



**ZABRISKIE**

integrated  
architectural  
solutions

ZABRISKIE D.O.O.  
T.R: 170-0030033375001-07  
M.B: 21318426  
PIB: 110217196  
/

Kneza od Semberije 10A,  
Beograd, Srbija  
T: +381 11 2440 376  
E: office@zabriskie.rs  
W: www.zabriskie.rs

## 1.1 NASLOVNA STRANA

### 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd  
GL REAL PROPERTY DOO,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

Objekat:

**Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01** koja se formira od k.p. 13395/2, 13395/1, 13394/1, KO Zvezdara, na uglu ulica Živka Davidovića i Gusinjske, grad Beograd

Vrsta tehničke dokumentacije:

**IDR Idejno rešenje**

Naziv i oznaka dela projekta:

**1 – PROJEKAT ARHITEKTURE**

Za građenje/izvođenje radova:

**NOVA GRADNJA**

Projektant:

**ZABRISKIE d.o.o.**  
Kneza od Semberije 10a, 11000 Beograd

Odgovorno lice projektanta:

**VLADIMIR ĐORIĆ, d.i.a.**

Potpis:

Odgovorni projektant:

**Nikola Milanović, mast. Inž. arh.**

Broj licence:

**300 P100 16**

Potpis:

Broje tehničke dokumentacije:

**143-04-24 - IDR**

Mesto i datum:

**Beograd, avgust 2024.g.**

## 1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE	
1.2.	SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE	
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta arhitekture	
1.4.	Izjava odgovornog projektanta arhitekture	
1.5.	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA	
	- Tehnički opis	
1.6.	NUMERIČKA DOKUMENTACIJA	
1.7.	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA	
	01. Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R=1:500
	02. Situacioni plan sa osnovom krovnih ravni	R=1:500
	03. Podrum -2 hotela i -3 stambeno poslovne zgrade	R=1:200
	04. Podrum -1 hotela i -2 stambeno poslovne zgrade	R=1:200
	05. Npr hotela i podrum -1 stambeno poslovne zgrade	R=1:200
	06. Vpr hotela i Pr stambeno poslovne zgrade	R=1:200
	07. Tipski spratovi 1-4 hotela i 1-4 stambeno poslovne zgrade	R=1:200
	08. Povučeni sprat hotela i Povučeni sprat stambeno poslovne zgrade	R=1:200
	09. Osnova neprohodnog ravnog krova sa tehničkim prostorijama	R=1:200
	10. Izgled iz Ulice Živka Davidovića i preseci	R=1:200
	11. Izgled iz ulice Gusinjska nova	R=1:200

### 1.3 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS“, br. 96/23) kao:

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu projekta Arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju Komplexa sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps kategorije objekta V u Beogradu, na GP01 koja se formira od k.p. 13395/2, 13395/1, 13394/1, KO Zvezdara, na uglu ulica Živka Davidovića i Gusinjske, grad Beograd, određuje se:

Nikola Milanović, mast.inž.arh.

Broj licence: 300P10016

Projektant:

ZABRISKIE d.o.o.

Kneza od Semberije 10a, 11000 Beograd

Odgovorno lice:

VLADIMIR ĐORIĆ, d.i.a.

Pečat:



Potpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.

Broj tehničke dokumentacije:

143-04-24 - IDR

Mesto i datum:

Beograd, avgust 2024.g.

#### 1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta Arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju Komplexa sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps kategorije objekta V u Beogradu, na GP01 koja se formira od k.p. 13395/2, 13395/1, 13394/1, KO Zvezdara, na uglu ulica Živka Davidovića i Gusinjske, grad Beograd

Nikola Milanović, mast.inž.arh.

#### IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekta i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant: Nikola Milanović, mast.inž.arh.

Broj licence: 300P10016

Pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 143-04-24 - IDR

Mesto i datum: Beograd, avgust 2024.g.

