1- PROJEKAT ARHITEKTURE

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 STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA

PROJEKTANT:
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
Ul. Lovranska 6, Beograd

ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:
Vesna Ćurić, direktor

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

Broj dela projekta: IDR-0710/19-1
Mesto i datum: Beograd, maj 2020.

Odgovorno lice projektanta	Odgovorni projektant

1.2. SADRŽINA PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
	-Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija
	- Tabelarni prikaz ostvarenih kapaciteta
1.7.	Grafička dokumentacija

01	Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:200
02	Situacioni plan sa osnovom krovnih ravni	R 1:200
02a	Situacioni plan sa saobraćajnim rešenjem	R 1:4500
03	Osnova podruma -2	R 1:100
04	Osnova podruma -1	R 1:100
05	Osnova prizemlja	R 1:100
06	Osnova prvog sprata	R 1:100
07	Osnova tipskog sprata (II i III) sprat	R 1:100
08	Osnova povučenog sprata	R 1:100
09	Osnova krovnih ravni	R 1:100
10	Presek 1-1	R 1:100
11	Presek 2-2	R 1:100
12	Presek 3-3	R 1:100
13	Ulična fasada	R 1:100
14	Dvorišna fasada	R 1:100
15	Bočna fasada -	R 1:100
16	Bočna fasada - severoistočna	R 1:100
17-22	Vizuelizacije	
23-24	Volumetrijska analiza	
25	Analiza unutrašnjeg dvorišta	R 1:100

1.8.	Dobijene saglasnosti

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana **128.** Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu projekta arhitekture koji je deo IDEJNOG REŠENJA za IZGRADNJU KOMERCIJALNOG OBJEKTA – GARNI HOTEL NA K.P. 1681, K.O. STARI GRAD, Ul. Francuska broj 19, 11000 Beograd

Vesna Ćurić, diplomirani inžinjer arhitekture, broj licence: **300 G111 08**

Projektant: ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
Ul. Lovranska 6, Beograd

Odgovorno lice/zastupnik: Vesna Ćurić, direktor

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: IDR-0710/19-1
Mesto i datum: Beograd, maj 2020.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Kao odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo idejnog rešenja za **IZGRADNJU KOMERCIJALNOG OBJEKTA – GARNI HOTEL** NA K.P. 1681, K.O. STARI GRAD, Ul. Francuska broj 19, 11000 Beograd

I Z J A V LJ U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projektant (IDR): Vesna Ćurić, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 G111 08

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: IDR-0710/19-1
Mesto i datum: Beograd, maj 2020.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon i 9/2020) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata (Sl. Glasnik RS, br. 73/2019), kao Odgovorni projektant idejnog rešenja, pružam sledeće tehničke podatke o novoprojektovanom objektu:

TEHNIČKI OPIS UZ PROJEKAT ARHITEKTURE

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

Projektna organizacija: ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
Ul. Lovranska 6, Beograd

Odgovorni projektant: Vesna Ćurić, dipl.inž.arh.

Adresa lokacije: Ul. Francuska broj 19, 11000 Beograd
Katastarski podaci: KP 1681, KO Stari Grad

TEHNIČKI OPIS

PLANSKI OSNOV

Plan Generalne Regulacije (**PGR**) građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave-grad Beograd celine I-XIX („Službeni list grada Beograda“, br. 20/16).

OPŠTE

Lokacija predmetnog objekta nalazi se u zoni mešovitih gradskih centara u zoni centra grada Beograda, na KP 1681 K.O. Stari Grad, u Ul. Francuska br. 19.

Ulica Francuska i predmetna zona uživa prethodnu zaštitu.

Oblik građevinske parcele je nepravilan-trapezoidan sa širinom fronta na Francuskoj ulici od 14,13 m. Površina parcele je 166,00 m2. Pristup parceli obezbeđen je iz Francuske ulice, preko KP 1063/1, K.O. Stari Grad.

Objekti u neposrednom okruženju su od P+1 do P+4+Pk, građeni su u različitim periodima bez jasnih stilskih karakteristika, ali ipak preovlađuje klasičan stil. Po nameni objekat je komercijalni – Garni hotel. Po svojoj tipologiji dvostrano uzidani objekat - objekat u neprekinutom nizu - postavljen je na liniju razgraničenja sa bočnim susednim parcelama. Objekat je postavljen na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom prema Ul. Francuska.

PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Gabarit projektovanog objekta prema Planu generalne regulacije, postavljen je u okviru građevinskih linija t.j. u okviru cele građevinske pracele. Građevinska linija prizemlja objekta poklapa se sa regulacionom linijom prema Francuskoj ulici. Prednja strana objekta duž Francuske ulice proteže se u pracu jugo-istok. U istom pravcu je i pad terena. Visinska razlika između leve i desne granice parcele iznosi 85 cm.

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 uklopanje objekta.

Objekat je idejno projektovan kao Garni hotel sa 4 zvezdice.

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 opekom kao najzastupljenijim materijalom na fasadi.

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.

Na predloženo idejno rešenje dobijena je saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda br 0846/19 od 09.06.2020. sa napomenom da je u skladu sa konzervatorskim uslovima. Kopija saglasnoti priložena je u delu 1.8 Dobijene saglasnosti.

FUNKCIJA

U funkcionalnom smislu namena objekta je komercijalna. Hotel je namenjen za boravak ljudi - Garni hotel sa 4 zvezdice.

Po etažama namena je sledeća:

Objekat je funkcionalno zoniran tako da su u podzemnim etažama smeštene tehničke prostorije (toplotna podstanica, hidrocel, ppp centrala, server), prostorije namenjene higijeni i održavanju hotela, kao i magacini za hranu i piće.
U prizemlju objekta koji je na nivou terena podignut za jedan stepenik +0.20 nalazi se glavni ulaz u objekat – garni hotel. U prizemlju je smešten lobi sa recepcijom, propratnim sanitarnim blokom kao i ugostiteljski deo (kafe sa delom za posluživanje doručka). U prizemnoj etaži pored glavnog ulaza nalazi se i ekonomski ulaz za dopremanje robe kao i za ulazak zaposlenih.
Tri tipske etaže (I, II i III sprat) namenjeni su boravku gostiju i različitim tipovima soba (od jednokrevetnih, dvokrevetnih do porodičnih i apatmana).
Na povučenoj etaži se takođe nalaze smeštajni kapaciteti u vidu tri dvoktevetne sobe. Povučeni deo je neprohodna ozelenjena krovna terasa.

SMEŠTAJNI KAPACITETI

Novoprojektovani objekat sadrži:
- 6 jednokrevetnih soba
- 6 dvokrevetnih soba
- 3 apartmana
- 3 porodične sobe

Ukupno 18 smeštajnih jedinica i jednovremeno može biti smešteno cca 40 ljudi.

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Predmetna parcela je manja od 200 m^2 i nije je moguće ukrupniti zbog toga što su na susednim parcelama već izvedeni objekti dobrog boniteta.Prema predmetnom planu (PGR) parcela je zbog svoje specifičnosti tretirana kao izuzetak te se primenjuju posebni urbanistički parametri: procenat zauzetosti 100%, indeks izgrađenoosti 4.5, kao i mogućnost rešavanja parkiranja ugovorom o zakupu na nekom od realizovanih parkirališta i garaža. Investitor je potrebna parking mesta obezbedio u garažama u neposrednoj blizini čiji je i vlasnik. Vlasništvo će biti dokazano kupoprodajnim ugovorima za dole navedena parking mesta.

Potreban broj parking mesta iznosi 1 PM po 3 smeštajne jedinice (Pema Standardu za razvrstavanje hotela u kategorije, a za "Garni hotele"sa 4 zvezdice), Ukupan broj potrebnih parking mesta je 6 kom, koje je Investitor obezbedio na sledećim lokacijama:

1. Gospodar Jevremova br. 50; 7 (sedam) parking mesta u zajedničkoj garaži udaljeno 140 m izohrone od planiranog objekta.
2. Strahinjića Bana br 38; 2 (dva) parking mesta u zajedničkoj garaži udaljeno 740 m izohrone od planiranog objekta.

Ukupno obezbeđeno 9 parking mesta.

Kako trenutni i budući vlasnik ima kolski prilaz parceli projektom bi trebalo predvideti da se prilaz kolski sa zabranom parkiranja zadrži zbog ekonomskog ulaza u hotel, dopremanja hrane, pića, keteringa, posteljine..., kao i dolaska i odlaska koriisnika.

Na saobraćajno rešenje dobijena je saglasnost Sekreterijata za saobraćaj broj IV-08 br.344,6-52/2020 od 13.04.2020 koja je priložena u delu 1.8. Dobijene saglasnosti.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na armirano-betonskim stubovima oslonjenim na armirano betonsku temeljnu ploču kao primarnim, i A.B. gredama kao sekundarnim konstruktivnim elementima. Podrumski zidovi su od armiranog betona dopunjenog aditivima za vodonepropusnost i svim potrebnim hidroizolacionim slojevima, što se odnosi i na temeljnu ploču. Međuspratna konstrukcija između svih etaža je AB ploča. Konstruktivni zidovi stepenišnog prostora, samo stepenište, kao i zidovi liftovskog okna, takođe su od armiranog betona.

Detaljniji opis konstrukcije predmet je tehničkog opisa uz statički proračun.

MATERIJALIZACIJA

Kako se radi o komercijalnom objektu koji se nalazi u samom centru grada, a služi za smeštaj i boravak ljudi, izbor materijala mora biti vrhunskog kvaliteta. Moraju biti ispoštovani svi kriterijumi energetske efikasnosti, zvučne izolacije i protivpožarne bezbednosti. Sam izbor enterijerskih materijala i opreme biće predmet kasnijih projekata i razrade.

Ulična fasada je projektovana u završnoj obradi od opekarskih proizvoda – listele sa teksturom i slogom koja je identična fasadnoj opeci. U zoni prizemlja i povučenog sprata projektovana je pikovana fasada sa naglašenim horizontalnim fugama. Špaletne oko otvora su projektovane u plitkoj profilisanoj fasadnoj plastici.

Dvorišna fasada se nalazi na granici sa susednom parcelom (KP1679) i orjentisana je ka unutrašnjem dvorištu ka kome su orijantisani objekti javne namene (sa leve strane gledano sa ulice nalazi se poslovni objekat, sa desne strane nalazi se kuća Nikole Pašića, u dnu parcele kuća Stevana mokranjca.) Svi objekti imaju otvore ka unutrašnjem dvorištu. Iz tog razloga fasada planiranog objekta projektovana je kao zid zavesa sa ispunom od termoizolujućeg stakla -termopan. Podela na fasadi je aluminiumska bez vidljivih profila (strukturalna fasada), prilagođena potrebnim otvorima, parapetima i spratnoj visini. **Staklo je zatamljeno i presvučeno print folijom sa aplikacijom (grafičkim rešenjem) koje imitira klasičnu fasadu. Na delovima fasade na kojima je prozor print folija je rupičasta, tako da propušta svetlost, a ujedno obezbeđuju potrebnu privatnost susedne parcele, kao i korisnika u planiranom objektu**.

Bočna fasada sa severoistočne strane objekta je u većoj meri slobodna sa obradom u kombinaciji fasadnih listela od opekarskih proizvoda i pikovane fasade u prizemnom delu i povučenoj etaži.

Fasadni zidovi projektovani su u završnoj obradi od opeke u višim etažama, dok je prizemna etaža malterisana i pikovana u belom cementu. Fasadna stolarija predviđena projektom je od najkvalitetnijih aluminijumskih profila.

Krov je dvovodan kos maksimalnog nagiba 15°, konstrukcije od armiranog betona sa završnom obradom od lima sa potrebnom termičkom izolaciom. Ravan krov povučene etaže- neprohodna krovna terasa projektovana je kao zeleni krov sa niskim rastinjem.

INFRASTRUKTURA

ELEKTROINSTALACIJE

Potrebo je da se obezbedi jednovremeno opterećenje na nivou KP 1063/1 KO Stari Grad od 400 Kw.

VODOVODNA INSTALACIJA

Za Poslovni-komercijalni objekat predviđa se priključak na postojeću kanalizacionu mrežu u ulici Francuska, na KP1063/1 KO Stari Grad. Prema Planu predmetna parcela se priključuje na postojeći priključak na ulični vodovod dimenzija Ø 100mm.

INSTALACIJE KANALIZACIJE

Za Poslovni-komercijalni objekat predviđa se priključak na postojeću kanalizacionu mrežu u ulici Francuska, na KP1063/1 KO Stari Grad

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 smještajnih jedinica je 24.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Predmetna lokacija pripada grejnom području TO „Dunav“. Objekat se priključuje na postojeći distibutivni sistem daljinskog grejanja ili će se instalirati vazdušne toplotne pumpe.

Odgovorni projektant:

Vesna Ćurić dipl. Inž.arh.

Broj tehničke dokumentacije: IDR-0710/19-1
Mesto i datum: Beograd, maj 2020.

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA I BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA

OSNOVA PODRUMA -2		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
1	KOMUNIKACIJA	20,39
2	STEPENIŠTE	9,00
3	LIFT	2,88
4	OSTAVA	1,45
5	MAGACIN ZA PIĆE	14,59
6	TOKADERO	3,36
7	OSTAVA ZA POSTELJINU	12,33
	SANITARNE PROSTORIJE ZAPOSLENIH	
8a	deo za presvlačenje	9,61
8b	muški toalet	4,47
8c	ženski toalet	4,83
9	MAGACIN ZA HRANU	9,27
10	TEHNIČKA PROSTORIJA	17,07
11	TEHNIČKA PROSTORIJA	14,27
12	TEHNIČKA PROSTORIJA	13,54
UKUPNO NETO		**137,06**
UKUPNO BRUTO		**164,73**

OSNOVA PODRUMA -1		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
1	KOMUNIKACIJA	10,56
2	STEPENIŠTE	12,10
3	TEHNIČKA PROSTORIJA	11,91
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,93
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	25,58
6	TEHNIČKA PROSTORIJA	26,41
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	7,65
8	SVLAČIONICE	21,41
9	TOALETI	7,24
UKUPNO NETO		**133,79**
UKUPNO BRUTO		**161,85**

OSNOVA PRIZEMLJA		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
1	VETROBRAN	5,72
2	EKONOMSKI ULAZ	4,51
3	LOBI SA RECEPCIJOM	27,83
3a	OSTAVA	2,13
4	OSTAVA ZA KOFERE	2,03
5	ŽENSKI TOALET	5,14
6	MUŠKI TOALET	4,45
7	KAFE SA ŠANKOM	71,19
8	STEPENIŠTE	12,70
UKUPNO NETO		**135,70**
UKUPNO BRUTO		**160,28**

