5 OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta	Dvostrano uzidan na bočne granice parcele	
Vrsta radova	Nova gradnja	
Kategorija objekta	"V"	
Klasifikacija pojedinih delova objekta	Učešće u ukupnoj površini objekta (%)	Klasifikaciona oznaka:
	100% - Poslovanje – komercijalni sadržaji	121112- Hoteli i slične zgrade (preko 400m <sup>2</sup> ili P+2)
Naziv prostornog plana:	Plan Generalne Regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave-grad Beograd celine I-XIX („Službeni list grada Beograda“, br. 20/16)	
Mesto	Beograd	
Katastarska parcela	KP 1681	
Katastarska opština	KO Stari Grad	
Broj Kat. Parcele i kat. opštine preko koje prelaze priključci za infrastrukturu	KP 1063/1	
Broj Kat. Parcele i katastarske opštine na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu	KP 1063/1	

## PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

<b>ELEKTROENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA</b>	
Ukupan kapacitet	Planirana instalisana snaga objekta – 400 kW
Vrsta priključka	trajni
Način grejanja	Priključak na daljinsko grijanje Beogradskih elektrana u grejnom području TO "Dunav"
<b>DRUGA INFRASTRUKTURA</b>	
Priključak na postojeću vodovodnu mrežu	Za Poslovni-komercijalni objekat predviđa se priključak sa postojeće vodovodne mreže u ulici Francuska, na KP1063/1 KO Stari Grad. Prema Planu predmetna parcela se priključuje na postojeći priključak na ulični vodovod dimenzija Ø 100mm.
Priključak na postojeću kanalizacionu mrežu	Za Poslovni-komercijalni objekat predviđa se priključak na postojeću kanalizacionu mrežu u ulici Francuska, na KP1063/1 KO Stari Grad.
Priključak na telekomunikacione instalacije	Realizacija GPON tehnologije u topologiji FTTH (Fiber To The Home) podrazumeva polaganje privodnog optičkog kabla i izgradnju optičke instalacije do svakog poslovnog apartmana. Ukupan broj smeštajnih jedinica je 25.
Priključak na elektrane	Predmetna lokacija pripada grejnom području TO „Dunav“. Objekat se priključuje na postojeći distributivni sistem daljinskog grejanja.

## SAGLASNOSTI

Izdate saglasnosti	Saglasnost na predloženo urbanističko-saobraćajno rešenje	IV-08 br. 344.6-52/2020 Datum: 13.04.2020.
	Saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda	Br.: 0846/19 Datum: 09.06.2020.

## OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekata	Ukupna površina parcele:		166,00 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:		<b>1.127,98 m<sup>2</sup></b>
	Ukupna BRUTO nadzemna površina:		801,40 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRUTO podzemna površina:		326,58 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO površina:		879,51 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO podzemno		270,85 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO nadzemno		608,66 m <sup>2</sup>
	Površina NETO prizemlja		135,70 m <sup>2</sup>
	Površina zemljišta pod objektom (horizontalna projekcija):		<b>163,16 m<sup>2</sup></b>
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):		Po2+Po1+ <b>Pr+3+Ps</b>
	Visina objekta:	Kota venca:	<b>15,14 m</b> (114,75 mnv) od nulte kote trotoara
		Kota venca povučene etaže:	<b>16,69 m</b> (116,30 mnv) od nulte kote trotoara
	<b>Apsolutna visinska kota:</b>	<b>Kota venca:</b>	<b>114,75 m</b>
		<b>Kota slemena:</b>	<b>116,89 m</b>
	Spratne visine:	Podrum -2:	2,75 m
		Podrum -1:	2,70 m
		Prizemlje:	3,86 m
		I sp:	3.16 m
		II sp:	3.16 m
		III sp:	3,08 m
		Povučena etaža:	3.42 m
	Broj funkcionalnih jedinica:	18 smeštajnih jedinica (soba/apartmana)	
	Broj parking mesta:	9 parking mesta ostvareno po Ugovoru o zakupu –	
Materijalizacija objekta	Materijalizacija fasade:	fasadna opeka (obloga) I malterisana I pikovana fasada u prizemlju i povučenom spratu	
	Orijentacija slemena:	Severoistok - jugozapad	
	Nagib krova:	Dvovodan krov i ravna terasa 2% /15° nagib krova 2% nagib ravne terase	

	Materijalizacija krova:		Lim I zeleni krov sa niskim rastinjem	
Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom:	Prema Planu: - 0,0%		Ostvareno: - 0,0%	
Indeks zauzetosti:	Prema planu	100%	Ostvareno	98,29%
Slobodne površine:	0.0 m <sup>2</sup>		Ostvarena površina krovnog zelenila- 47,16 m <sup>2</sup>	
Indeks izgrađenosti:	4,50		4,50	
Druge karakteristike objekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gabarit projektovanog objekta prema Planu generalne regulacije, postavljen je u okviru građevinskih linija tj u okviru cele građevinske parcele. Građevinska linija prizemlja objekta je poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Francuskoj. Prednja strana objekta duž ulice Francuska proteže se u prahu jugo-istok. U istom pravcu je i pad terena.</li><li>- Visinska razlika između leve i desne granice parcele iznosi 85 cm.</li><li>- Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću Pr+3+Ps sa dve podzemne etaže. Obzirom da je novoplanirani objekat prislonjen uz objekat sa leve strane, ispoštovane su visine venaca susednog objekta kako bi se nastavio niz i vizuelno uklopio objekat.</li><li>- Arhitektonski tretman proističe iz oblika objekta koji je u oblikovnom smislu projektovan kao jednostavna prizmatična forma na kojoj su materijalima naglašene različite funkcionalne zone (zona ulaska, zona boravka gostiju i zona povučene etaže) i, kao i zone punog i praznog. Fasada je oblikovana u duhu gradske arhitekture, klasičnijeg stila sa opekama kao najzastupljenijim materijalom na fasadi.</li><li>- Kako je po planu predviđeno, objekat zauzima 100 % parcele te iz toga proističe specifična zadnja fasada – slepa fasada, izrađena kao strukturalna viseća fasada sa punim / polutransparentnim panelima (kaljeno staklo sa digitalnom štampom). Na ovaj način omogućava se osvetljenje unutrašnjeg prostora bez ugrožavanja privatnosti kako korisnika novoplaniranog objekta tako i korisnika susednih parcela. Štampano staklo je sa spoljne strane neprozirno, a istovremeno sa vernom štampom može da se dočara atraktivna slepa fasada i time omogući minum funkcionalnosti fasade, a istovremeno se poštuju zahtevi definisani planskim dokumentom.</li><li>- Povlačenje povučenog sprata u odnosu na fasadnu ravan poslednjeg sprata je 1,60 m.</li><li>- Objekat ima dva pešačka pristupa, oba sa glavne ulične strane.</li><li>- Kota poda prizemlja objekta je ±0.00 /99, 61.</li><li>- Kota pešačkih pristupa je -0,20/99, 41.</li></ul>			
Predračunska vrednost objekata:	110.689.992,00 dinara			