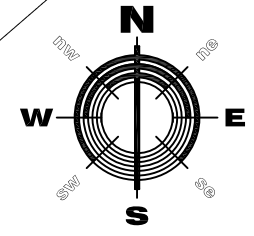
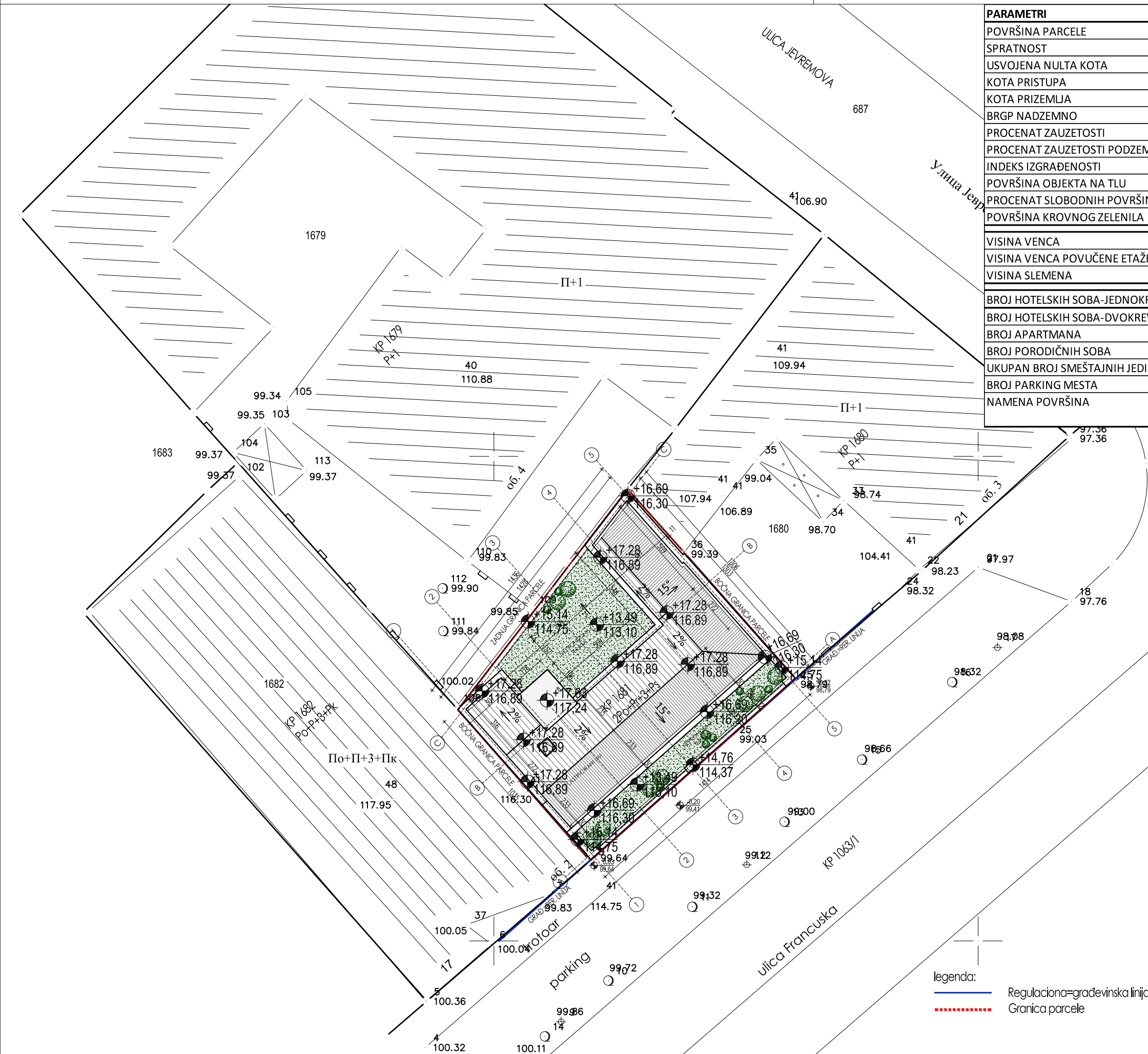


SITUACIJA SA KROVNIM RAVNIMA

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-JEDNOKREVNOSTI	6 kom		
BROJ HOTELSKIH SOBA-DVOKREVNOSTI	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

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

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.
Strahinjica Bana br. 106
Beograd

Crtež:

SITUACIJA SA KROVNIM RAVNIMA

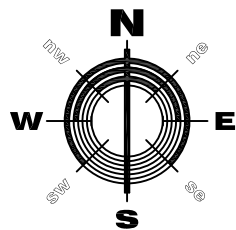
maj 2020

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

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

Broj licence:
300 G111 08

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.
Strahinjica Bana br. 106
Beograd

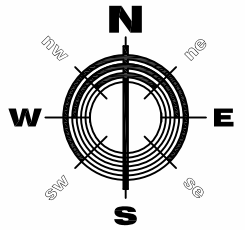
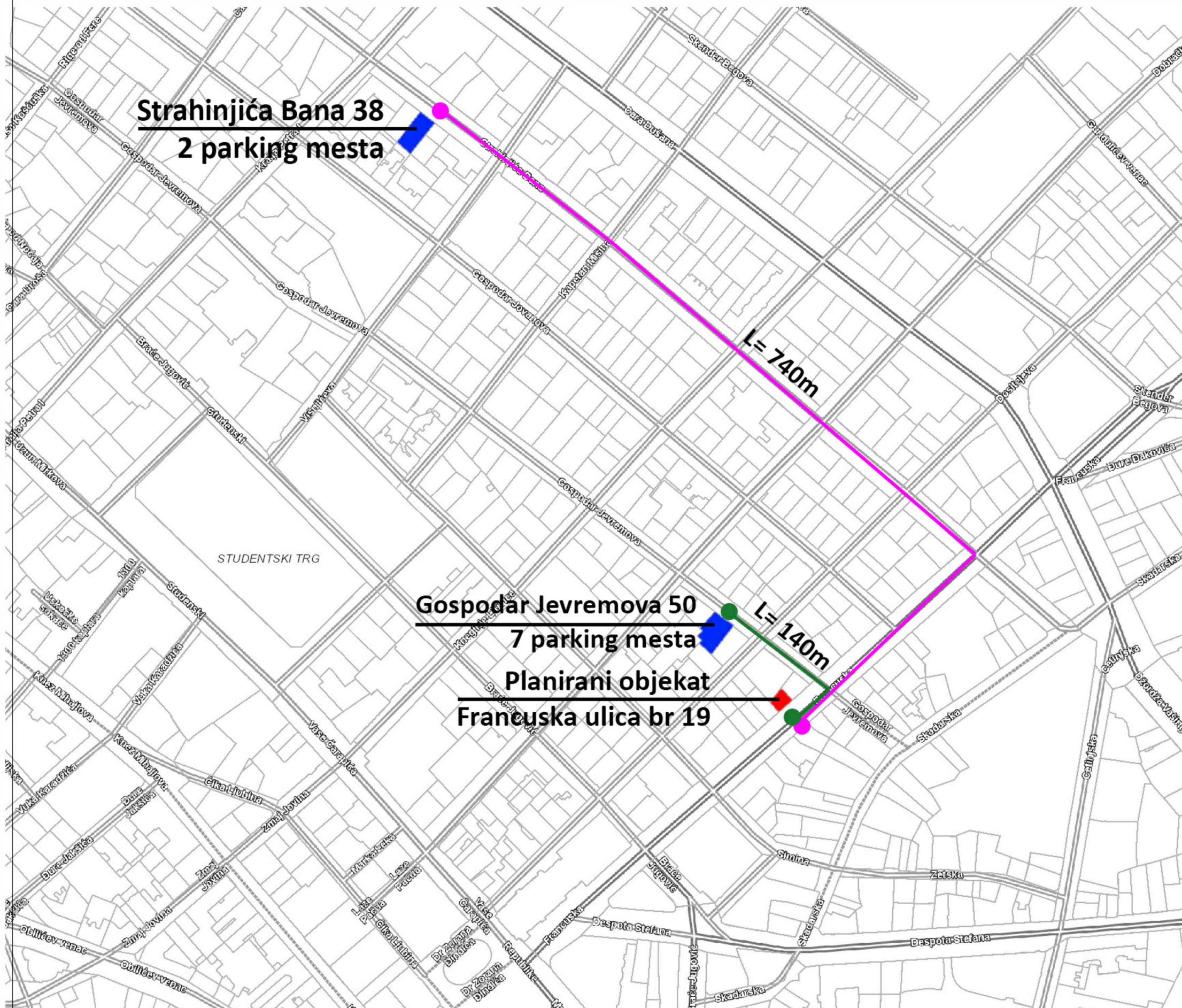
Crtež: SITUACIJA SA PRIZEMLJEM

may 2020 BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 R=1:200 02

PEČAT:

POTPIS:

SITUACIONI PLAN SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM



—●—●— Izohrone linije rastojanja

■ Dispozicija planiranog objekta u Francuskoj ulici br. 19.