OSNOVA PRVOG SPRATA		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
komunikacije		
1	Komunikacija	13,52
2	Stepenište	8,77
	Ukupno komunikacije	22,29
Hotelska soba 101-jednokrevetna		
3	Soba	12,67
4	Kupatilo	3,33
	Ukupno neto hotelska sobe 101	16,00
Hotelska soba 102 -jednokrevetna		
5	SOBA	12,86
6	KUPATILO	3,16
	Ukupno neto hotelska soba 102	16,02
Apartman 01		
	7 PREDPROSTOR	3,87
	Hotelska soba 103 -dvokrevetna	
	8 SOBA	11,59
	9 KUPATILO	3,78
	Ukupno neto hotelske sobe 103	15,37
	Hotelska soba 104 -dvokrevetna	
	10 SOBA	12,46
	11 KUPATILO	3,63
	Ukupno neto hotelske sobe 103	16,09
Ukupno neto Apartman 01		35,33
Porodična soba 01		
	Hotelska soba 105	
	12 SOBA	9,46
	13 KUPATILO	2,90
	Ukupno neto hotelska soba 105	12,36
	Hotelska soba 106	
	14 SOBA	9,55
	15 KUPATILO	2,97
	Ukupno neto hotelska soba 106	12,52
Ukupno porodična soba 01		24,88
Hotelska soba 107 -dvokrevetna		
16	SOBA	14,50
17	KUPATILO	3,51
	Ukupno neto hotelska soba 107	18,01
UKUPNO NETO		**132,53**
UKUPNO BRUTO		**160,28**

OSNOVA TIPSKOG SPRATA (II, III)		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
komunikacije		
1	Komunikacija	13,91
2	Stepenište	8,43
	Ukupno komunikacije	22,34
Hotelske sobe 201 301 -jednokrevetna		
3	Soba	12,67
4	Kupatilo	3,33
	Ukupno neto hotelske sobe 201 301	16,00
Hotelske sobe 202 302 -jednokrevetna		
5	SOBA	12,92
6	KUPATILO	3,14
	Ukupno neto hotelske sobe 202 302	16,06
Apartman 02,03		
	7 PREDPROSTOR	3,87
	Hotelska soba 203 303 -dvokrevetna	
	8 SOBA	11,59
	9 KUPATILO	3,78
	Ukupno neto hotelske sobe 203,303	15,37
	Hotelska soba 204 304 -dvokrevetna	
	10 SOBA	12,46
	11 KUPATILO	3,63
	Ukupno neto hotelske sobe 203,303	16,09
Ukupno neto Apartman 02, 03		35,33
Porodična soba 02, 03		
	Hotelska soba 205, 305	
	12 SOBA	9,46
	13 KUPATILO	2,90
	Ukupno neto hotelska soba 205,305	12,36
	Hotelska soba 206,306	
	14 SOBA	9,55
	15 KUPATILO	2,97
	Ukupno neto hotelska soba 206,306	12,52
Ukupno porodična soba 02, 03		24,88
Hotelska soba 207,307 -dvokrevetna		
16	SOBA	14,50
17	KUPATILO	3,51
	Ukupno neto hotelska soba 207,307	18,01
UKUPNO NETO		**132,62**
UKUPNO BRUTO		**160,28**

OSNOVA POVUČENOG SPRATA		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
komunikacije		
1	KOMUNIKACIJA	8,81
2	PREDPROSTOR	4,21
	Ukupno neto komunikacije	13,02
Hotelska soba 401 -dvokrevetna		
3	SOBA	16,06
4	KUPATILO	4,16
	Ukupno neto hotelska soba 401	20,22
Hotelska soba 402 -dvokrevetna		
5	KUPATILO	4,08
6	SOBA	17,00
	Ukupno neto hotelska soba 402	21,08
Hotelska soba 403 -dvokrevetna		
7	SOBA	16,72
8	KUPATILO	4,15
	Ukupno neto hotelska soba 403	20,87
9	NEPROHODNA TERASA	16,90
10	NEPROHODNA TERASA	30,26
UKUPNO NETO		**75,19**
UKUPNO BRUTO PO UP-u		**105,85**
UKUPNO BRUTO PO SRPS-u		**160,28**

ZBIRNA TABELA NETO I BRUTO POVRŠINA OBJEKTA PO ETAŽAMA

ETAŽA	NETO	BRUTO PO SRPS-u	BRUTO PO PGR-u
OSNOVA PODRUMA -2	137,06	164,73	-
OSNOVA PODRUMA -1	133,79	161,85	-
UKUPNO PODZEMNO	**270,85**	**326,58**	**-**
OSNOVA PRIZEMLJA	135,70	160,28	160,28
OSNOVA I SPRATA	132,53	160,28	160,28
OSNOVA II SPRATA	132,62	160,28	160,28
OSNOVA III SPRATA	132,62	160,28	160,28
OSNOVA POVUČENOG SPRATA	75,19	160,28	105,85
UKUPNO NADZEMNO	**608,66**	**801,40**	**746,97**
UKUPNO	**879,51**	**1127,98**	**746,97**

Odgovorni projektant: Vesna Ćurić dipl. Inž.arh.

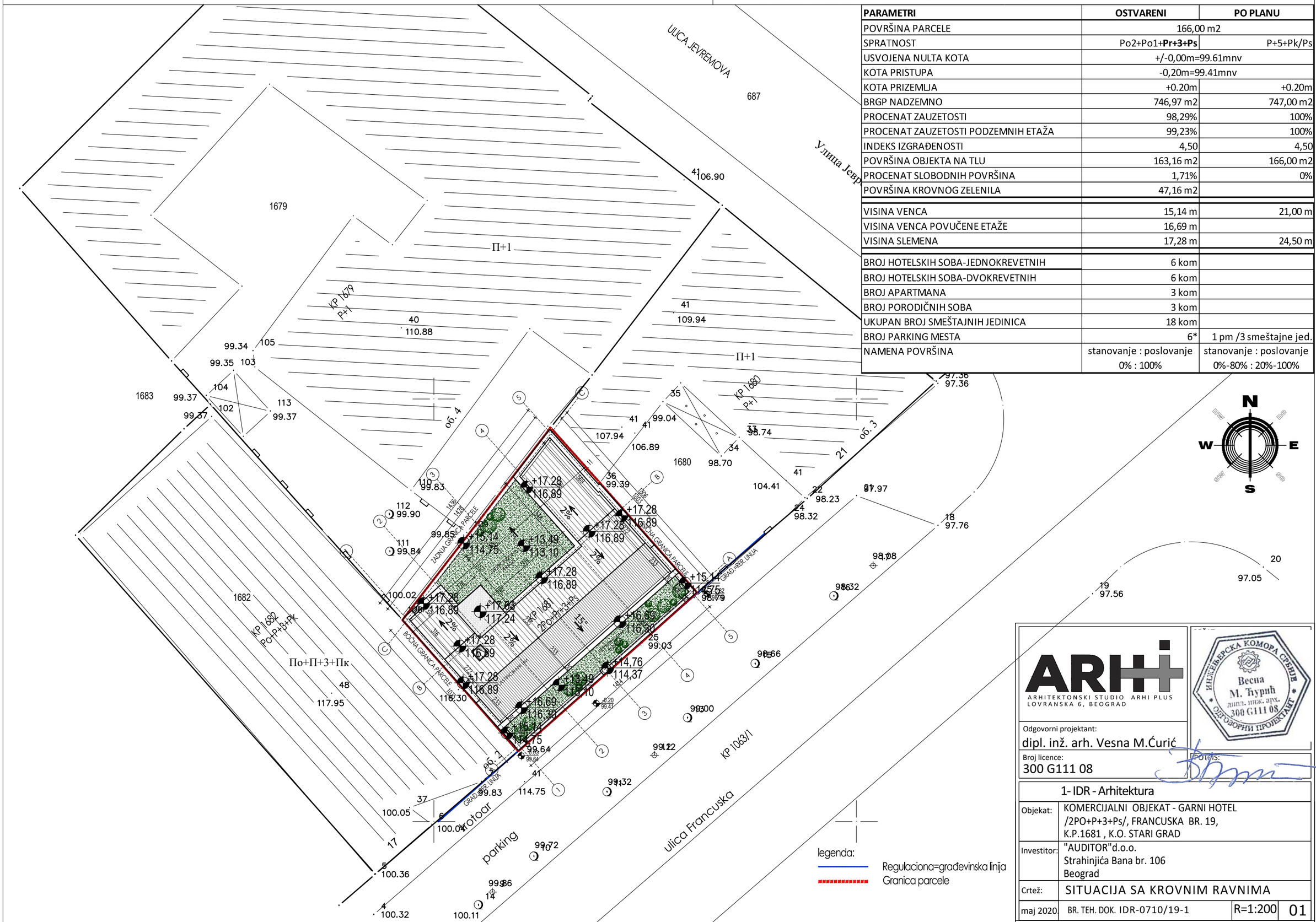
Broj tehničke dokumentacije: IDR-0710/19-1
Mesto i datum: Beograd, maj 2020.

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

01	Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:200
02	Situacioni plan sa osnovom krovnih ravni	R 1:200
02a	Situacioni plan sa saobraćajnim rešenjem	R 1:4500
03	Osnova podruma -2	R 1:100
04	Osnova podruma -1	R 1:100
05	Osnova prizemlja	R 1:100
06	Osnova prvog sprata	R 1:100
07	Osnova tipskog sprata (II i III) sprat	R 1:100
08	Osnova povučenog sprata	R 1:100
09	Osnova krovnih ravni	R 1:100
10	Presek 1-1	R 1:100
11	Presek 2-2	R 1:100
12	Presek 3-3	R 1:100
13	Ulična fasada	R 1:100
14	Dvorišna fasada	R 1:100
15	Bočna fasada -	R 1:100
16	Bočna fasada - severoistočna	R 1:100
17-22	Vizuelizacije	
23-24	Volumetrijska analiza	
25	Analiza unutrašnjeg dvorišta	R 1:100

SITUACIJA SA KROVNIM RAVNIMA

PARAMETRI	OSTVARENI	PO PLANU
POVRŠINA PARCELE	166,00 m2	
SPRATNOST	Po2+Po1+**Pr+3+Ps**	P+5+Pk/Ps
USVOJENA NULTA KOTA	+/-0,00m=99.61mnv	
KOTA PRISTUPA	-0,20m=99.41mnv	
KOTA PRIZEMLJA	+0.20m	+0.20m
BRGP NADZEMNO	746,97 m2	747,00 m2
PROCENAT ZAUZETOSTI	98,29%	100%
PROCENAT ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	99,23%	100%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	4,50	4,50
POVRŠINA OBJEKTA NA TLU	163,16 m2	166,00 m2
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA	1,71%	0%
POVRŠINA KROVNOG ZELENILA	47,16 m2	
VISINA VENCA	15,14 m	21,00 m
VISINA VENCA POVUČENE ETAŽE	16,69 m	
VISINA SLEMENA	17,28 m	24,50 m
BROJ HOTELSKIH SOBA-JEDNOKREVETNIH	6 kom	
BROJ HOTELSKIH SOBA-DVOKREVETNIH	6 kom	
BROJ APARTMANA	3 kom	
BROJ PORODIČNIH SOBA	3 kom	
UKUPAN BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA	18 kom	
BROJ PARKING MESTA	6*	1 pm /3 smeštajne jed.
NAMENA POVRŠINA	stanovanje : poslovanje 0% : 100%	stanovanje : poslovanje 0%-80% : 20%-100%



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

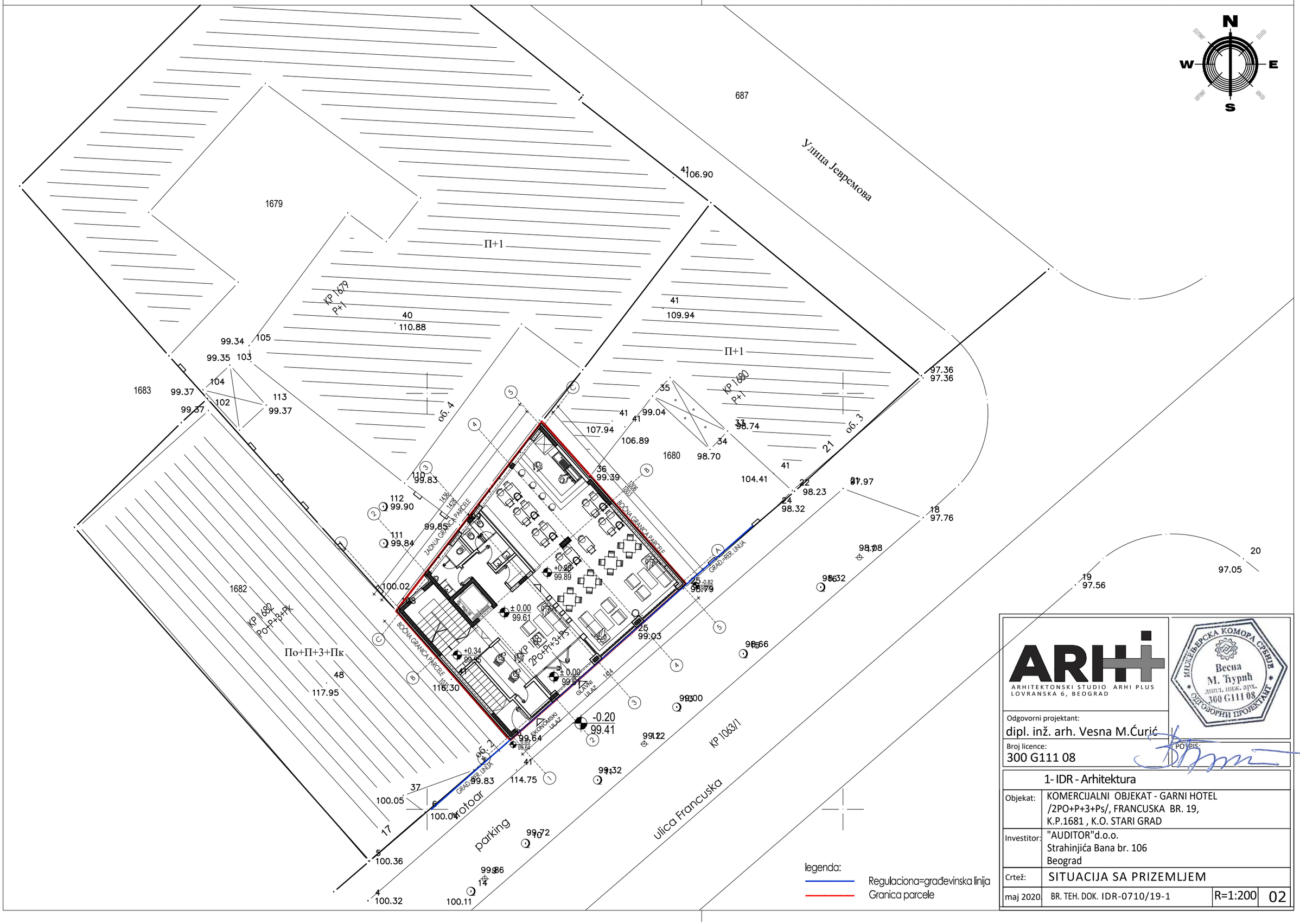
Broj licence:
300 G111 08

ПОТПИС:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	SITUACIJA SA KROVNIM RAVNIMA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:200 — 01

SITUACIJA SA PRIZEMLJEM



legenda:

Regulaciona=građevinska linija

Granica parcele

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

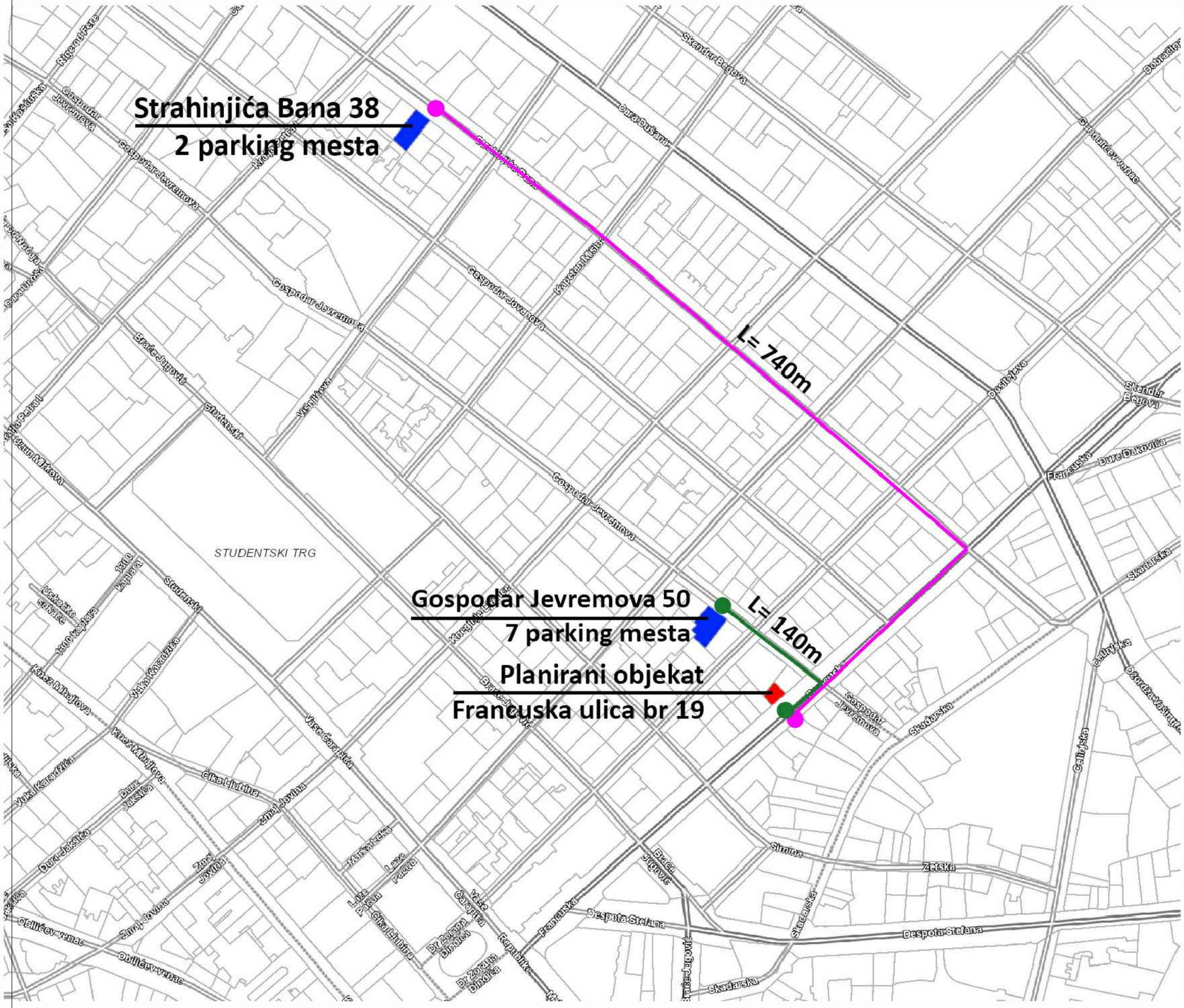
Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

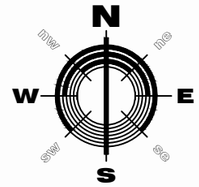
Broj licence:
300 G111 08

PO'PIS:

	1- IDR - Arhitektura
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	SITUACIJA SA PRIZEMLJEM
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 R=1:200 02

SITUACIONI PLAN SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM





Izohrone linije rastojanja

Dispozicija planiranog objekta u Francuskoj ulici br. 19.

Dispozicija parking mesta obezbeđena ugovorom o kupoprodaji parking mesta u okviru zajedničke garaže

Ostvaren broj parking mesta u neposrednoj blizini je 9 PM

Potreban broj parking mesta za objekat je 6 PM.

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

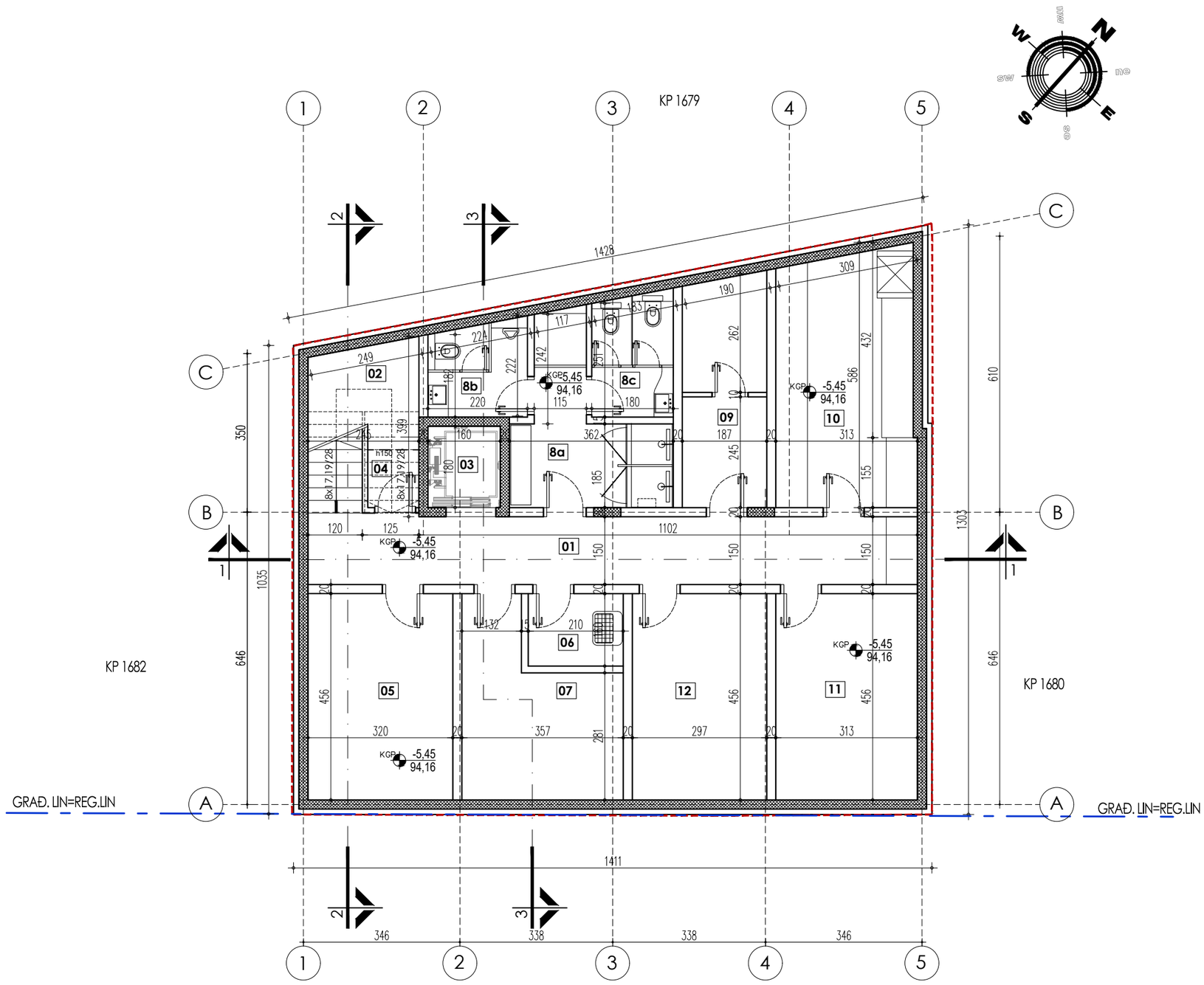
Broj licence:
300 G111 08

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura			
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD		
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd		
Crtež:	SIT. PLAN SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM		
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1	1:4500	02a

OSNOVA PODRUMA -2



OSNOVA PODRUMA -2		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
1	KOMUNIKACIJA	20,39
2	STEPENIŠTE	9,00
3	LIFT	2,88
4	OSTAVA	1,45
5	MAGACIN ZA PIĆE	14,59
6	TOKADERO	3,36
7	OSTAVA ZA POSTELJINU	12,33
	SANITARNE PROSTORIJE ZAPOSLENIH	
8a	deo za presvlačenje	9,61
8b	muški toalet	4,47
8c	ženski toalet	4,83
9	MAGACIN ZA HRANU	9,27
10	TEHNIČKA PROSTORIJA	17,07
11	TEHNIČKA PROSTORIJA	14,27
12	TEHNIČKA PROSTORIJA	13,54
UKUPNO NETO		**137,06**
UKUPNO BRUTO		**164,73**

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

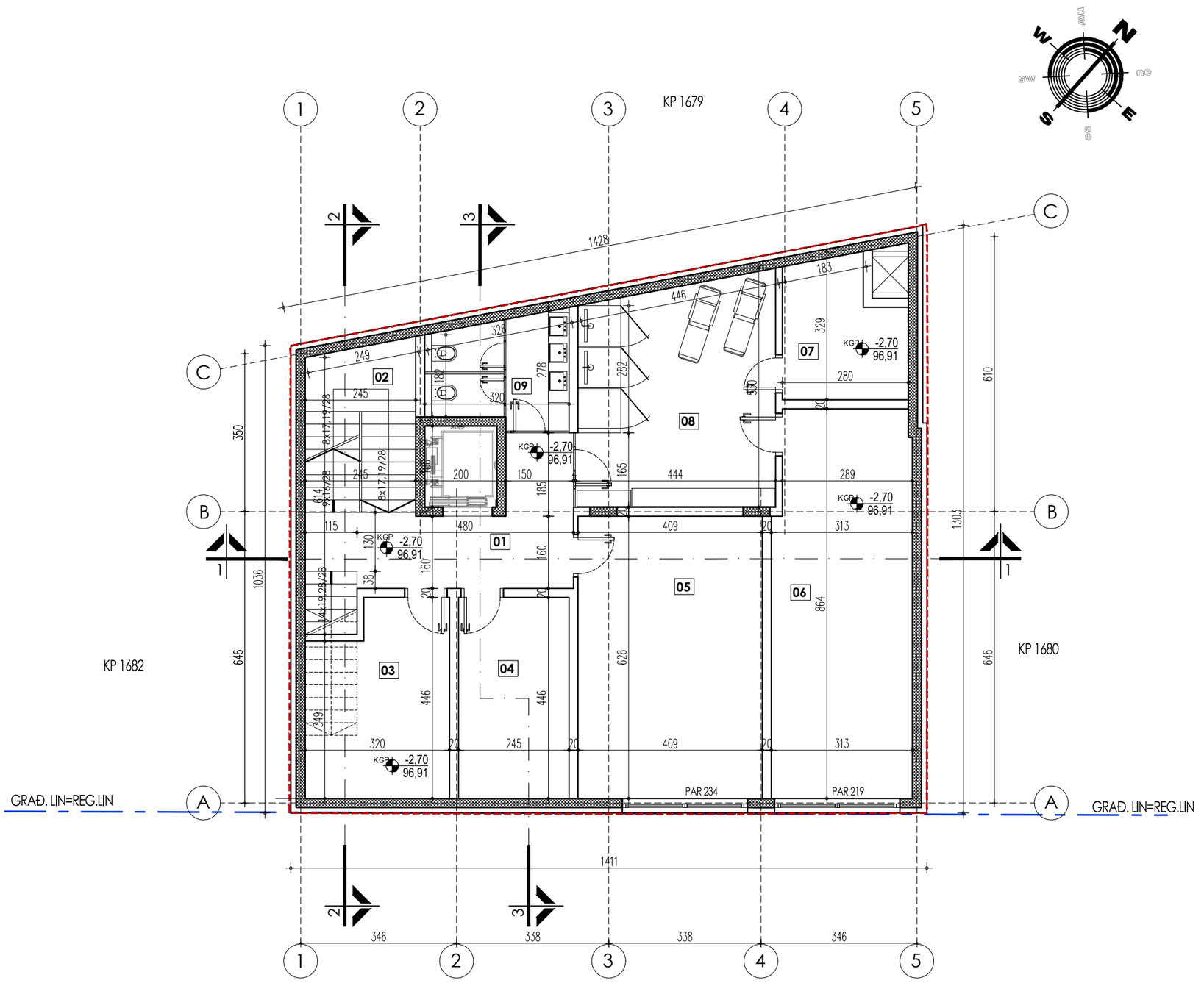
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA PODRUMA -2
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 R=1:100 03

OSNOVA PODRUMA -1



OSNOVA PODRUMA -1		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
1	KOMUNIKACIJA	10,56
2	STEPENIŠTE	12,10
3	TEHNIČKA PROSTORIJA	11,91
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,93
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	25,58
6	TEHNIČKA PROSTORIJA	26,41
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	7,65
8	SVLAČIONICE	21,41
9	TOALETI	7,24
UKUPNO NETO		**133,79**
UKUPNO BRUTO		**161,85**

legenda:

Regulaciona=građevinska linija

Granica parcele

ARHI PLUS
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

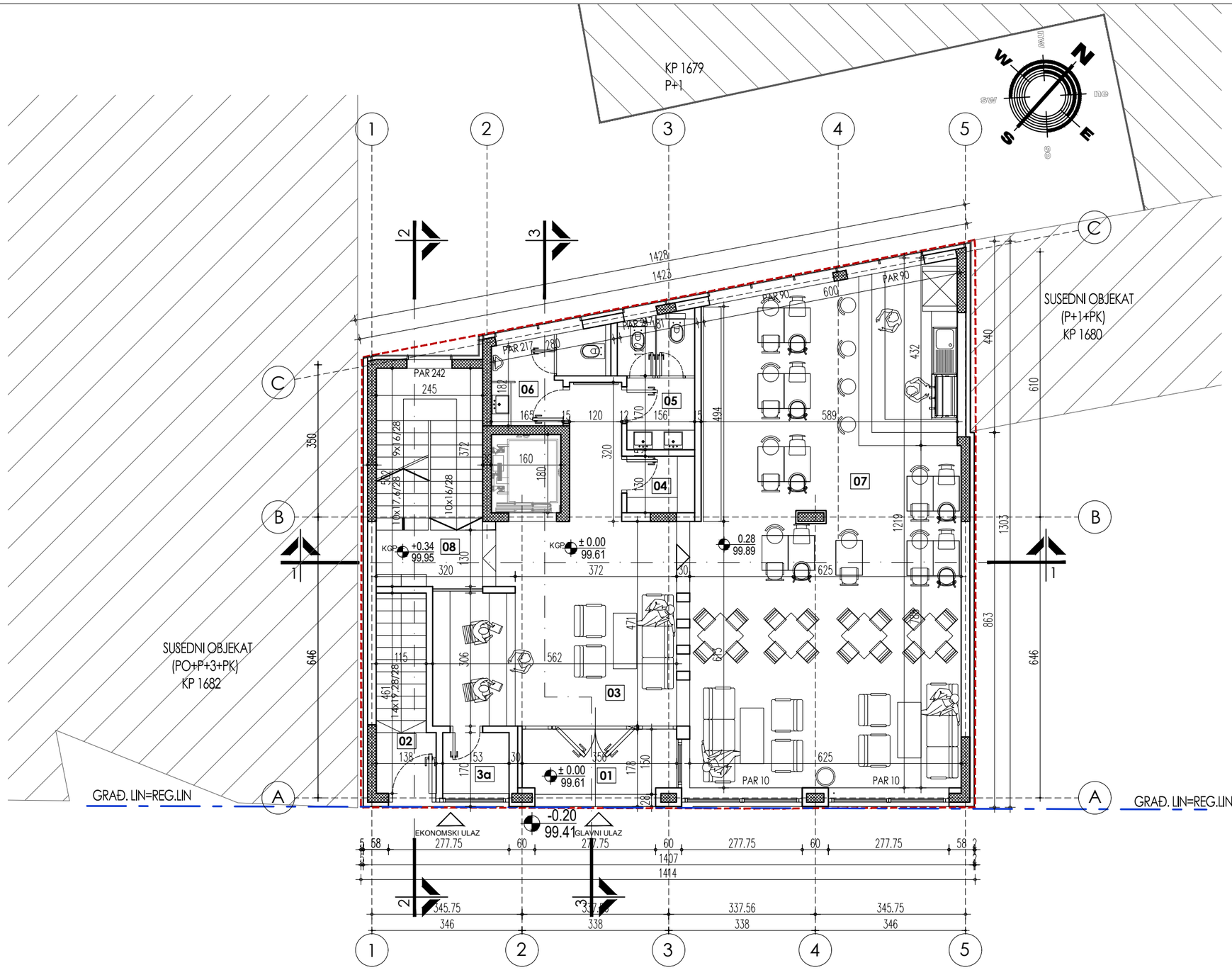
PEČAT:
Инжењерска комора Србије
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
одговорни пројектант

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA PODRUMA -1
maj 2020.	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 04

OSNOVA PRIZEMLJA



OSNOVA PRIZEMLJA		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
1	VETROBRAN	5,72
2	EKONOMSKI ULAZ	4,51
3	LOBI SA RECEPCIJOM	27,83
3a	OSTAVA	2,13
4	OSTAVA ZA KOFERE	2,03
5	ŽENSKI TOALET	5,14
6	MUŠKI TOALET	4,45
7	KAFE SA ŠANKOM	71,19
8	STEPENIŠTE	12,70
UKUPNO NETO		**135,70**
UKUPNO BRUTO		**160,28**

legenda:

Regulaciona=građevinska linija

Granica parcele

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

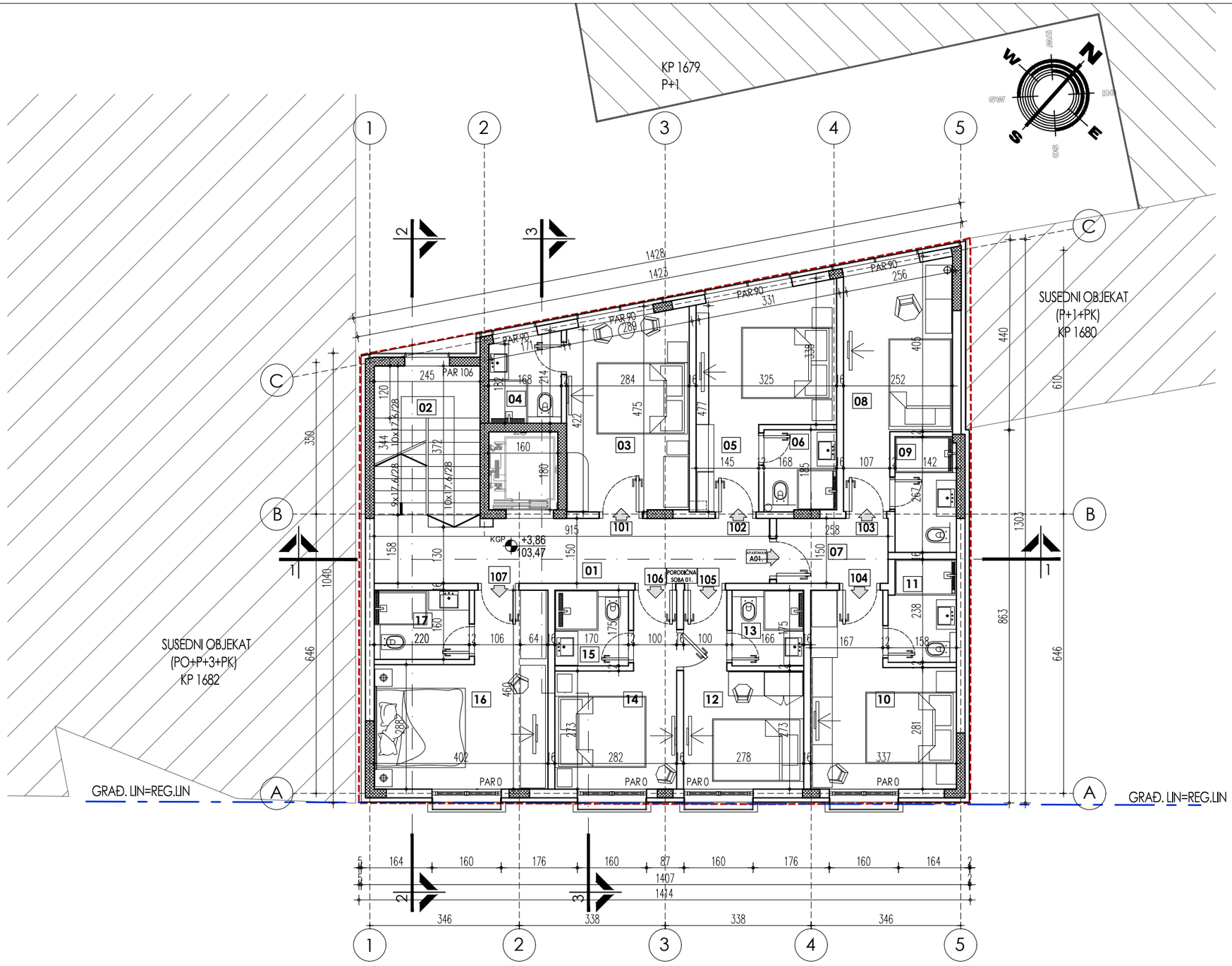
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA PRIZEMLJA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 05

OSNOVA PRVOG SPRATA



OSNOVA PRVOG SPRATA		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
komunikacije		
1	Komunikacija	13,52
2	Stepenište	8,77
	Ukupno komunikacije	22,29
Hotelska soba 101-jednokrevetna		
3	Soba	12,67
4	Kupatilo	3,33
	Ukupno neto hotelska sobe 101	16,00
Hotelska soba 102 -jednokrevetna		
5	SOBA	12,86
6	KUPATILO	3,16
	Ukupno neto hotelska soba 102	16,02
Apartman 01		
7	PREDPROSTOR	3,87
	Hotelska soba 103 -dvokrevetna	
8	SOBA	11,59
9	KUPATILO	3,78
	Ukupno neto hotelske sobe 103	15,37
	Hotelska soba 104 -dvokrevetna	
10	SOBA	12,46
11	KUPATILO	3,63
	Ukupno neto hotelske sobe 103	16,09
Ukupno neto Apartman 01		35,33
Porodična soba 01		
	Hotelska soba 105	
12	SOBA	9,46
13	KUPATILO	2,90
	Ukupno neto hotelska soba 105	12,36
	Hotelska soba 106	
14	SOBA	9,55
15	KUPATILO	2,97
	Ukupno neto hotelska soba 106	12,52
Ukupno porodična soba 01		24,88
Hotelska soba 107 -dvokrevetna		
16	SOBA	14,50
17	KUPATILO	3,51
	Ukupno neto hotelska soba 107	18,01
	UKUPNO NETO	**132,53**
	UKUPNO BRUTO	**160,28**

legenda:

Regulaciona=građevinska linija

Granica parcele

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:

INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

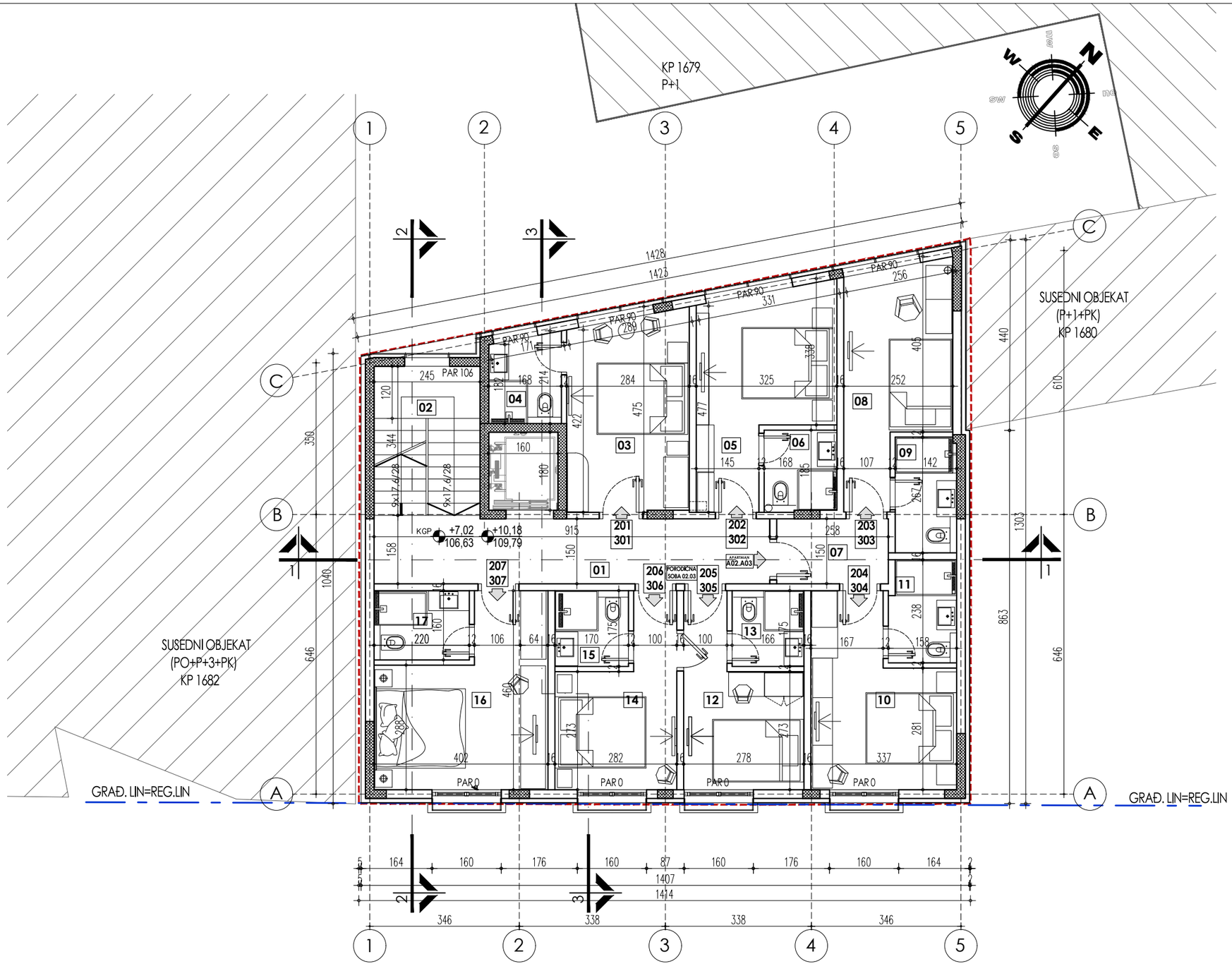
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA PRVOG SPRATA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 06

OSNOVA II i III SPRATA



OSNOVA TIPSKOG SPRATA (II, III)		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
komunikacije		
1	Komunikacija	13,91
2	Stepenište	8,43
	Ukupno komunikacije	22,34
Hotelske sobe 201 301 -jednokrevetna		
3	Soba	12,67
4	Kupatilo	3,33
	Ukupno neto hotelske sobe 201 301	16,00
Hotelske sobe 202 302 -jednokrevetna		
5	SOBA	12,92
6	KUPATILO	3,14
	Ukupno neto hotelske sobe 202 302	16,06
Apartman 02,03		
	7 PREDPROSTOR	3,87
	Hotelska soba 203 303 -dvokrevetna	
	8 SOBA	11,59
	9 KUPATILO	3,78
	Ukupno neto hotelske sobe 203,303	15,37
	Hotelska soba 204 304 -dvokrevetna	
	10 SOBA	12,46
	11 KUPATILO	3,63
	Ukupno neto hotelske sobe 203,303	16,09
Ukupno neto Apartman 02, 03		35,33
Porodična soba 02, 03		
	Hotelska soba 205, 305	
	12 SOBA	9,46
	13 KUPATILO	2,90
	Ukupno neto hotelska soba 205,305	12,36
	Hotelska soba 206,306	
	14 SOBA	9,55
	15 KUPATILO	2,97
	Ukupno neto hotelska soba 206,306	12,52
Ukupno porodična soba 02, 03		24,88
Hotelska soba 207,307 -dvokrevetna		
16	SOBA	14,50
17	KUPATILO	3,51
	Ukupno neto hotelska soba 207,307	18,01
	UKUPNO NETO	**132,62**
	UKUPNO BRUTO	**160,28**