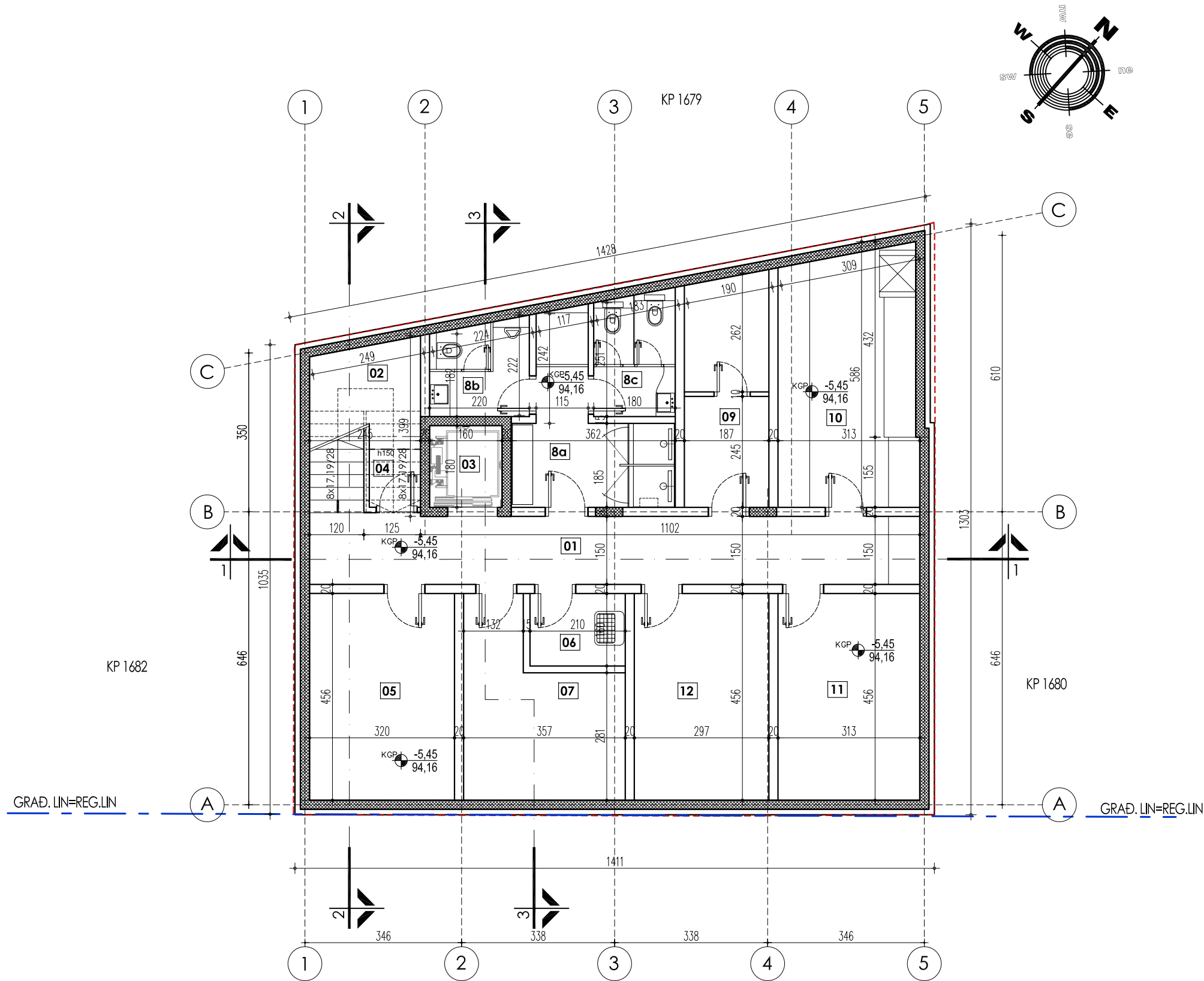
■ Dispozicija parking mesta obezbeđena ugovorom o kupoprodaji parking mesta u okviru zajedničke garaže

Ostvaren broj parking mesta u neposrednoj blizini je 9 PM

Potreban broj parking mesta za objekat je 6 PM.

<div><p>ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS LOVRANSKA 6, BEOGRAD</p></div>		PEČAT:	
Odgovorni projektant: dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić			
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:	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

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić
Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

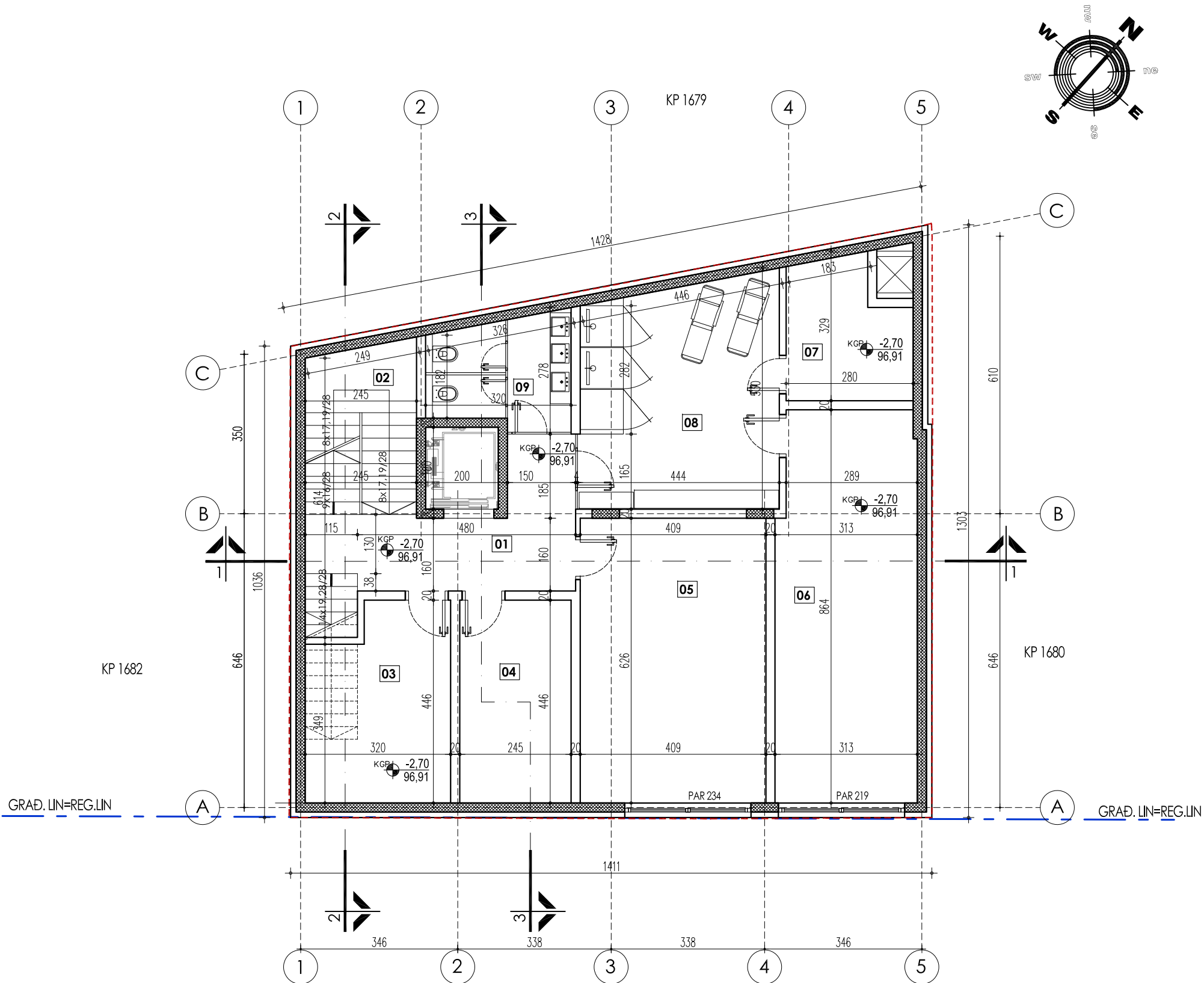
Objekat: KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL
/2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19,
K.P.1681 , K.O. STARI GRAD

Investitor: "AUDITOR"d.o.o.
Strahinjica 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

ARH+
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić
Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