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

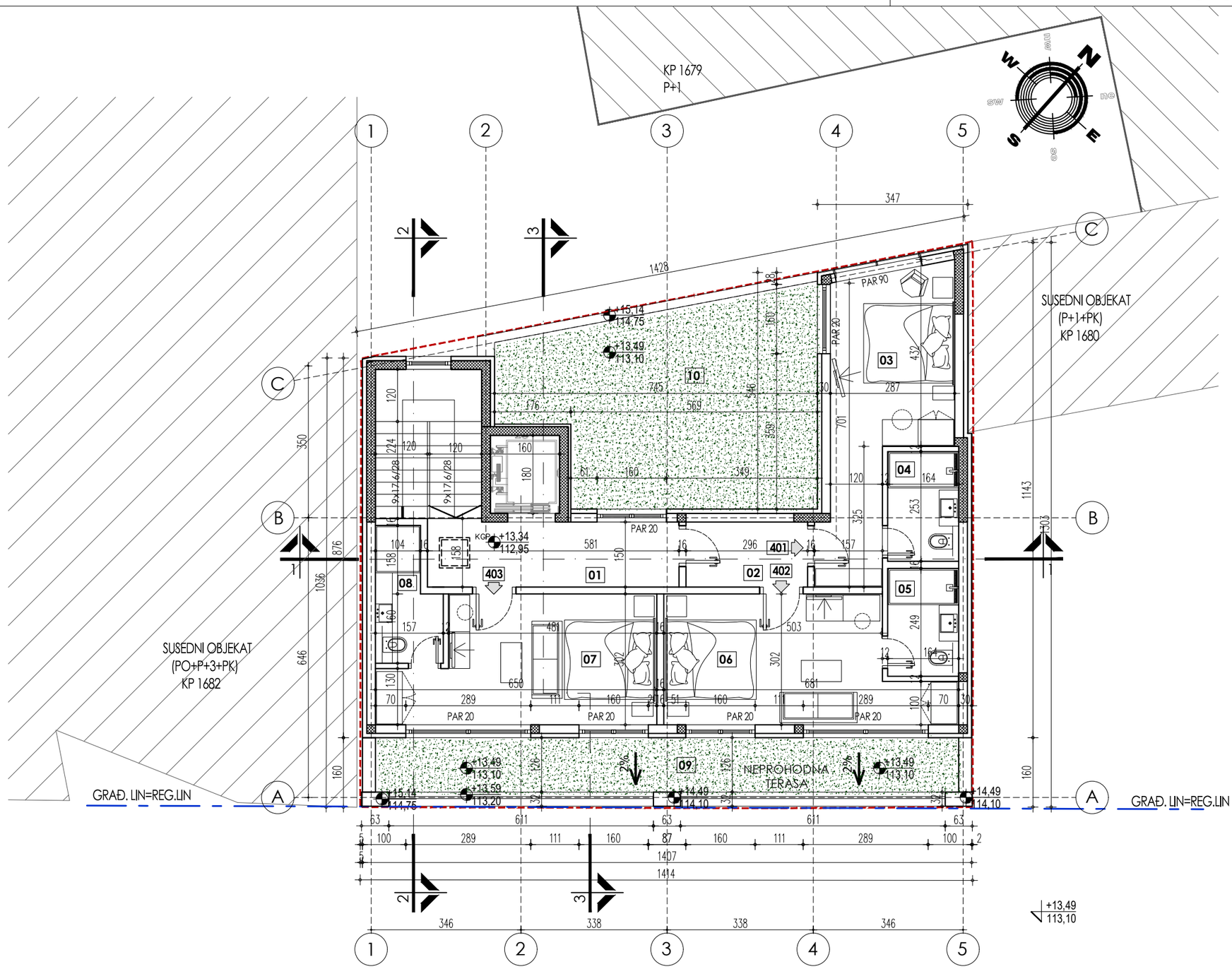
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA II i III SPRATA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 07

OSNOVA POV. SPRATA



OSNOVA POVUČENOG SPRATA		
BR.	**NAMENA PROSTORIJA**	**P(m2)**
komunikacije		
1	KOMUNIKACIJA	8,81
2	PREDPROSTOR	4,21
	Ukupno neto komunikacije	13,02
Hotelska soba 401 -dvokrevetna		
3	SOBA	16,06
4	KUPATILO	4,16
	Ukupno neto hotelska soba 401	20,22
Hotelska soba 402 -dvokrevetna		
5	KUPATILO	4,08
6	SOBA	17,00
	Ukupno neto hotelska soba 402	21,08
Hotelska soba 403 -dvokrevetna		
7	SOBA	16,72
8	KUPATILO	4,15
	Ukupno neto hotelska soba 403	20,87
9	NEPROHODNA TERASA	16,90
10	NEPROHODNA TERASA	30,26
UKUPNO NETO		**75,19**
UKUPNO BRUTO PO UP-u		**105,85**
UKUPNO BRUTO PO SRPS-u		**160,28**

legenda:

Regulaciona=građevinska linija

Granica parcele

ARHI PLUS
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT: INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE — Vesna M. Ćurić, dipl. inž. arh., 300 G111 08, ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

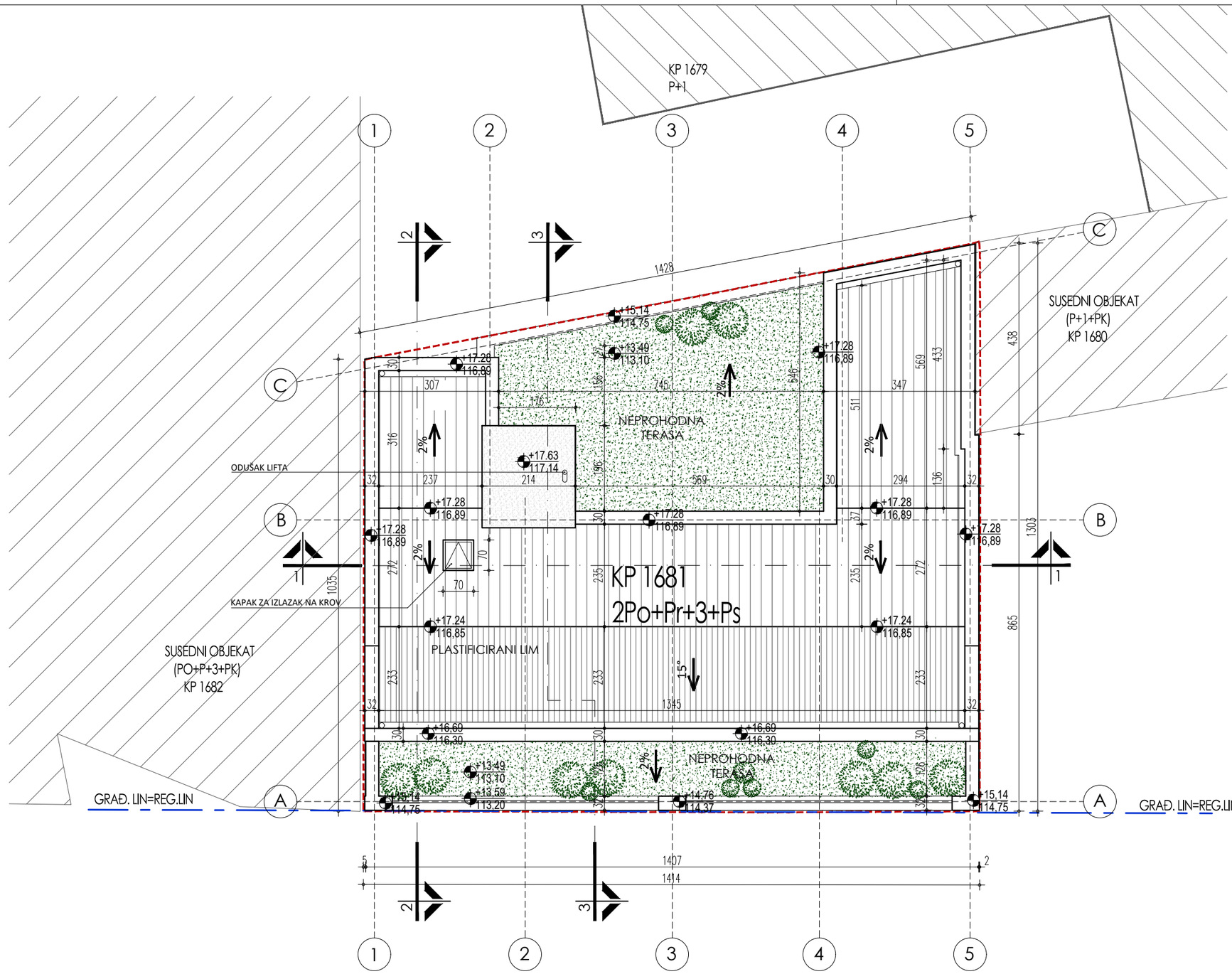
Broj licence:
300 G111 08

OTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA POVUČENOG SPRATA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 08

OSNOVA KROVA



legenda:

Regulaciona=građevinska linija

Granica parcele

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	OSNOVA KROVA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

R=1:100

09

PRESEK 1-1

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

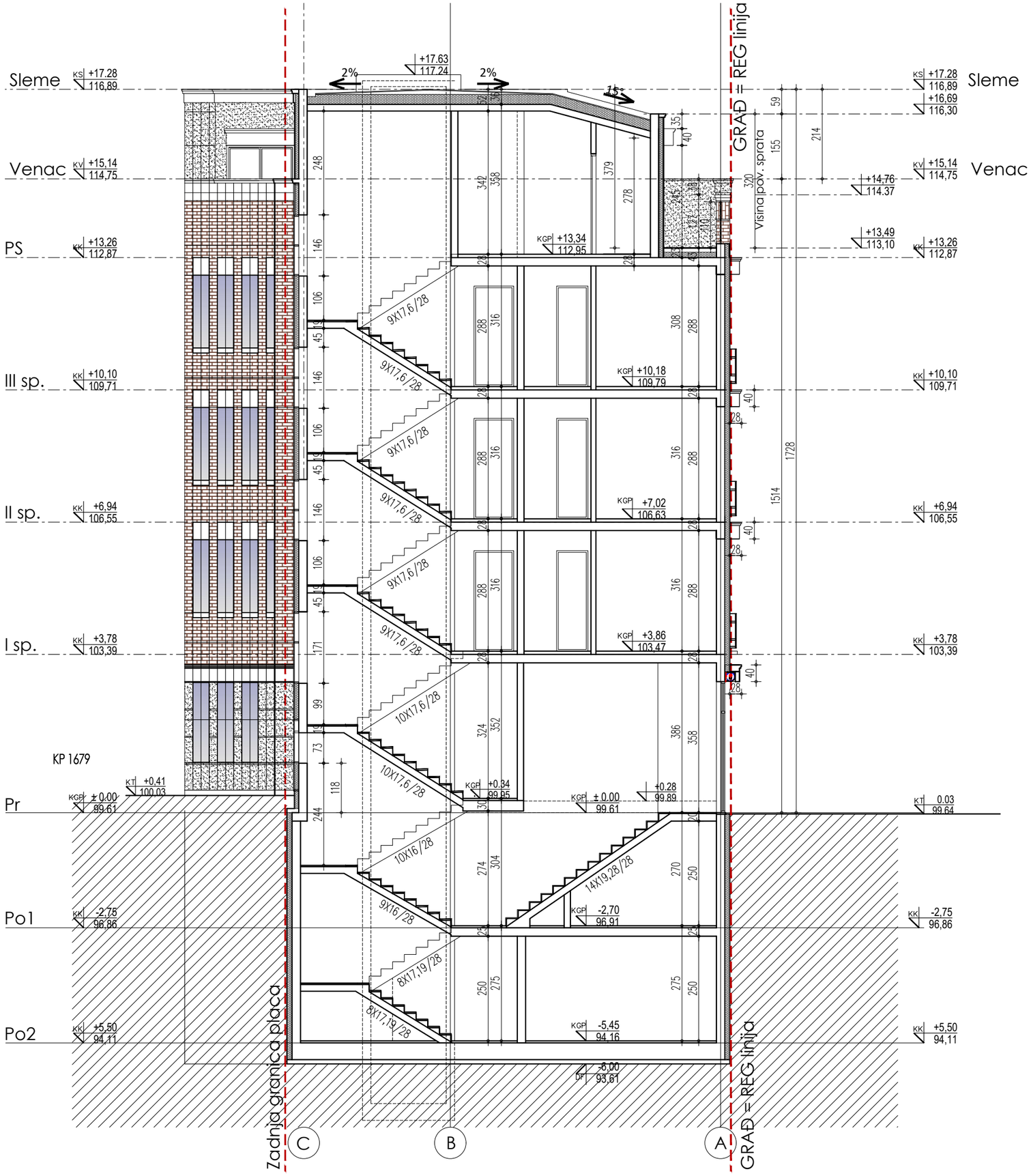
PEČAT:
INŽENJERSKA Kkomora Srbije
Vesna M. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	PRESEK 1-1
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 10

PRESEK 2-2



ARHI PLUS
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

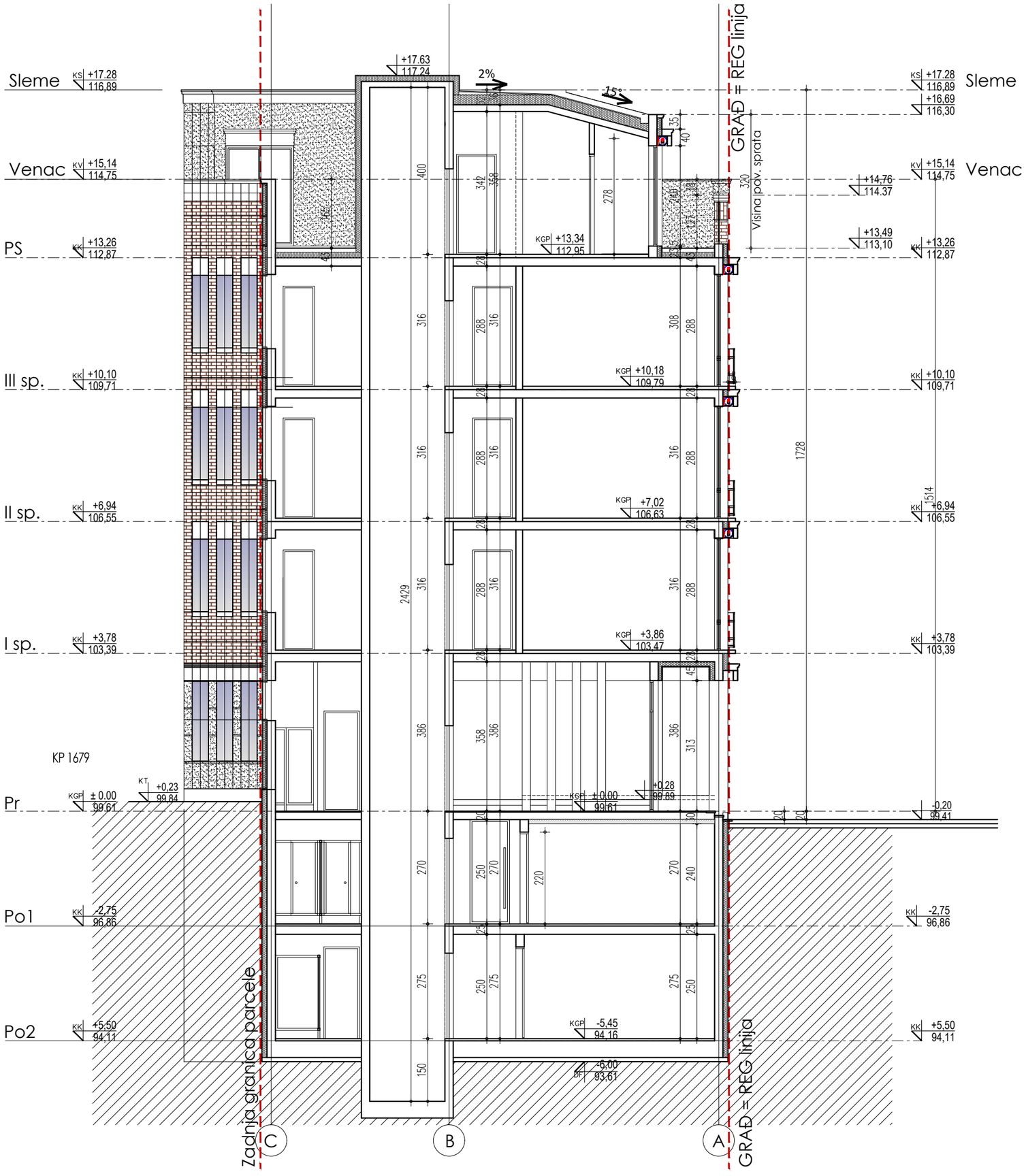
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	PRESEK 2-2
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 11

PRESEK 3-3



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

OTPIS:

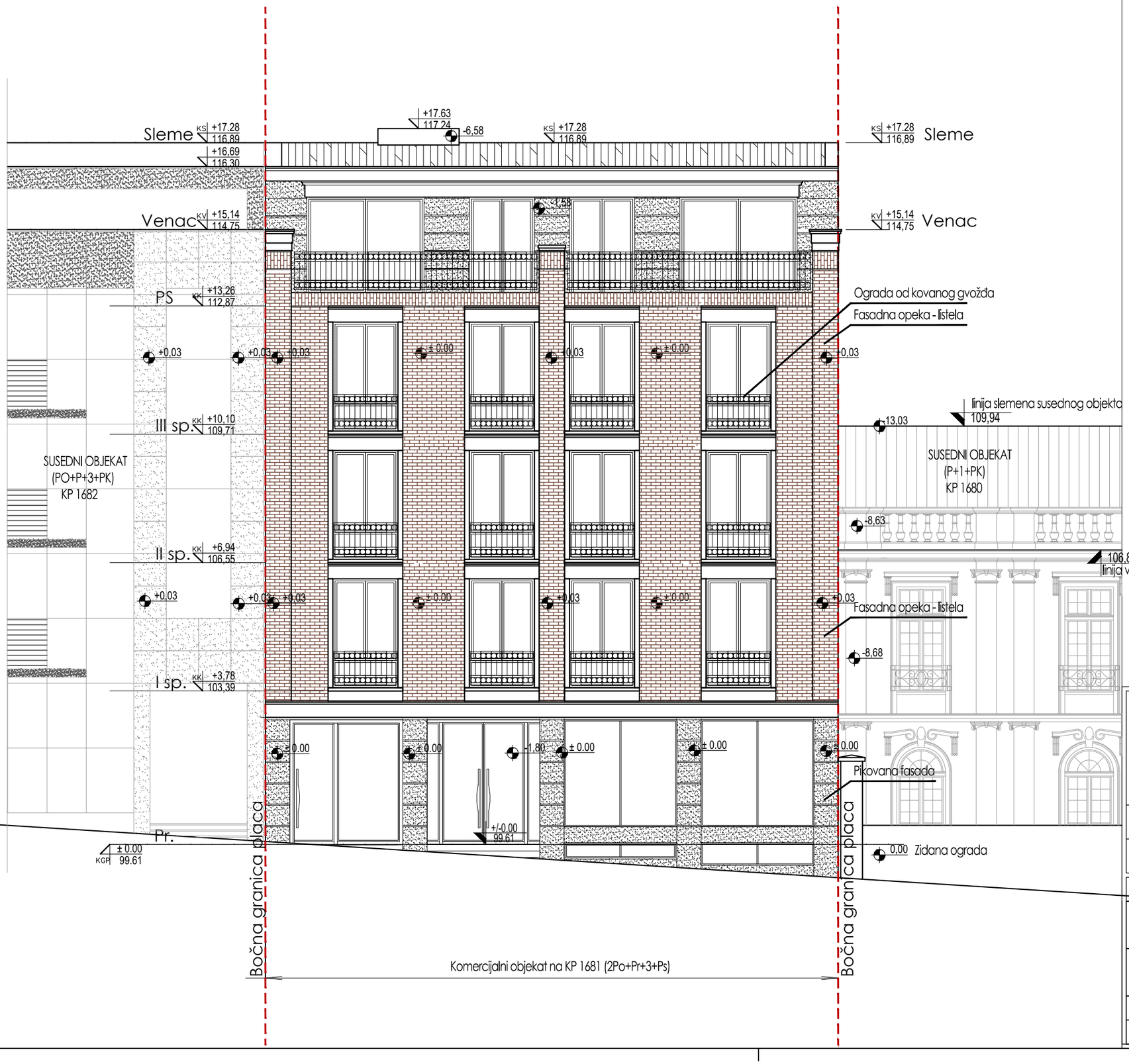
1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	PRESEK 3-3
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

R=1:100

12

ULIČNA FASADA



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

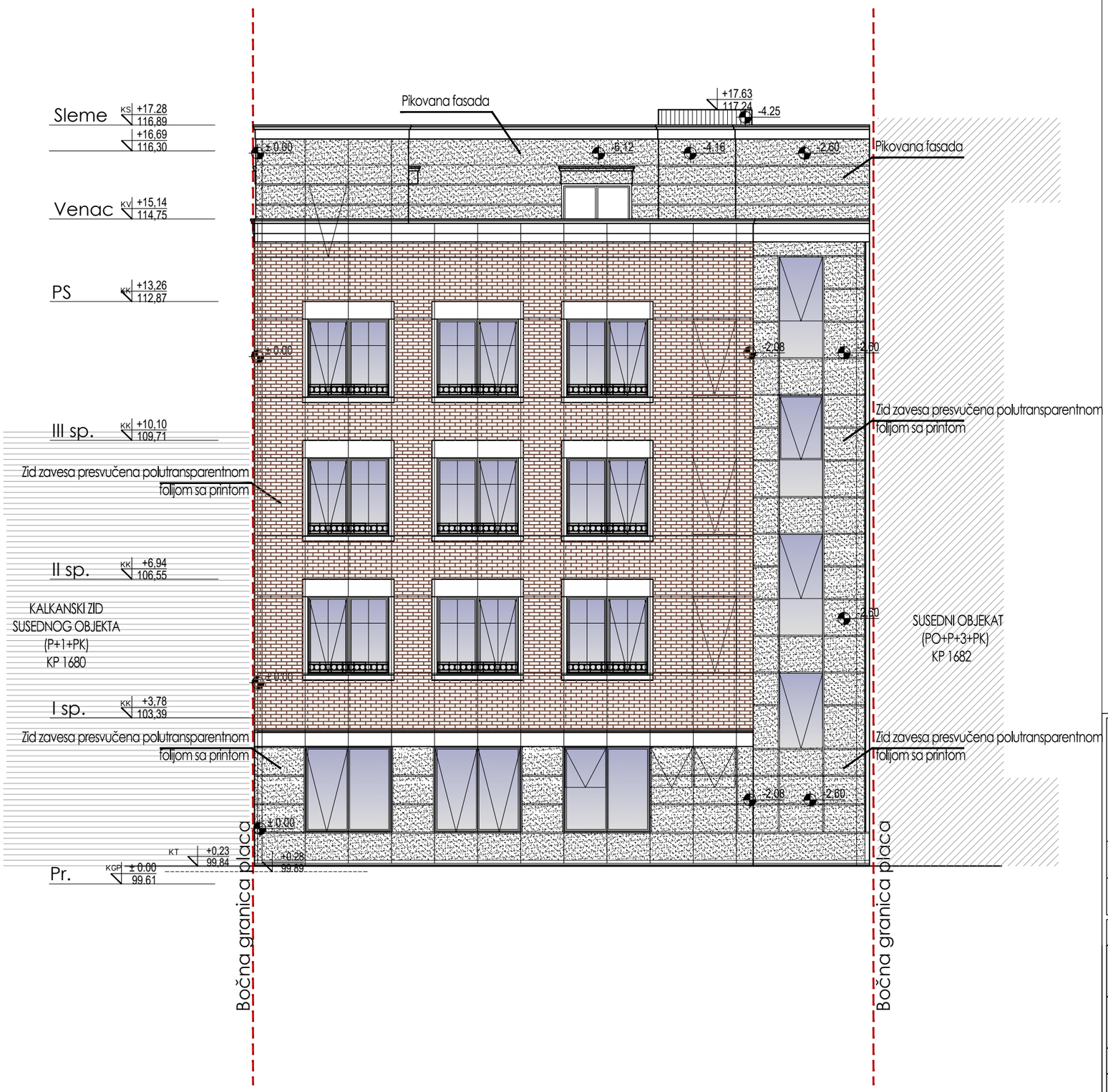
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	ULIČNA FASADA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 13

DVORIŠNA FASADA



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

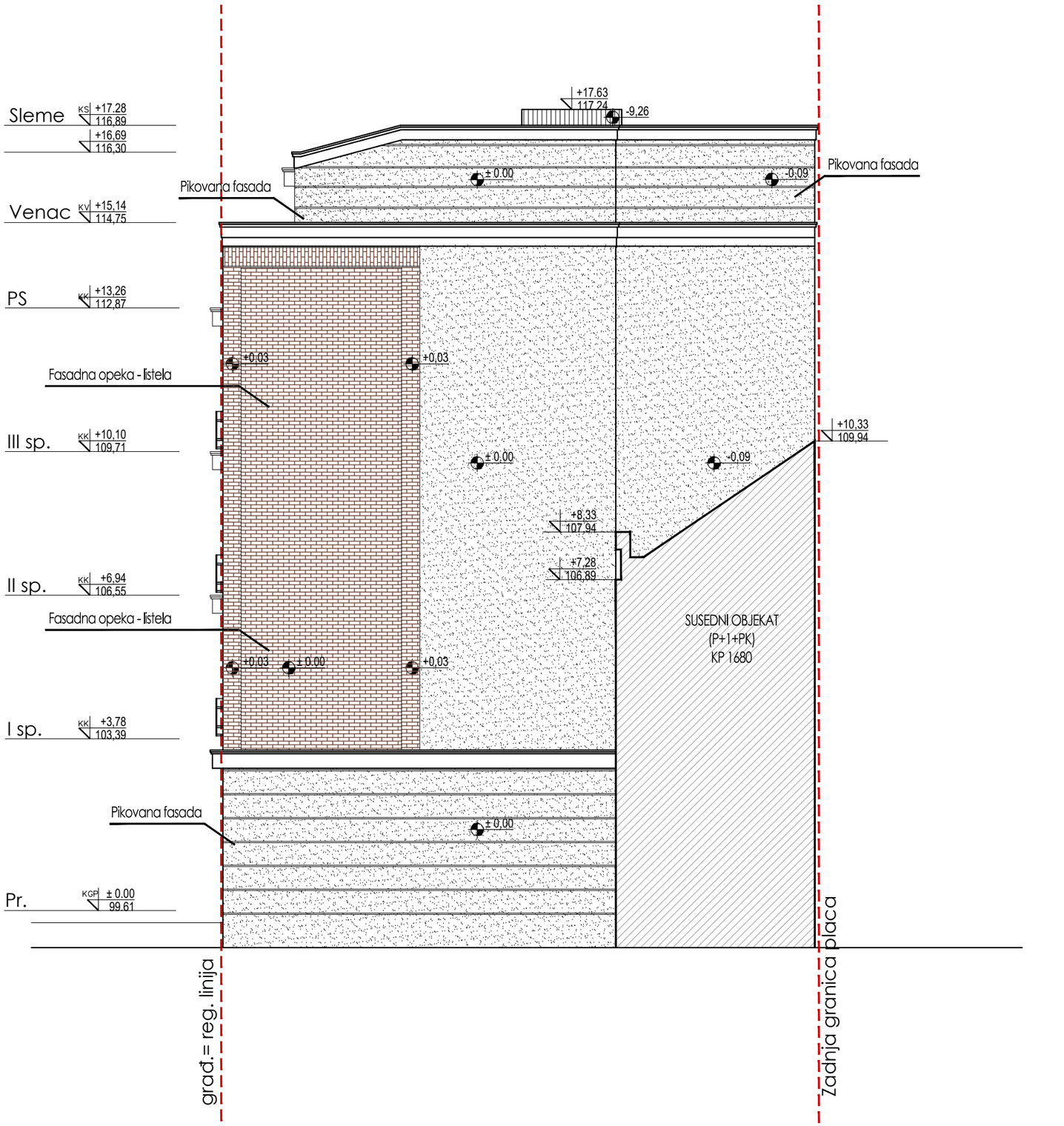
1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	DVORIŠNA FASADA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

R=1:100

14

BOČNA FASADA



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

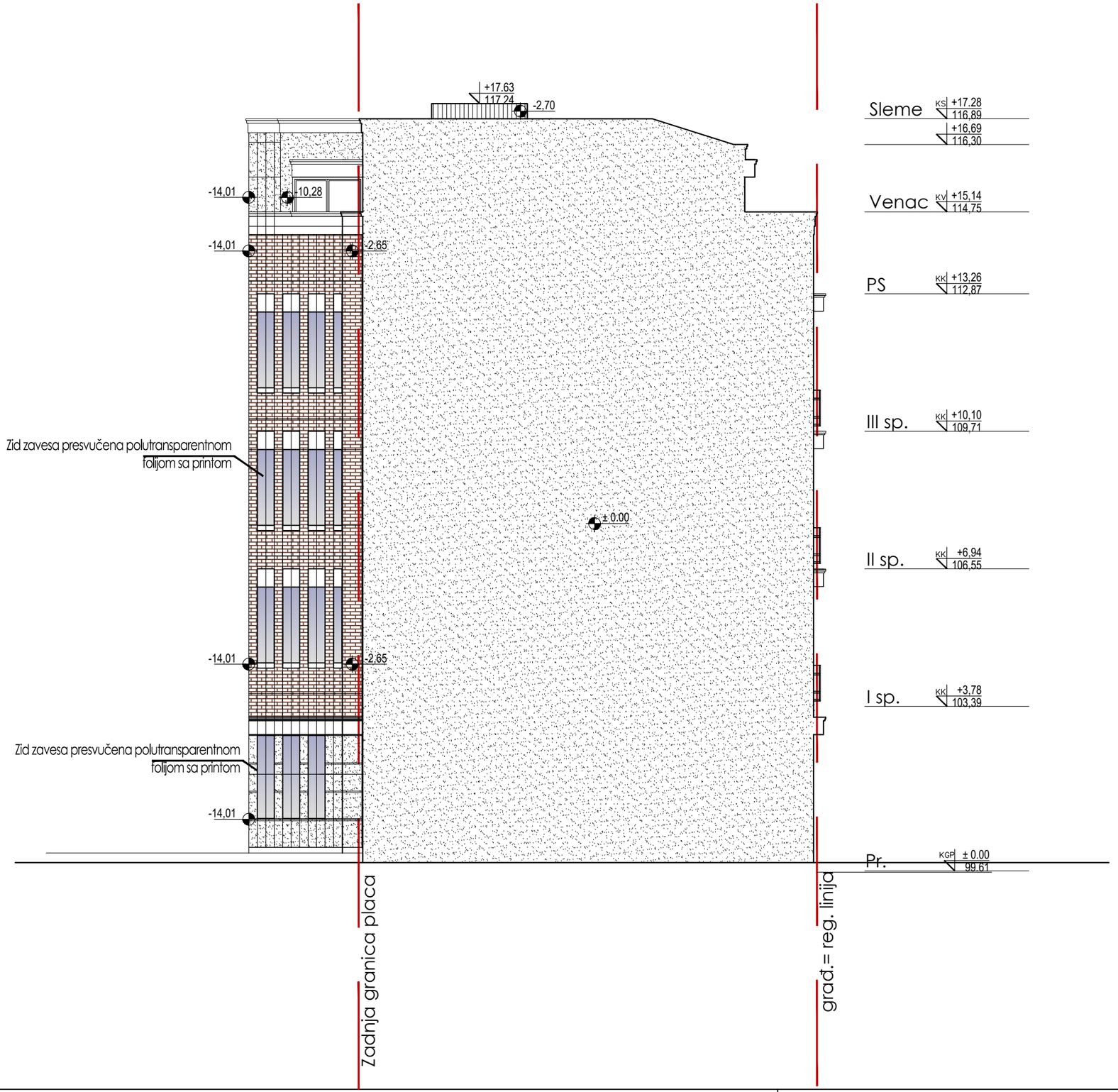
Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	BOČNA FASADA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 15