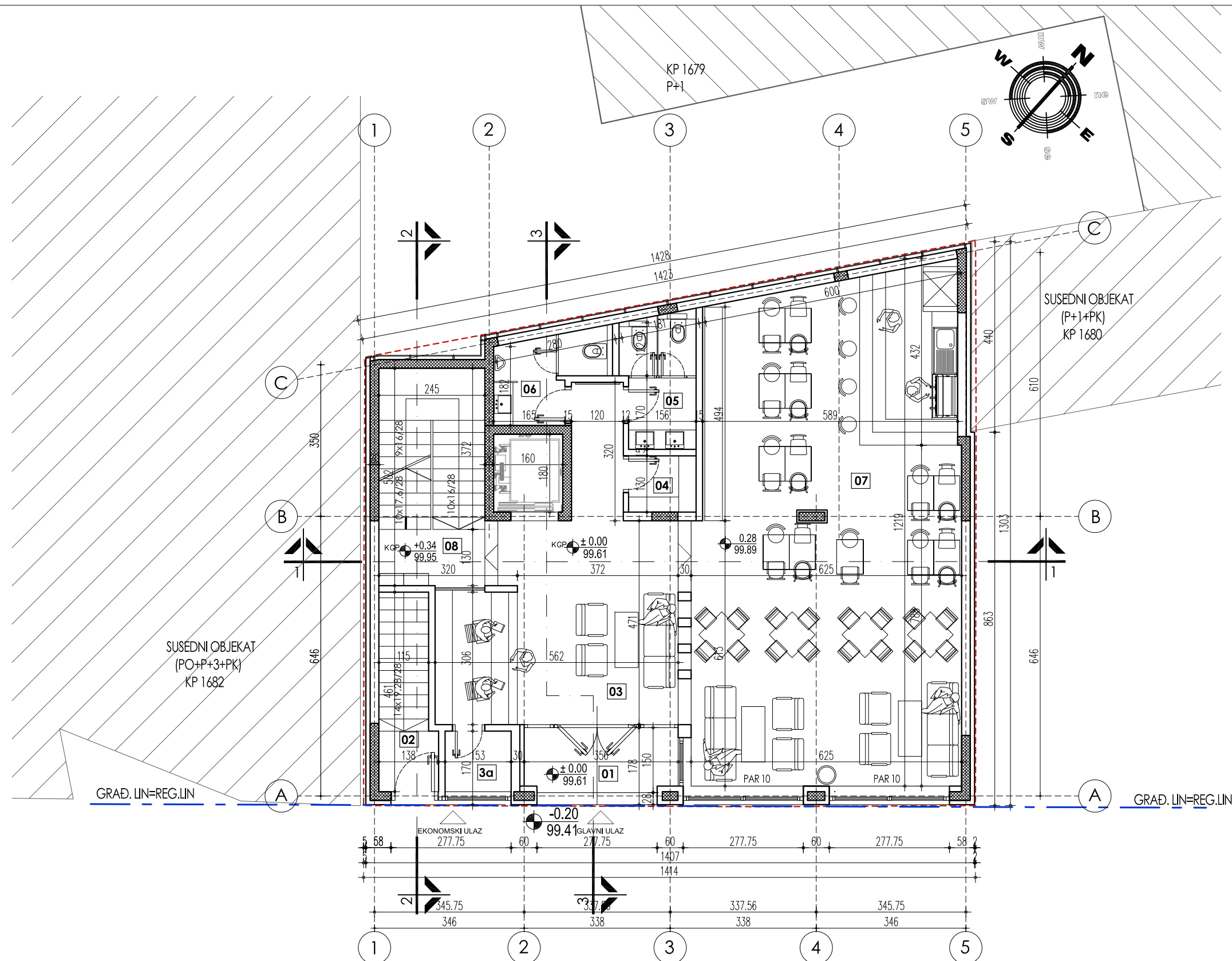
Objekat: KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL
/2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19,
K.P.1681 , K.O. STARI GRAD

Investitor: "AUDITOR"d.o.o.
Strahinjića Bana br. 106
Beograd

Crtež: OSNOVA PODRUMA -1

maj 2020BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1R=1:10004

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

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
--------	------------------

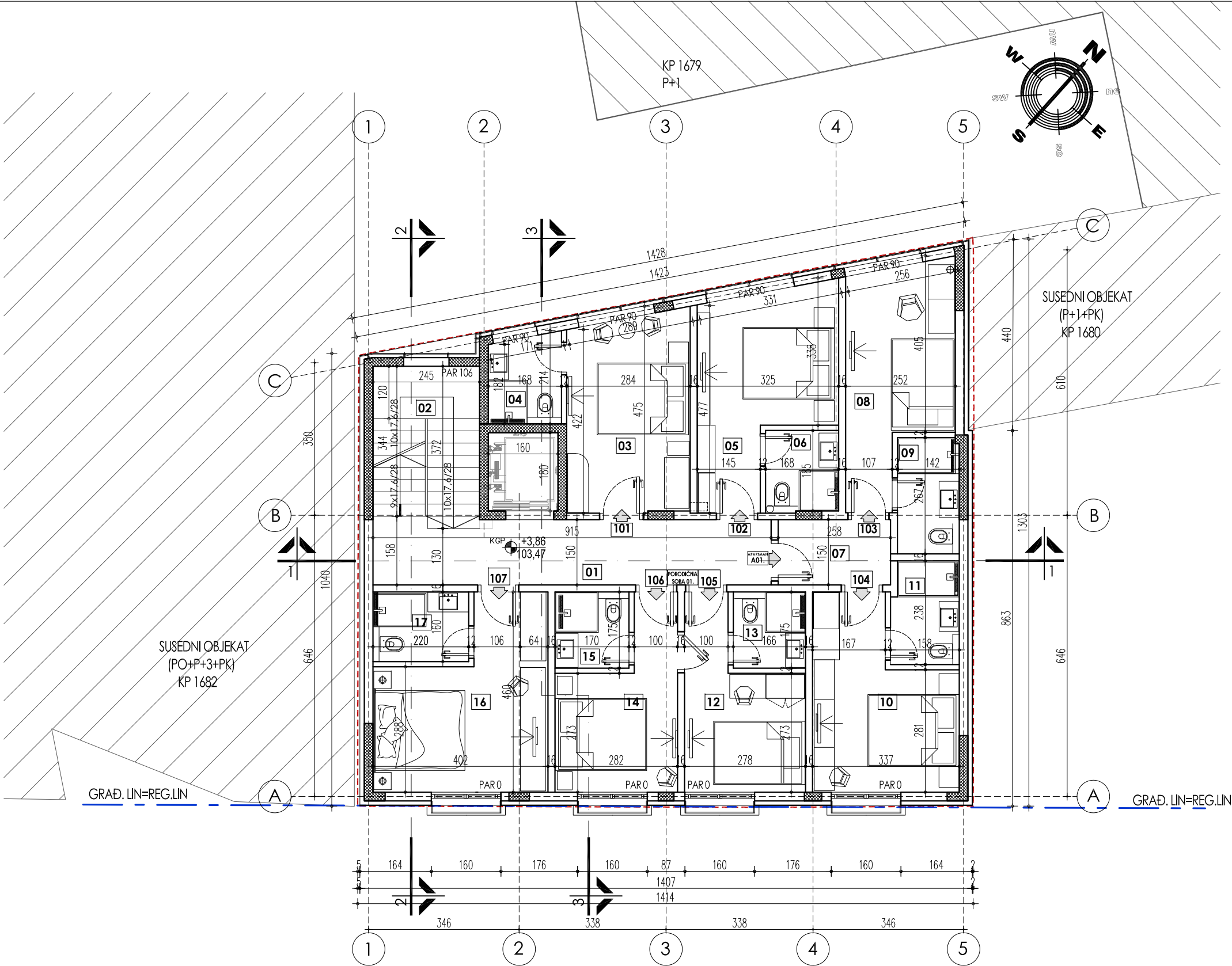
mai 2020.	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1
-----------	-----------------------------

R=1:100	05
---------	----

PEČAT:

POTPIS:

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 104		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
Granicu parcele

ARH

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS

LOVRANSKA 6, BEOGRAD

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

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

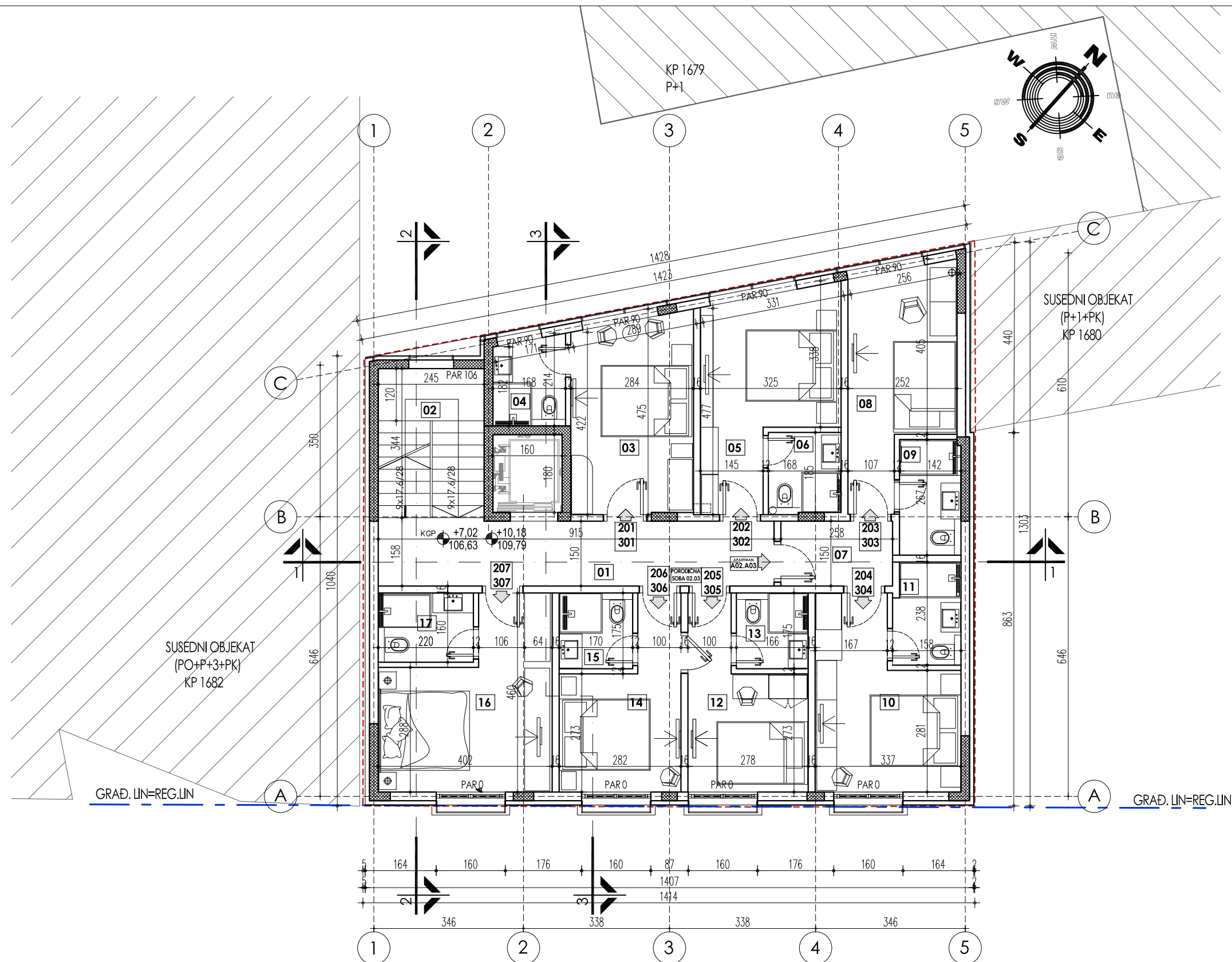
Objekat: KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681 , K.O. STARI GRAD