BOČNA FASADA



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:
INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Vesna M. Ćurić
dipl. inž. arh.
300 G111 08
ODGOVORNI PROJEKTANT

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	BOČNA FASADA
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — R=1:100 — 16

Vizuelizacija - Ambijentalna celina

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

POTPIS:

	1- IDR - Arhitektura
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	Vizuelizacija - ambijentalna celina
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — 17

Vizuelizacija - Ambijentalna celina

ARHI

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

POTPIS:

	1- IDR - Arhitektura
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	Vizuelizacija - ambijentalna celina
maj 2020.	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

Vizuelizacija - Ambijentalna celina

ARHI

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	Vizuelizacija - ambijentalna celina
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

Vizuelizacija - Ambijentalna celina

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura			
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD		
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd		
Crtež:	Vizuelizacija - ambijentalna celina		
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1		20

Vizuelizacija - Ambijentalna celina

ARHI

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

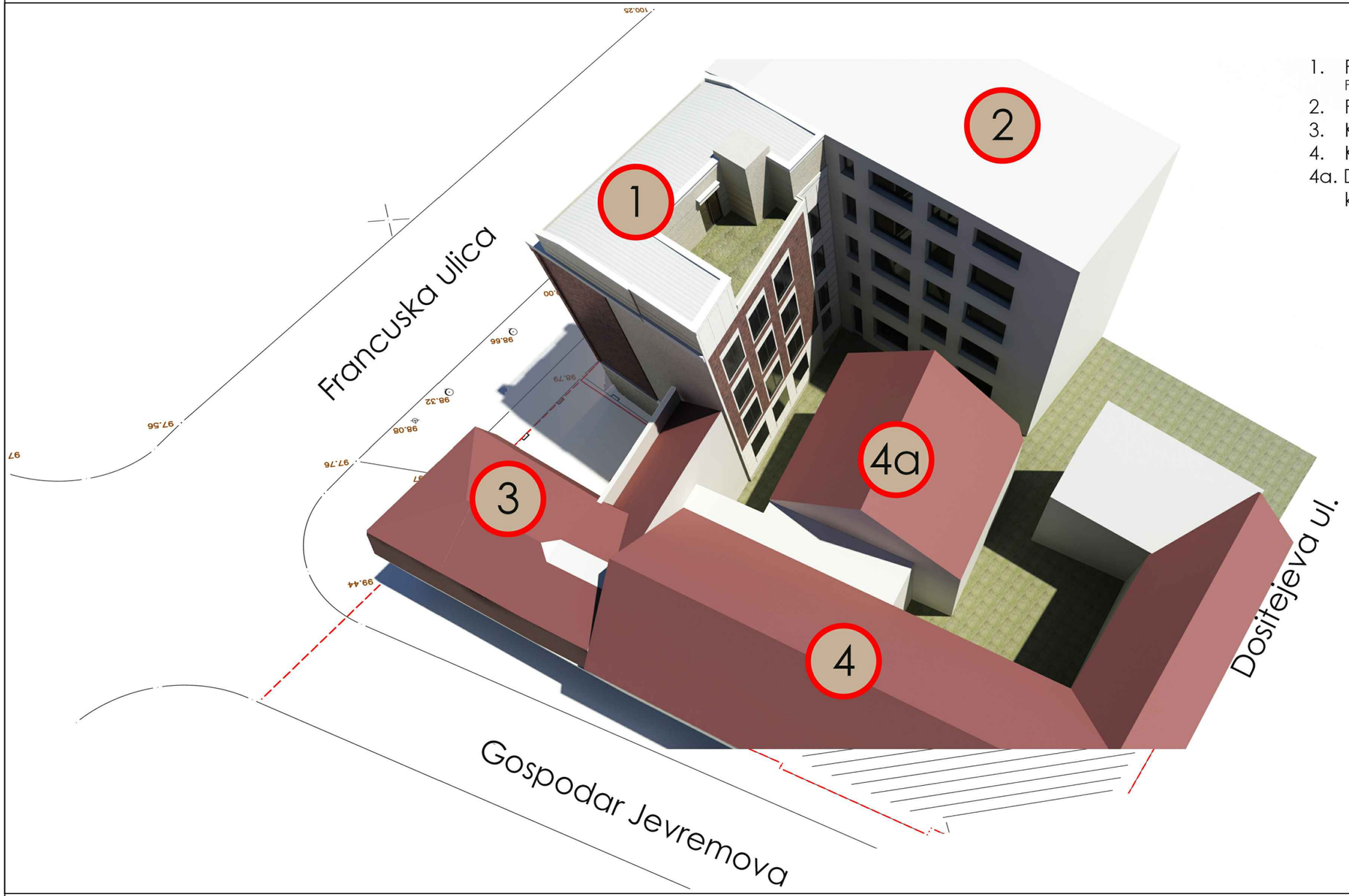
POTPIS:

	1- IDR - Arhitektura
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	Vizuelizacija - ambijentalna celina
mai 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

Vizuelizacija
Dvorišna fasada

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS LOVRANSKA 6, BEOGRAD	PEČAT: ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ Весна М. Ћурић дипл. инж. арх. 300 G111 08 ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	1- IDR - Arhitektura	
Odgovorni projektant: dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić		Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
		Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Broj licence: 300 G111 08	POTPIS:	Crtež:	Vizuelizacija - dvorišna fasada
		maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — 22

Volumetrijska analiza



1. Planirani objekat - GARNI HOTEL
   Francuska ulica 19; na K.P. 1681
2. Poslovni objekat na K.P.1682
3. Kuća Nikole Pašića na K.P. 1680
4. Kuća Stevana Mokranjca na K.P. 1679

4a. Dvorišna zgrada
kuće Stevana.Mokranjca na K.P. 1679

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

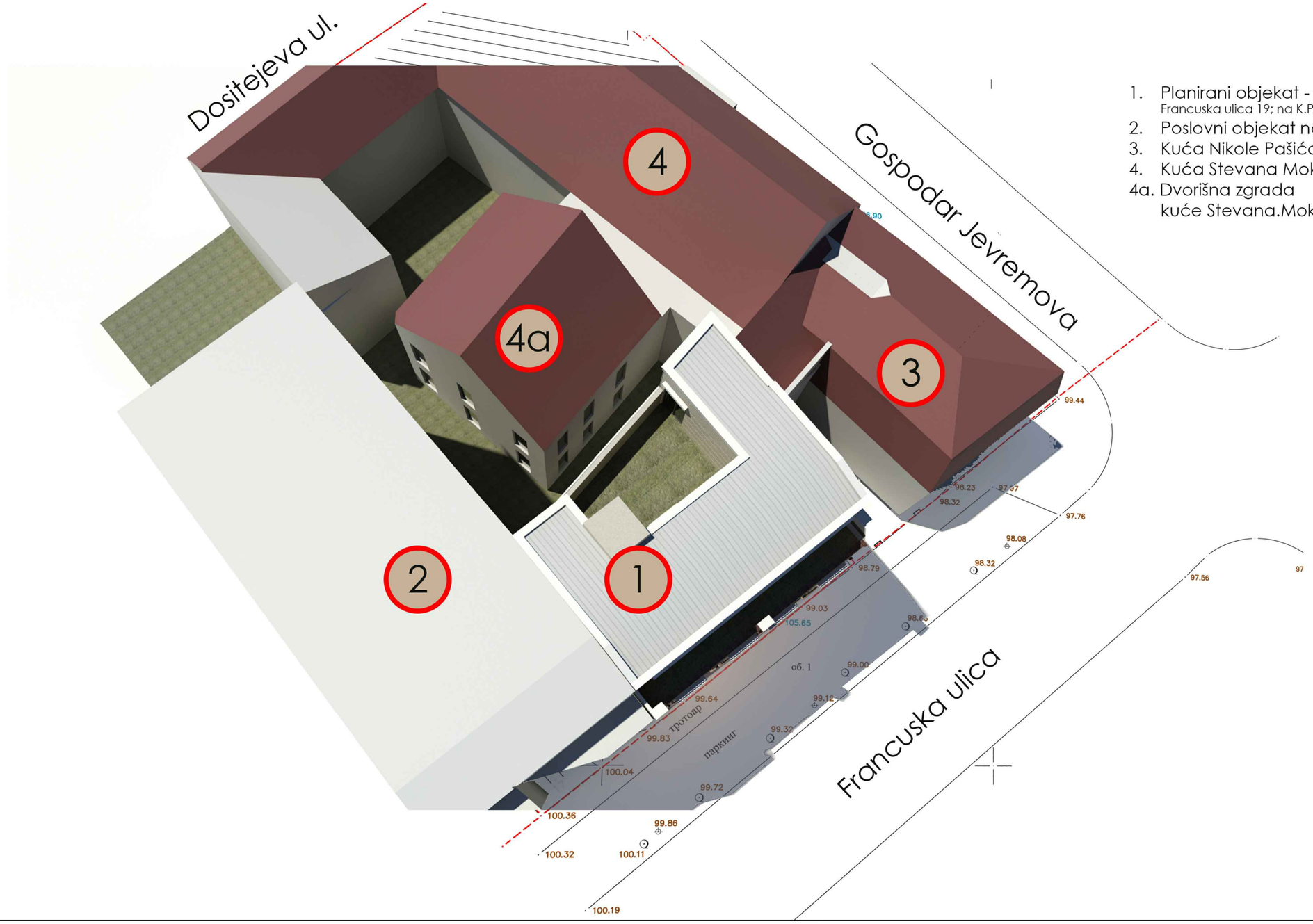
PEČAT:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

POTPIS:

	1- IDR - Arhitektura
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	Volumetrijska analiza
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 — 23

Volumetrijska analiza



1. Planirani objekat - GARNI HOTEL
   Francuska ulica 19; na K.P. 1681
2. Poslovni objekat na K.P.1682
3. Kuća Nikole Pašića na K.P. 1680
4. Kuća Stevana Mokranjca na K.P. 1679

4a. Dvorišna zgrada
kuće Stevana.Mokranjca na K.P. 1679

ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

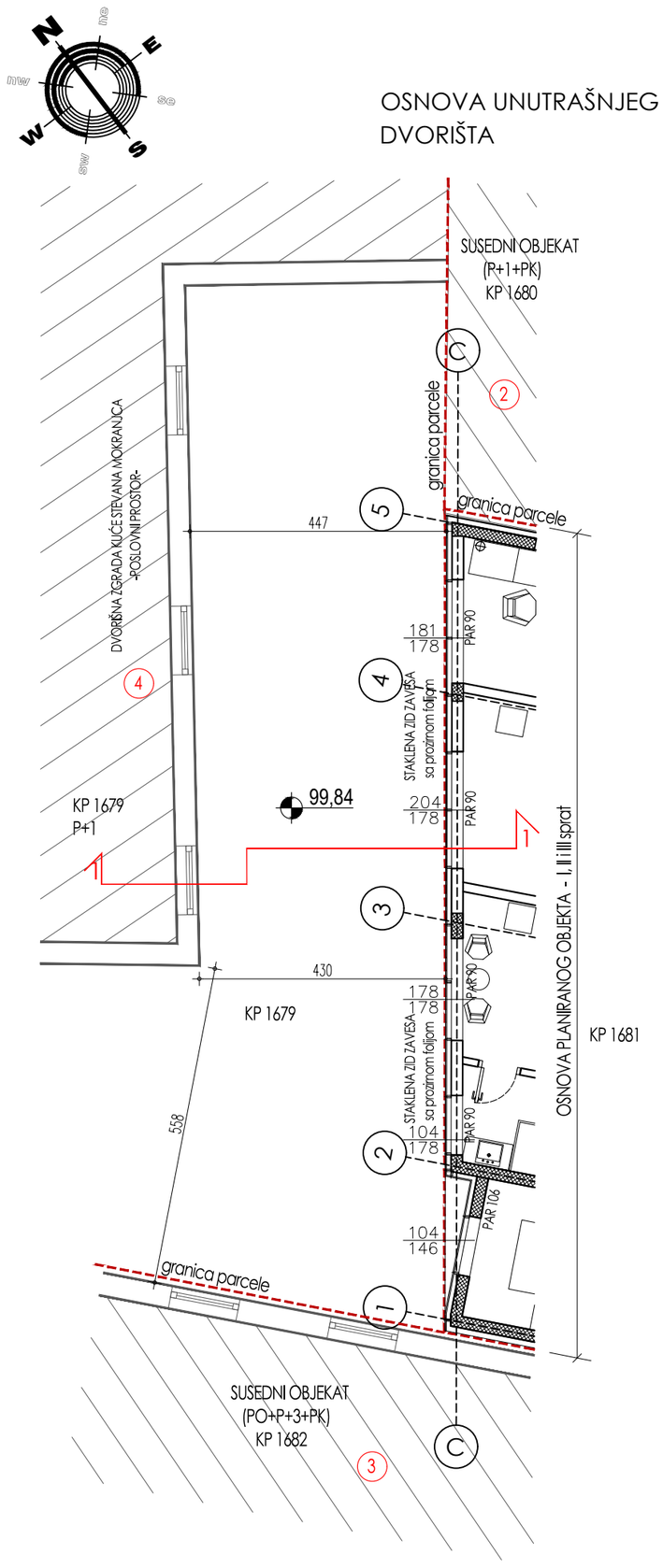
INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

PO PIS:

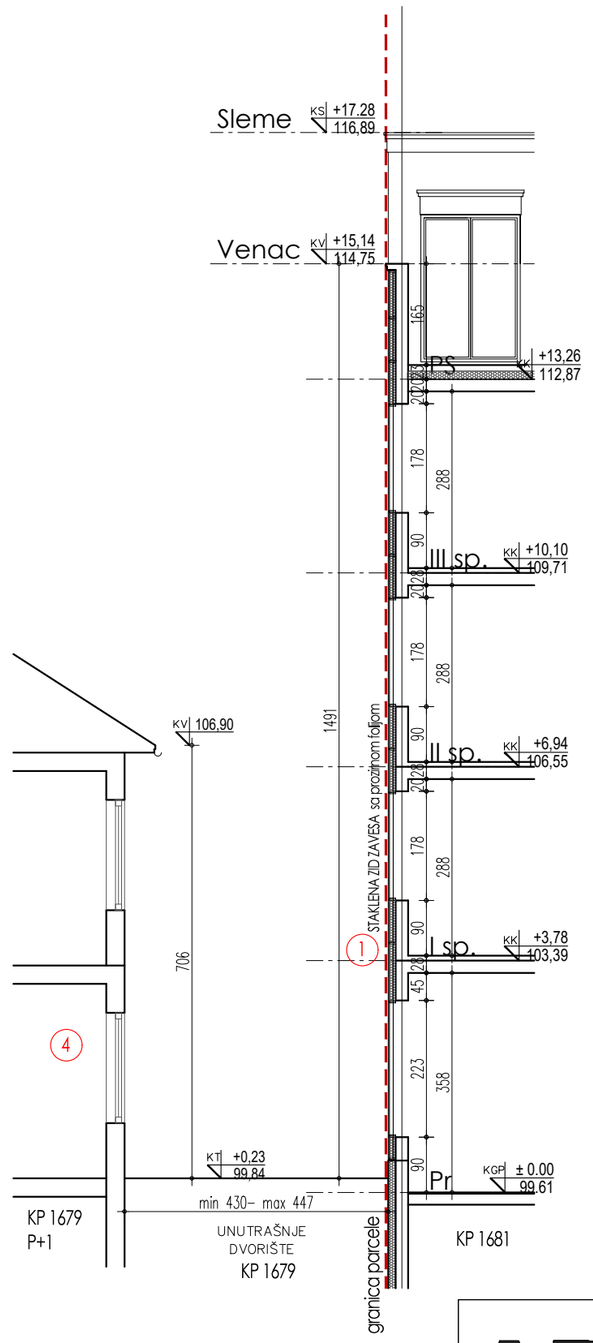
	1- IDR - Arhitektura
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd
Crtež:	Volumetrijska analiza
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

Analiza unutrašnjeg dvorišta

OSNOVA UNUTRAŠNJEG DVORIŠTA



PRESEK 1-1
kroz unutrašnje dvorište



1 STAKLENA ZID ZAVESA sa prozirnom folijom

Staklo je zatamljeno i presvučeno print folijom sa aplikacijom (grafičkim rešenjem) koje imitira klasičnu fasadu. Na delovima fasade na kojima je prozor print folija je rupičasta, tako da propušta svetlost, a ujedno obezbeđuju potrebnu privatnost susedne parcele, kao i korisnika u planiranom objektu.

2 KUĆA NIKOLE PAŠIĆA na KP1680

Planirani objekat je na granici parcele sa kućom Nikole Pašića i nema otvora ka parceli KP1680. Takođe, kuća Nikole Pašića nema otvora ka predmetnoj lokaciji (KP1681) kao ni prema unutrašnjem dvorištu.

3 POSLOVNI OBJEKAT na KP1682

Poslovni objekat spratnosti P+3+Pk koji se graniči sa unutrašnjim dvorištem, odnosno KP 1679, ima otvore orjentisane ka unutrašnjem dvorištu, sa mogućnošću izlaza u isto dvorište u nivou prizemlja. Udaljenost objekta je od 3,90m do 5,58m.

4 KUĆA STEVANA MOKRANJCA na KP1679

Objekat se sastoji iz dva dela, od čega je prvi deo orjentisan ka ulici i drugi dvorišni deo kao aneks glavnog objekta. Trenutna namena prostora u dvorišnom delu objekta je poslovna. Dvorišni deo objekta je slobodan sa tri strane i ima otvore orjentisane ka svim slobodnim fasadama.

ARHI PLUS
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Весна М. Ћурић
дипл. инж. арх.
300 G111 08
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura			
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD		
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjića Bana br. 106 Beograd		
Crtež:	Analiza unutrašnjeg dvorišta		
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1		25

1.8. DOBIJENE SAGLASNOSTI

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планску планирање саобраћаја и урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–52/2020
13.04.2020. године

Београд
www.beograd.rs

27. марта 43
11000 Београд
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636
e-mail: info.saobracaj@beograd.gov.rs

Архитектински студио
Ул. Ловранска бр. 6
Београд

У вези са вашим захтевом за издавање мишљења на предложено урбанистичко-саобраћајно решење за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комерцијалног објекта – Гарни хотел на КП 1681, КО Стари Град у Француској улици бр. 19 у Београду, Секретаријат за саобраћај вас обавештава::

> Потребан број паркинг места за путничка возила одредити преме нормативима за хотел: 1 ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије хотела, а према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај ("Сл.гласник РС", бр. 83/16, 30/2017).

Према ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе I-XIX („Сл. лист града Београда", бр. 20/16) у делу који се односи на формирање грађевинске парцеле пише: „изузето за постојећу парцелу, мању од 200м^2, коју није могуће урупнити због тога што су на суседним парцелама већ изведени објекти, у Француској улици бр. 19, на кат Парцели 1681 КО Стари Град, примењују се посебни урбанистички параметри, индекс заузетости 100%, индекс играђености је 4.5, **као и могућност решавања паркирања уговором о закупу или неким другим доказима о изнамљивању истог на неком од реализованих паркиралишта или гаража.**"

Обрадила: Гордана Марковић, дипл.инж.саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.

1- PROJEKAT ARHITEKTURE

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 STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA

PROJEKTANT:
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
Ul. Lovranska 6, Beograd

Пројекат је урађен у складу
са решењем бр: 0846/17 од: 19.08.2019.
Оверава:

ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:
Vesna Ćurić, direktor

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

Весна М. Ћурић дипл. инж. арх. 300 G111 08

Broj dela projekta: IDR-0710/19-1
Mesto i datum: Beograd, maj 2020.

Odgovorno lice projektanta

Odgovorni projektant

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА
Бр: 0846/19
09.06. 2020 год.
БЕОГРАД
Калемегдан Горњи град 14

ARHI-PLUS
АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО
Ловранска бр. 6
11 000 Београд

Веза: ваш допис од 03.06.2020. год.

Предмет: Урбанистички пројекат за изградњу објекта на кат. парцели бр. 1681, КО Стари град, Француска бр.19 у Београду

Дописом од 03.06.2020.године упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бројем 1787/20 од 03.06.2020. године, обратили сте се за издавање сагласности на пројектно-техничку документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на катастарској парцели бр. 1681, КО Стари град, у улици Француска 19 у Београду.

У претходном периоду Завод за заштиту споменика културе града Београда је обавио сарадњу на изради предметног Урбанистичког пројекта и под бројем 0846/19 од 19.08.2019. године доставио обрађивачу - Архитектонском студију Архи - плус из Београда, Ловранска бр. 6, Услове заштите непокретних културних добара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на кат. парцели бр. 1681, КО Стари град, Француска бр.19 у Београду.

Прегледом достављеног материјала – Пројекта архитектуре за изградњу објекта на катастарској парцели бр. 1681, КО Стари град, у улици Француска 19 у Београду, који је израдио Архитектонски студио Архи - плус Београд, Весна Ћурић ПР, одговорни пројектант Весна Ћурић, бр. лиценце 300 G111 08 (датум пројекта - мај , 2020. године), констатовано је да је урађен у складу са условима за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта дефинисаним актом Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0846/19 од 19.08.2019. године.

Овај акт важи две године од дана издавања.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА
БЕОГРАД
Калемегдан
Горњи град 14

Директор
Оливера Вучковић

Достављено:
- Наслову
- Архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА
Бр: 0846/19
01.08. 2019 год.
БЕОГРАД
Калемегдан Горњи град 14

ARHI-PLUS
АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО
Ловранска бр. 6
11 000 Београд

Веза: ваш допис од 30.07.2019.год

Предмет: Урбанистички пројекат за изградњу објекта на катастарској парцели 1681, КО Стари град, Француска бр.19 у Београду

Дописом од 30.07.2019.године упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бројем 3230/19 од 30.07.2019. године, обратили сте се захтевом за издавање Услова за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на катастарској парцели 1681, КО Стари град, у улици Француска 19 у Београду.

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања могућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Изградњу новог објекта на катастарској парцели 1681 КО Стари град, извести према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, узимајући у обзир да максимални параметри предвиђени важећим планским документом датим у Информацији о локацији IX-11 број 350.1-5309/17 од 07.11.2017.године, коју је издао Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, Сектор за спровођење планова, Одељење за спровођење урбанистичких планова и издавање информације о локацији, према одредницама важећег планског основа - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16), представљају „оквир“ у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају тачне висине венаца и обликовање објекта.
- У циљу очувања споменичких вредности простора, као дела просторно културно-историјске целине „**Историјско језгро Београда у Београду**“ - која је утврђена за културно добро (Одлука о утврђивању, „Сл. гласник РС“ бр. 08/17), културног добра **„Антички Сингидунум“**, које је Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда број 176/8 од 30. јуна 1964. године проглашено за археолошко налазиште, као и споменика културе у најнепосредној близини **Кућа Николе Пашића**, Француска 21, - (Одлука о проглашењу, „Сл. лист града Београда“ бр. 23/84), потребно је приликом планирања и пројектовања предметне интервенције, у највећој мери очувати

споменичке вредности простора и објеката, њихов карактер и интегритет, као дела градског простора посебних културно-историјских, архитектонско-урбанистичких и друштвених вредности

- При планирању и пројектовању новог објекта посебну пажњу посветити његовом уклапању у постојећи контекст, уважавајући близину и позицију споменика културе као непосредније окружење предметне локације, као и вредан грађевински фонд дуж уличног потеза Француске улице. Имајући ово у виду, планирана изградња не сме да угрози споменичке вредности простора, већ се мора на најквалитетнији начин интегрисати у постојећи амбијент и допринети његовој афирмацији. С тим у вези могућа спратност новог објекта не би смела бити већа од П+3+Пс.
- Пажљивим уклапањем архитектуре, обликовања и волуметрије, нови објекат висински усагласити са суседним објектом (Француска 17). Висинска кота венца последње етаже новог објекта на грађевинској линији (завршна кота свих архитектонских елемената), не треба да пређе висину венца суседног објекта.
- Бочну фасаду – калкан према објекту и дворишту споменика културе (кућа Николе Пашића), пожељно је на адекватан начин оживети кроз обликовно - ликовни израз којим би се микроамбијент (објекат са двориштем споменика културе) што боље уклопио са новом изградњом.
- Планирану изградњу решавати као ауторску архитектуру, савременог архитектонског рукописа и обликовања, тако да учествује у акцентовању и афирмацији дате локације. Избегавати монолитне форме, велике габарите и волумене. Применити савремене квалитетне материјале, сведеног колорита, високих ликовно-естетских својстава и занатског нивоа израде.
- Интервенције не смеју ни на који начин нарушавати физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објеката и простора, пре свега споменика културе у непосредном окружењу.
- Повучену етажу извести повлачењем фасадног платна најмање 1.5м, у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини Француске улице. Висина венца повучене етаже може бити максимално до висине завршног венца повучене етаже суседног објекта у Француској 17. Није дозвољено формирање повучене етаже у два нивоа.
- Кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров, минималног нагиба (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- Гаражирање решити у оквиру подземних етажа, на начин да планирани улаз/излаз из гараже не ремети колске и пешачке токове. Није дозвољено формирање улаза/излаза у подземну гаражу непосредно уз споменик културе.
- Обезбедити доступност објекта и простора особама са инвалидитетом и посебним потребама, применом важећих техничких прописа и стандарда.
- Инвеститор је дужан да се благовремено, а најкасније 15 радних дана пре почетка земљаних радова, обрати Заводу за заштиту споменика културе града Београда, захтевом за организовање сталног археолошког надзора.

- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, радови ће на том делу градилишта бити обустављени до завршетка заштитних археолошких интервенција.
- Инвеститор је дужан да, по чл.110. Закона о културним добрима („Сл.гласник РС, бр.71/94), обезбеди неопходна финансијска средства за обављање сталног археолошког надзора и заштитних археолошких интервенција, истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Пројекат радити у складу са свим грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за изградњу дате врсте објеката.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остваривати увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове се обавезује да Заводу за заштиту споменика културе града Београда достави један примерак техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола.

Образложење

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) катастарска парцела 1681, КО Стари град, обухваћена границом предметног Урбанистичког пројекта се налази у оквиру просторне културно-историјске целине **Историјско језгро Београда у Београду**, Стари град, која је утврђена за културно добро (Одлука о утврђивању, „Сл. гласник РС“ бр. 08/17). Истовремено, читав блок се налази у оквиру археолошког налазишта **„Антички Сингидунум“**, које је Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда број 176/8 од 30. јуна 1964. године проглашено за културно добро. Непосредно уз предметну локацију, са бочне стране на к.п. 1680 КО Стари град, налази се споменик културе **Кућа Николе Пашића**, Француска 21, утврђена за културно добро (Одлука о проглашењу, „Сл. лист града Београда“ бр. 23/84), док у залеђу предметне парцела на к.п. 1679 КО Страи град, налази се споменик културе **Кућа Сатевана Мокрањца**, Доситејева 16, такође утврђена за културно добро (Одлука о проглашењу, „Сл. лист града Београда“ бр. 4/83).

Локација на адреси Француска 19 на к.п. 1681, КО Стари град у Београду, на којој су планиране грађевинске интервенције, налази се у блоку између улица Француска, Господар Јевремова, Доситејева и Симина. Карактеристика овог дела Дунавске падине јесте углавном сачуван вредан грађевински фонд, са уравнотеженом и усклађеном спратношћу (од П до П+3), на нивоу блока. Највреднији и најзначајнији објекти су свакако два споменика културе непосредно у зони предметне локације (кућа Николе Пашића, Француска 21 и Кућа Стевана Мокрањца, Доситејева 16), ова два објекта ниже

спратности (П и П+1) оријентисана ка угловима улица Француске и Доситејеве, формирају висински усаглашен фронт ка Господар Јевремовој улици. Као непосредна близина ова два споменика културе, предметна локација новом изградњом не би смела да угрози својом висином већ успостављену висинску равнотежу.

Постојећи објекат у Француској улици број 19, на к.п. 1681, КО Стари град, изграђен је крајем 19. века, спратности По+П+Пк и представља стандарно остварење академизма. Сама вредност објекта нарушена је накнадним изменама, односно доградњом у дворишном делу парцеле. Ова интервенција није урађена на начин да представља интегрални део постојећег објекта, већ засебну стамбену јединицу која се наслања на главни објекат. Објекат већ неко време није у функцији и налази се у руинираном стању. Иако је постојећи објекат на к.п.1681 КО Стари град, Одлуком о утврђивању **Историјског језгра Београда у Београду,** за просторно културно-историјску целину, предвиђен је за очување и надзиђивање, имајући у виду чињенице, да је лошег бонитета (о чему сведочи налаз и мишљење судког вештака грађевинске струке Дејановић Небојше) те је немогуће технички извести његово надђивање, као и специфичност саме лоцације, изузетно малу површину парцеле, која је условила посебност убранистичких параметара на максималне вредности (индекс заузетости парцеле -100%), дате важећим планским документом (План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX- „Службени лист града Београда“ бр.20/16), став Завода за заштиту споменика културе града Београда, јесте да је могућа изградња новог објекта на предметној локацији, али уз поштовање овде наведених услова заштите. С тим у вези потребно је поштовање пре свега висинке регулације дефинисане условима (П+3+Пс), а не пласког документа (П+5+Пс). Нови објекат, према урбанистичким параметрима о заузетости парцеле, биће постављен непоседно уз регулациону линију парцеле споменика културе (кућа Николе Пашића), чиме бочни фасадни зид (калкан новог објекта) на неки начин постаје део већ формираног микроамбијента.

Директор

Оливера Вучковић

Достављено:
- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству

Обрађивачи:
И.Весковић, дипл.ист.ум.
О.Петровић, дипл. просторни планер
Ј.Цветић, дипл.инж.арх.
А.Врзић, дипл.инж.арх.
Н.Мићовић, дипл.археолог