Investitor: "AUDITOR"d.o.o. Strahinjica Bana br. 106 Beograd

Crtež: OSNOVA PRVOG SPRATA

may 2020 BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 R=1:100 06

OSNOVA II i III SPRATA



legenda:

Regulaciona=građevinska linija
Granica parcele

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

PEČAT:



Odgovorni projektant:

dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić

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
--------	------------------------

BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1	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

ARHI

ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS

LOVRANSKA 6, BEOGRAD

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

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: OSNOVA POVUČENOG SPRATA

maj 2020BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1R=1:10008

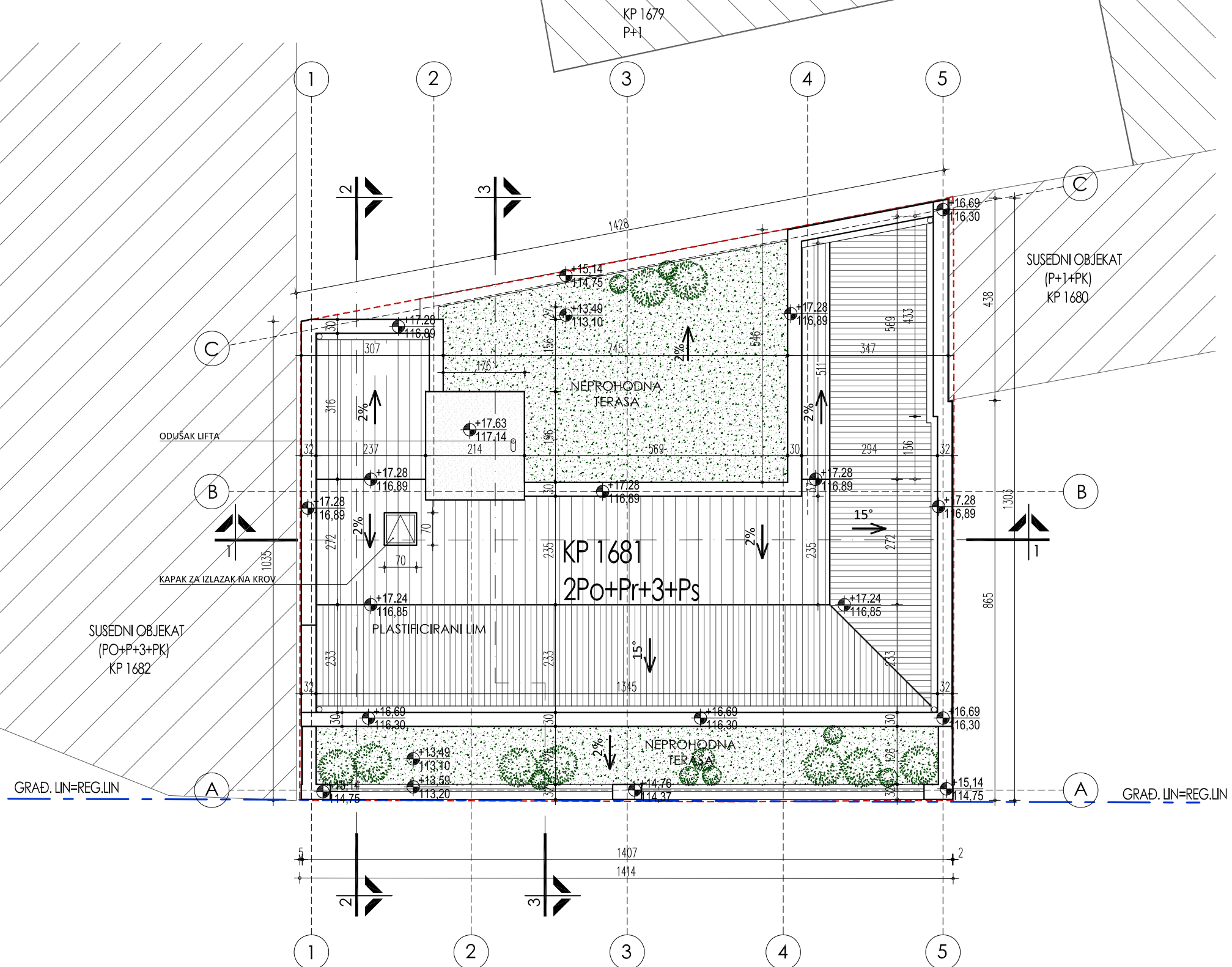
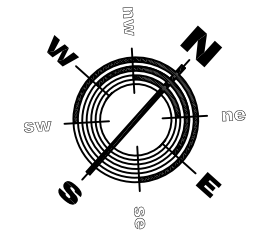
The floor plan shows a building layout with grid lines 1-5 horizontally and A-C vertically. Rooms are numbered 01 through 10. Outdoor areas include a 'NEPROHODNA TERASA' (impermeable terrace) and several 'PAR 20' (parking) spaces. Dimensions are provided for various sections. A compass rose indicates orientation. Neighboring objects are labeled: 'SUSEDNI OBJEKAT (P+1+PK) KP 1679' to the north, 'SUSEDNI OBJEKAT (PO+P+3+PK) KP 1682' to the west, and 'SUSEDNI OBJEKAT (P+1+PK) KP 1680' to the east. The plan also shows 'GRAD. LIN=REG.LIN' (building line = regulatory line) along the bottom and right edges.

legenda:

Regulaciona=građevinska linija

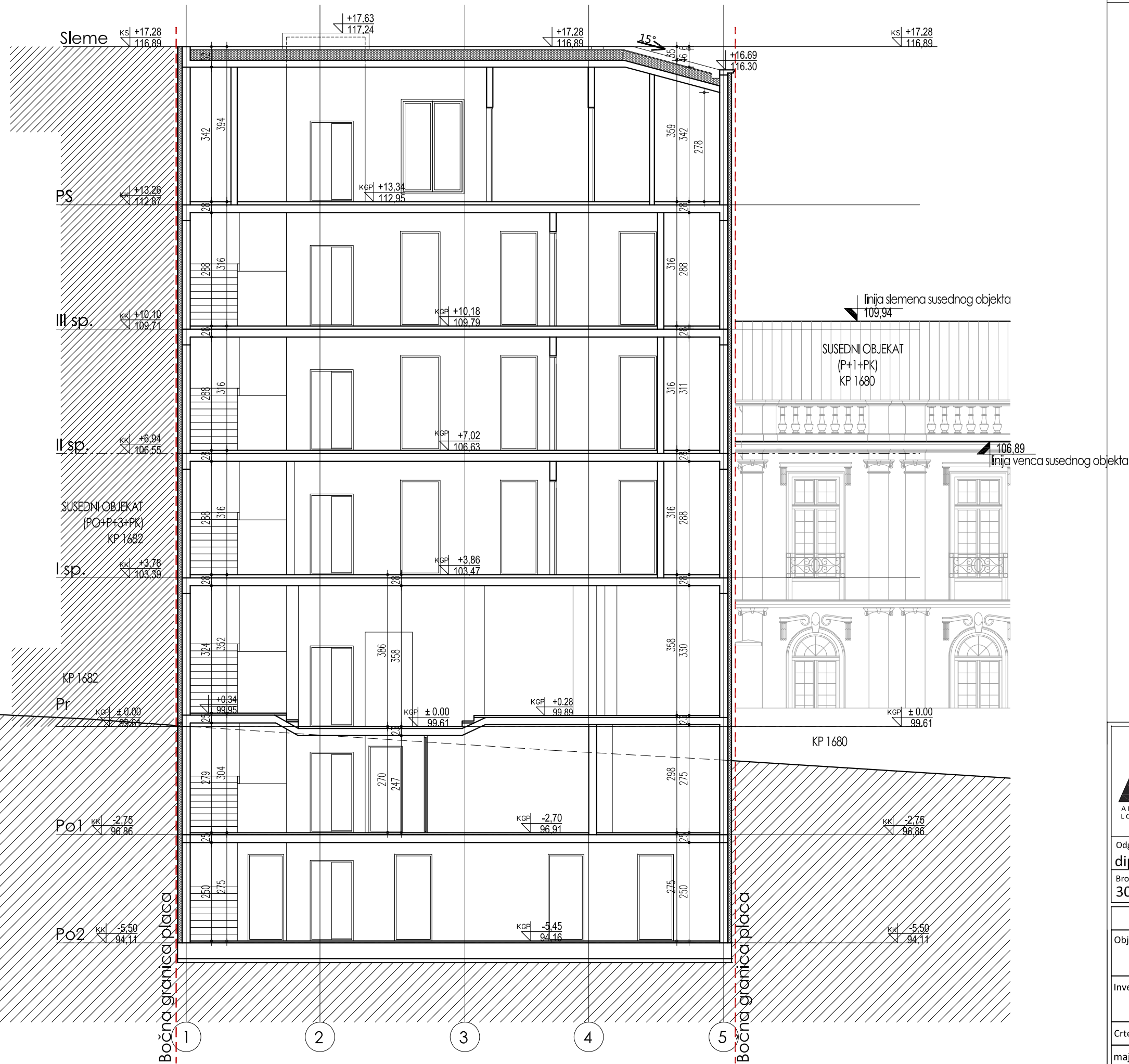
Granica parcele

OSNOVA KROVA



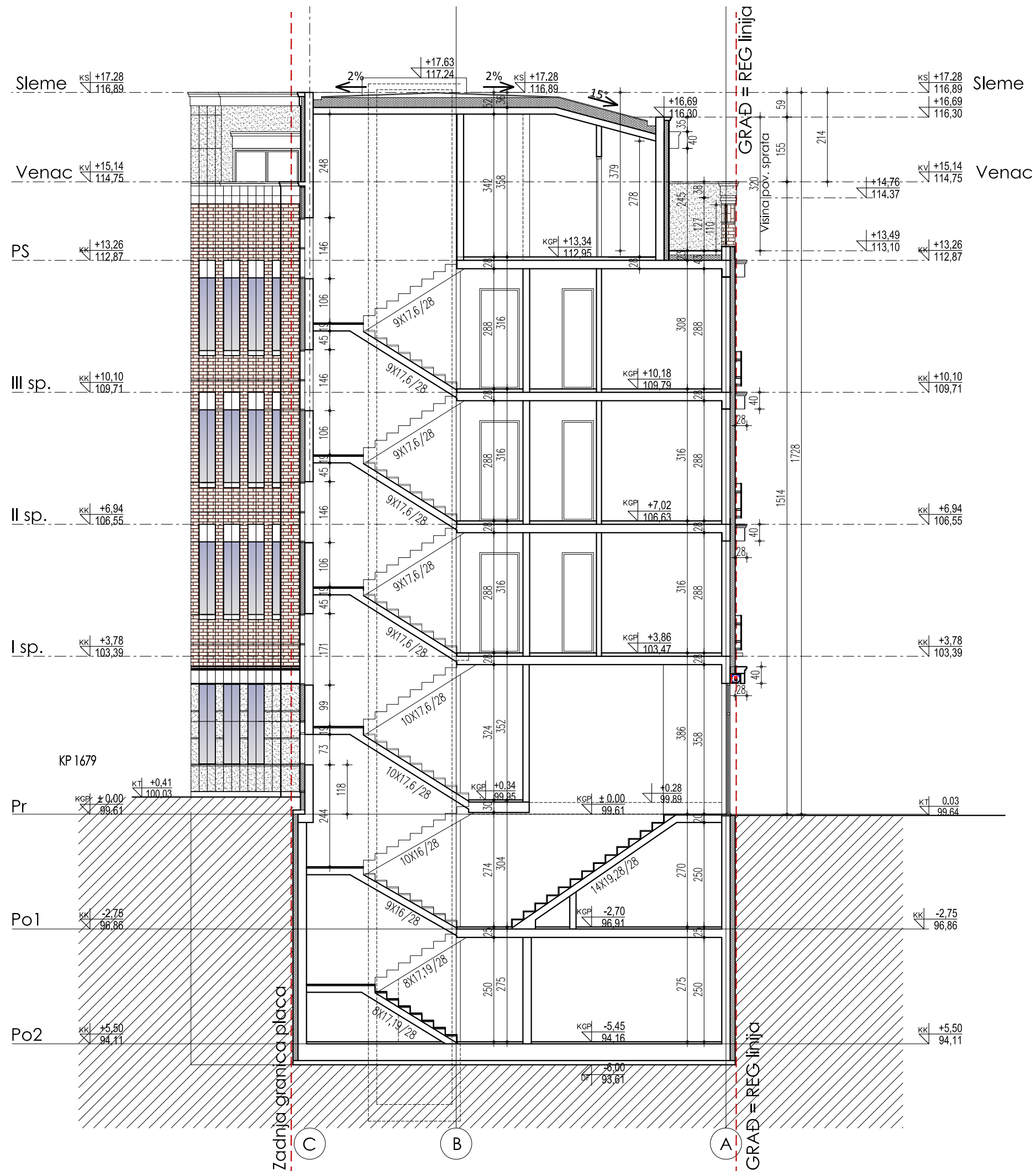
<div><p>ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS LOVRANSKA 6, BEOGRAD</p></div>		PEČAT:	
Odgovorni projektant: dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić			
Broj licence: 300 G111 08			
		POTPIS:	
1- IDR - Arhitektura			
Objekat:	KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL /2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19, K.P.1681, K.O. STARI GRAD		
Investitor:	"AUDITOR"d.o.o. Strahinjica Bana br. 106 Beograd		
Crtež:	OSNOVA KROVA		
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1	R=1:100	09

PRESEK 1-1



<div><p>ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS LOVRANSKA 6, BEOGRAD</p></div>		PEČAT:	
Odgovorni projektant: dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić			
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 1-1		
maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1	R=1:100	10

PRESEK 2-2



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

PEČAT:

POTPIS:

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

Broj licence:
300 G111 08

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

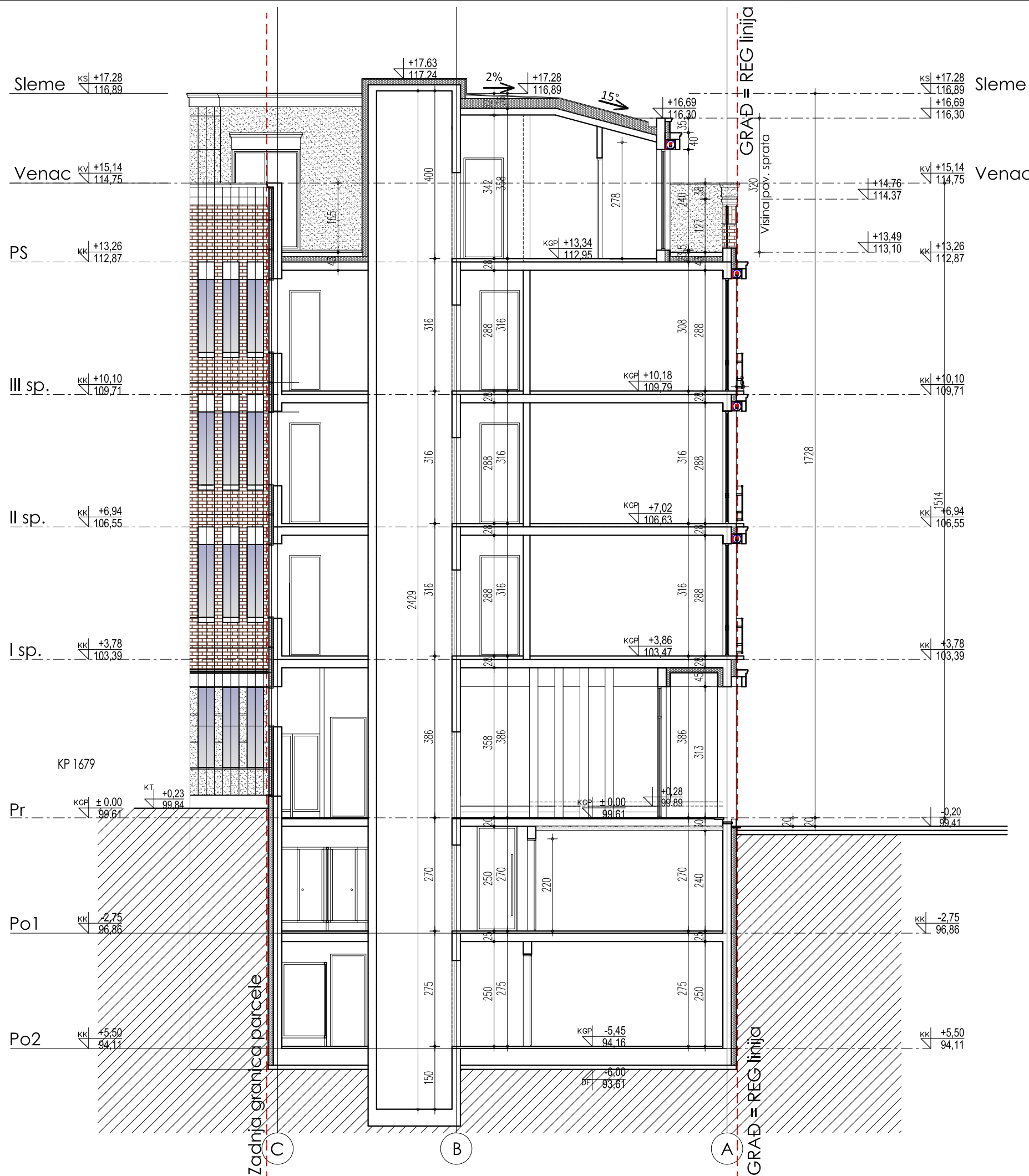
maj 2020

BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

R=1:100

11

PRESEK 3-3



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

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

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: **PRESEK 3-3**

may 2020 BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 R=1:100 12

ULIČNA
FASADA



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić
Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:

POTPIS:

1- IDR - Arhitektura

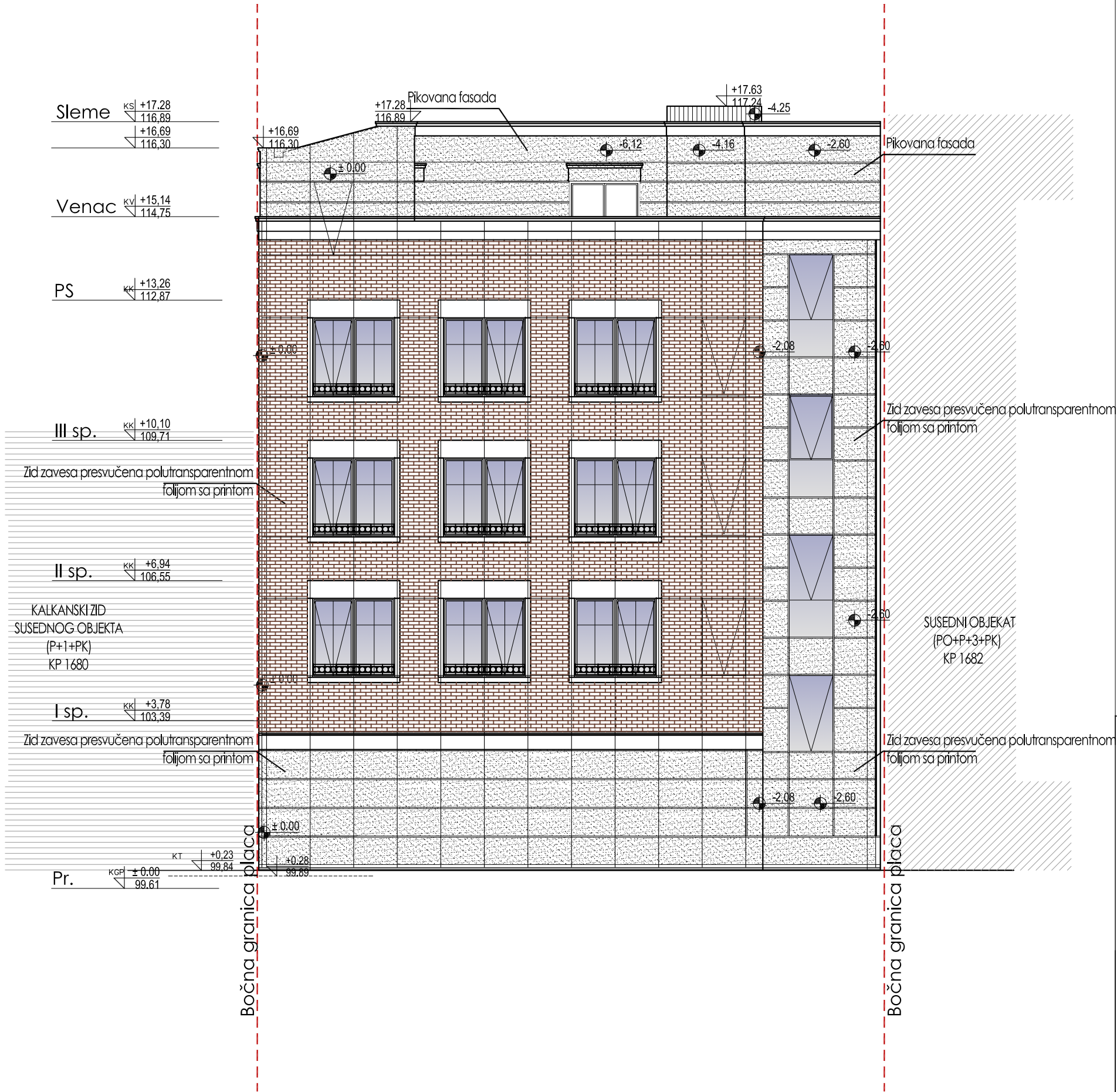
Objekat: KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL
/2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19,
K.P.1681, K.O. STARI GRAD

Investitor: "AUDITOR"d.o.o.
Strahinjića Bana br. 106
Beograd

Crtež: ULIČNA FASADA

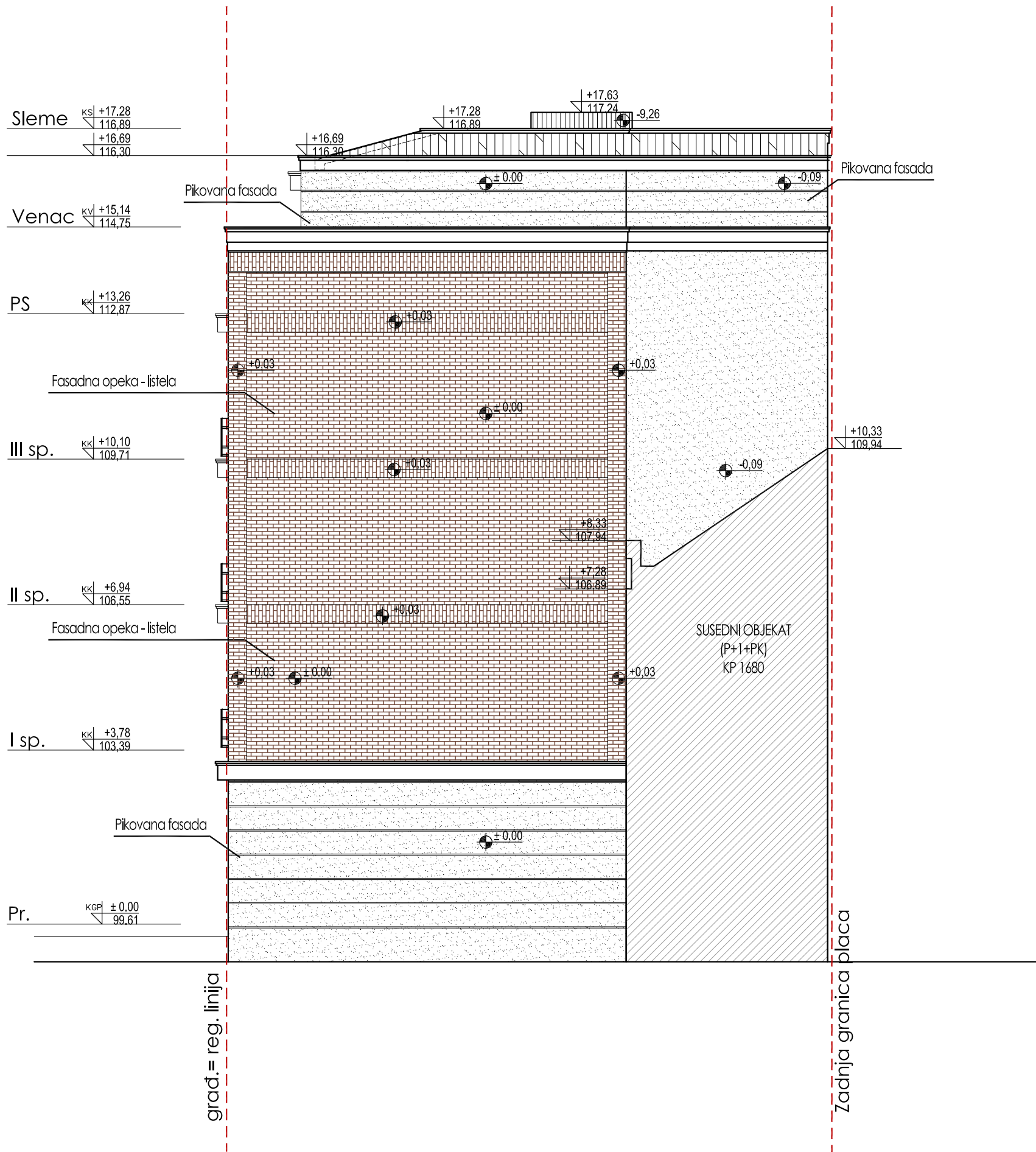
maj 2020 BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1 R=1:100 13

DVORIŠNA
FASADA



<div>ARHI</div> <div>ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS</div> <div>LOVRANSKA 6, BEOGRAD</div>		<div>PEČAT:</div>	
<div>Odgovorni projektant:</div> <div>dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić</div>		<div>POTPIS:</div>	
<div>Broj licence:</div> <div>300 G111 08</div>			
<div>1- IDR - Arhitektura</div>			
<div>Objekat:</div>	<div>KOMERCIJALNI OBJEKAT - GARNI HOTEL</div> <div>/2PO+P+3+Ps/, FRANCUSKA BR. 19,</div> <div>K.P.1681 , K.O. STARI GRAD</div>		
<div>Investitor:</div>	<div>"AUDITOR"d.o.o.</div> <div>Strahinjica Bana br. 106</div> <div>Beograd</div>		
<div>Crtež:</div>	<div>DVORIŠNA FASADA</div>		
<div>maj 2020</div>	<div>BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1</div>	<div>R=1:100</div>	<div>14</div>

BOČNA
FASADA



Odgovorni projektant:
dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić
Broj licence:
300 G111 08

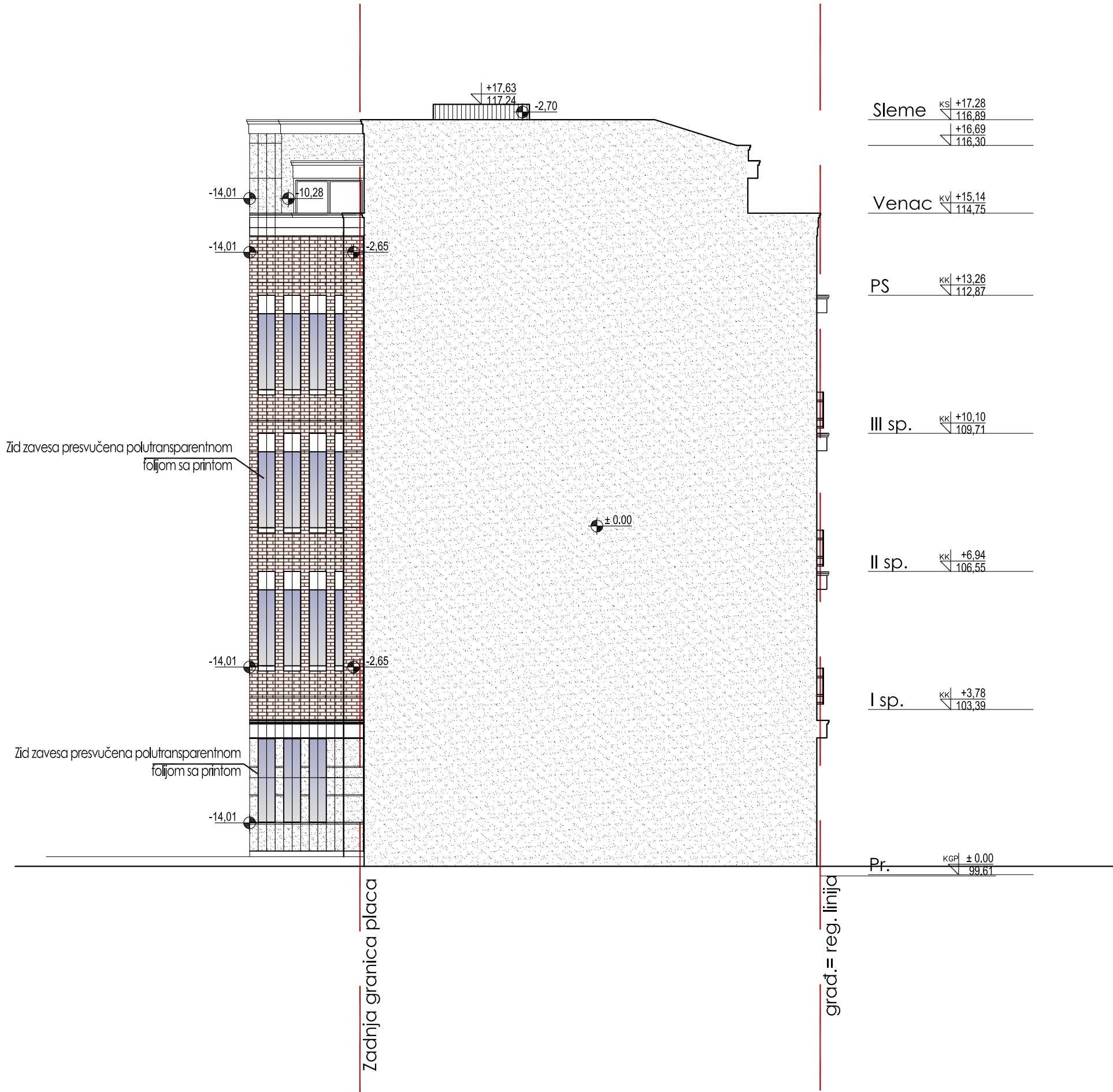
PEČAT:

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:	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

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

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:

BOČNA FASADA

maj 2020

BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

R=1:100

16

Vizuelizacija - Ambijentalna celina



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.
Strahinjica Bana br. 106
Beograd

Crtež: Vizuelizacija - ambijentalna celina

maj 2020 BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

17

Vizuelizacija - Ambijentalna celina



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

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:



POTPIS:

www.arhiplus.rs

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

18

Vizuelizacija - Ambijentalna celina



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

Broj licence:
300 G111 08

PEČAT:



POTPIS:

Arhitekt Vesna M. Čurić

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

19

Vizuelizacija - Ambijentalna celina



ARHI
ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS
LOVRANSKA 6, BEOGRAD

Odgovorni projektant:

dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić

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.Čurić

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

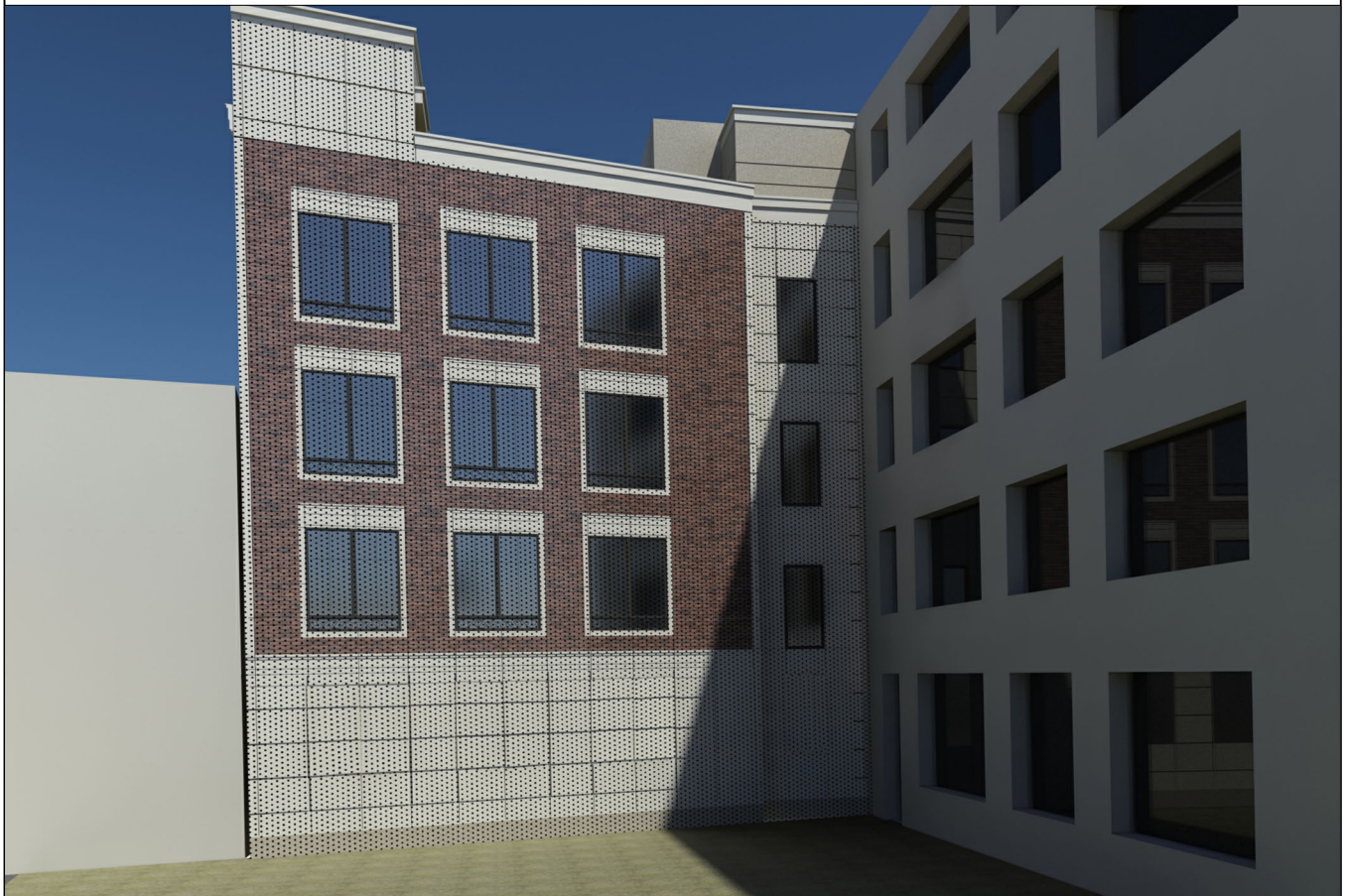
Investitor: "AUDITOR"d.o.o.
Strahinjica Bana br. 106
Beograd

Crtež: Vizuelizacija - ambijentalna celina

maj 2020 BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

21

Vizuelizacija Dvorišna fasada



Odgovorni projektant:

dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić

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

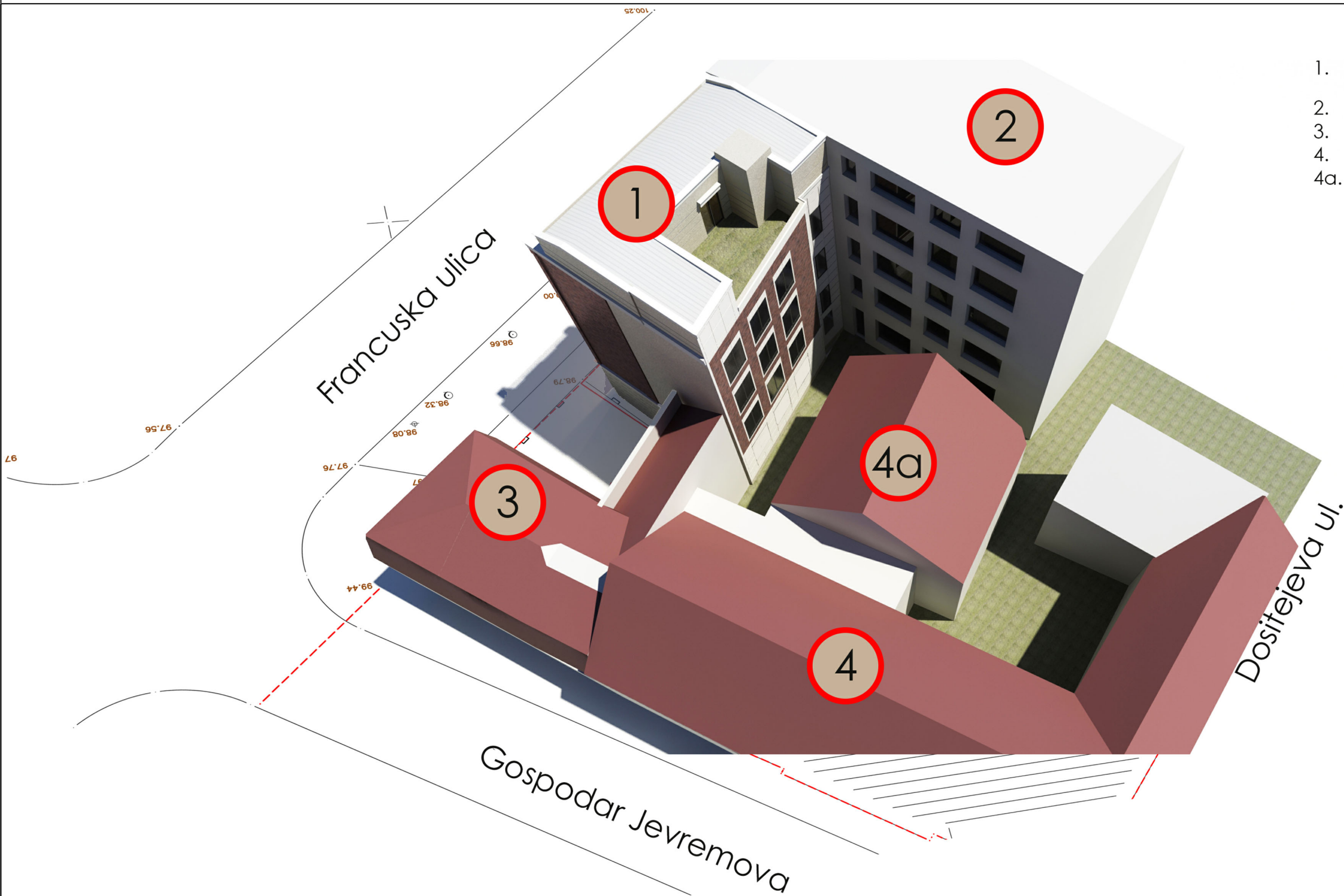
Crtež: **Vizuelizacija - dvorišna fasada**

maj 2020

BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1

22

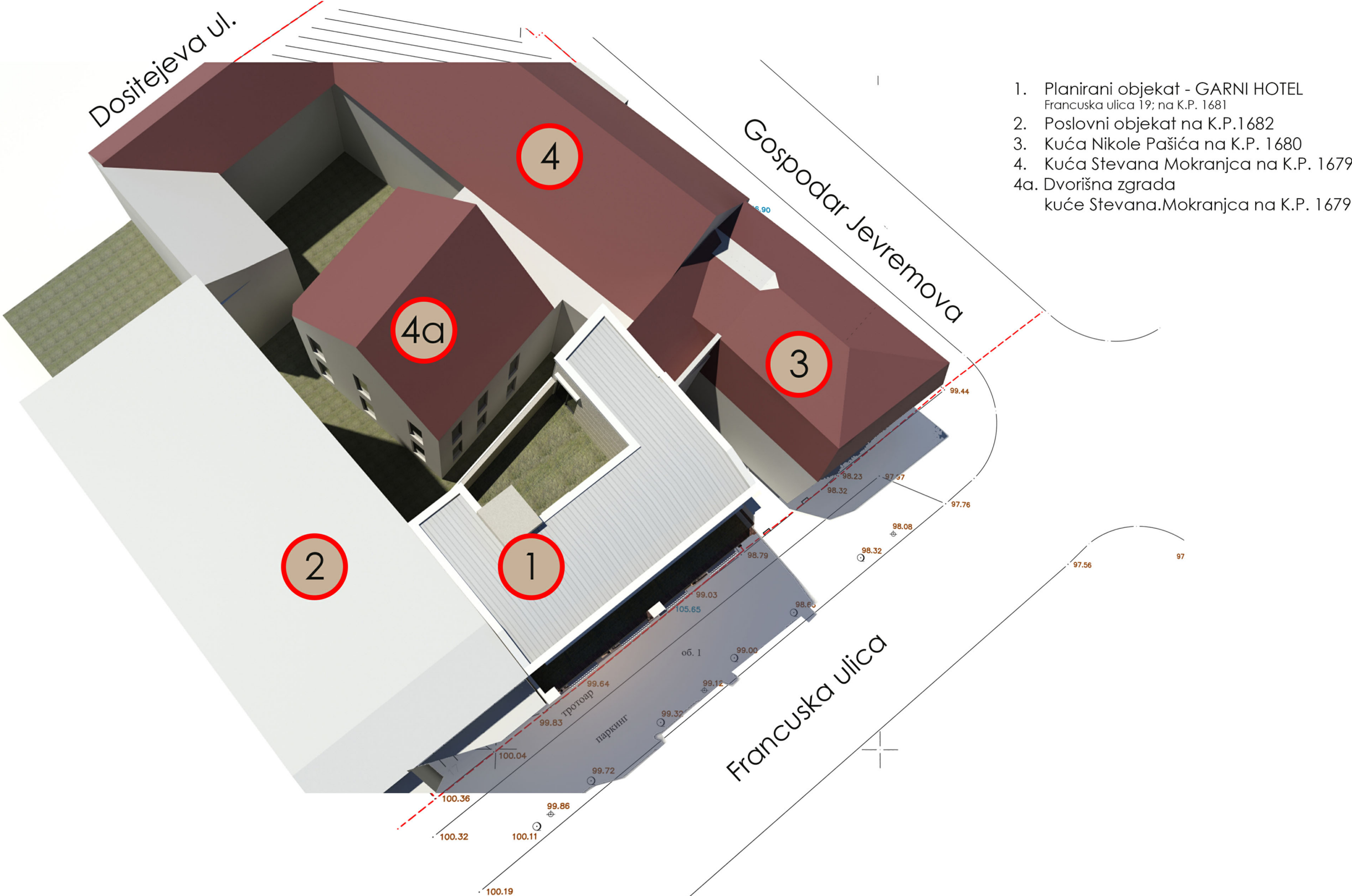
Volumetrijska analiza




- 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

<div>ARHI</div> <div>ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS LOVRANSKA 6, BEOGRAD</div> <div>Odgovorni projektant: dipl. inž. arh. Vesna M.Čurić</div> <div>Broj licence: 300 G111 08</div>	PEČAT:		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	
	POTPIS:		maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1	23

Volumetrijska analiza



<div><p>ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI PLUS LOVRANSKA 6, BEOGRAD</p></div> <div>Odgovorni projektant: dipl. inž. arh. Vesna M.Ćurić</div> <div>Broj licence: 300 G111 08</div>	<div>PEČAT:</div> <div></div>	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. Strahinjica Bana br. 106 Beograd			
	Crtež:	Volumetrijska analiza			
	maj 2020	BR. TEH. DOK. IDR-0710/19-1			24

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:

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

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

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

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 ² 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

ELEKTROENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA	
Ukupan kapacitet	Planirana instalisana snaga objekta – 400 kW
Vrsta priključka	trajni
Način grejanja	Priključak na daljinsko grijanje Beogradskih elektrana u grejnom području TO "Dunav"
DRUGA INFRASTRUKTURA	
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

Izdane 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 ²
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:		1.127,98 m²
	Ukupna BRUTO nadzemna površina:		801,40 m ²
	Ukupna BRUTO podzemna površina:		326,58 m ²
	Ukupna NETO površina:		879,51 m ²
	Ukupna NETO podzemno		270,85 m ²
	Ukupna NETO nadzemno		608,66 m ²
	Površina NETO prizemlja		135,70 m ²
	Površina zemljišta pod objektom (horizontalna projekcija):		163,16 m²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):		Po2+Po1+ Pr+3+Ps
	Visina objekta:	Kota venca:	15,14 m (114,75 mnv) od nulte kote trotoara
		Kota venca povučene etaže:	16,69 m (116,30 mnv) od nulte kote trotoara
	Apsolutna visinska kota:	Kota venca:	114,75 m
		Kota slemena:	116,89 m
	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, dvori[na fasada - strukturalna zid zavesa sa polu transparentnim printovima	
	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 m²		Ostvarena površina krovnog zelenila- 47,16 m²	
Indeks izgrađenosti:	4,50		4,50	
Druge karakteristike objekta:	<ul style="list-style-type: none">- 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.- 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 uklopio objekat.- 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.- 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.- Povlačenje povučenog sprata u odnosu na fasadnu ravan poslednjeg sprata je 1,60 m.- Objekat ima dva pešačka pristupa, oba sa glavne ulične strane.- Kota poda prizemlja objekta je ±0.00 /99, 61.- Kota pešačkih pristupa je -0,20/99, 41.			
Predračunska vrednost objekata:	110.689.992,00 dinara			

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 ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) 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:

ODGOVORNI PROJEKTANT

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 inženjer 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

IZJAVLJUJEM

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 ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) 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. Strahinjčića 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 tj. u okviru cele građevinske parcele. Građevinska linija prizemlja objekta poklapa se sa regulacionom linijom prema Francuskoj ulici. Prednja strana objekta duž Francuske ulice proteže se u prahu 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 opekama 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, nisu planirani otvori u prizemlju ka susedima, a istovremeno sa vernom štampom može da se dočara atraktivna slepa fasada i time omogući minimum 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 saglasnosti 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 apartmana).

Na povučenoj etaži se takođe nalaze smeštajni kapaciteti u vidu tri dvokrevetne 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 m² i nije je moguće ukрупniti 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 izgrađenosti 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. Strahinjica 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, kateringa, posteljine..., kao i dolaska i odlaska korisnika.

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 objekat stambene namene, 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 aluminijska bez vidljivih profila (strukturalna fasada), prilagođena potrebnim otvorima (osim u nivou prizemlja), sa 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 planiran iz dve kose ravni maksimalnog nagiba 15° prema ulici i prema susedu na parceli KP1680, ostale krovne ravni su blagog nagiba do 2% 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 smeštajnih jedinica je 24.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Predmetna lokacija pripada grejnom području TO „Dunav“. Objekat se priključuje na postojeći distributivni 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

1.8. DOBIJENE SAGLASNOSTI