### 1.3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

#### TEHNIČKI OPIS

za PROJEKAT IDEJNOG REŠENJA Komplexa sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01 koja se formira od k.p. 13395/2, 13395/1, 13394/1, KO Zvezdara, na uglu ulica Živka Davidovića i Gusinjske, grad Beograd

#### 01. OSNOV ZA IZRADU IDEJNOG REŠENJA

Osnov za izradu IDEJNOG REŠENJA čine:

- \_ **Plan generalne regulacije** građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd (celine I-XIX), celina XVII – Voždovac, Šumice, Konjarnik („Sl. list grada Beograda“ br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22);
- \_ **Plan detaljne regulacije** Bulevara kralja Aleksandra za blokove između ulice: Mis Irbijske i Ustaničke, blokovi D23-D25, D36-D43 i deo D26 („Sl. list grada Beograda“ br. 05/09)
- \_ Projektni zadatak investitora;
- \_ Katastarsko-topografski plan;
- \_ Informacija o lokaciji.
- \_ Garaža je projektovana u svemu prema „Srpskom Standardu o parkiranju- Oznake na putu- ostale oznake- obeležavanje mesta za parkiranje“ (SRPS U.S4.234, april 2020.)

#### 02. LOKACIJA

Prema Planu detaljne regulacije Bulevara kralja Aleksandra za blokove između ulice: Mis Irbijske i Ustaničke, blokovi D23-D25, D36-D43 i deo D26 („Sl. List grada Beograda“, br. 05/09) predmetna parcela nalazi se u **zoni stanovanja u kompaktnom bloku - C3, celina D42b**.

Ovim planom na predmetnoj lokaciji obavezna je dalja razrada urbanističkim projektom, prema grafičkom prilogu 06-Plan parcelacije javnog građevinskog zemljišta sa smernicama za sprovođenje u cilju formiranja građevinskih parcela u skladu sa uslovima plana i provere urbanističko-arhitektonskog rešenja.

Obuhvat urbanističkog projekta prikazan je u situaciji i obuhvata parcele k.p. 13395/2, 13395/1, 13394/1 KO Zvezdara, ukupne površine **3147,00 m<sup>2</sup>** i izlazi na dve ulice – Gusinjska nova i Živka Davidovića koje pripadaju sekundarnoj gradskoj mreži i po rangu su ulice drugog reda.

Teren je u izrazitom padu, koji uz ulicu Živka Davidovića iznosi od 205,81 mnv do 202,85 mnv, a uz ulicu Gusinjska nova od 202,85 mnv do 198,14 mnv celom dužinom predmetne lokacije..

#### INFRASTRUKTURA

Na predmetnom području postoji infrastrukturna mreža koja je potrebna za funkcionisanje objekta.

#### 02. POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnim parcelama nalazi se sedam objekata, od kojih su pet spratnosti P i jedan objekat spratnosti Su+P i jedan pomoćni objekat. Svi postojeći objekti su predviđeni za rušenje.

#### Susedne parcele:

Bočni sused na adresi Živka Davidovića 96-100, izlazi i na ulicu Mirka Sandića i na deo Ul. Gusinjska nova, tako da je deo jedinstvenog stambeno-poslovnog kompleksa novijeg datuma na k.p. 13513/6, K.O.Zvezdara

koji će sa budućom izgradnjom na predmetnoj parceli formirati i kompletirati blok zatvorenog tipa sa usaglašenim visinama venaca.

## **02. PROJEKTNİ ZADATAK**

Projektni zadatak određuje projektovanje Komplexa sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps sa prostorom za parkiranje i skladištenjem u podzemnim etažama. U sklopu podrumskih etaža potrebno je organizovati i tehničke prostorije i prostorije u službi funkcionisanja hotela. Za pristup podzemnim etažama koristiti kolsku rampu i autoliftove. Hotel treba da ima okvirno 235 soba, odnosno 470 ležaja. Očekivan broj stambenih jedinica je 35, površina od 30 do 80 m<sup>2</sup>, strukture od jednosobnih do trosobnih, na prizemlju i spratnim etažama, a na povučenom spratu, površina između 40 i 150m<sup>2</sup>, po strukturi od jednosobnih do četvorosobnih. U prizemlju objekta sa strane ulice Živka Davidovića predvideti poslovni prostor površine oko 200 m<sup>2</sup>.

Na slobodnim otvorenim površinama oko objekta predvideti minimum 20% zelenila i drveća srednjeg i visokog rasta gde god je moguće u direktnom kontaktu sa tlom ili u adekvatno dimenzionisanim žardinjerama u delovima iznad ploče podzemnih etaža.

## **03. ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKA POSTAVKA OBJEKTA I FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA**

Za potrebe investitora urađeno je idejno rešenje Komplexa sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps, ukupne BRGP 11.942,87 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža (po SRPS-u) i ukupne bruto površine podzemno i nadzemno 17.838,51 m<sup>2</sup>.

Pregled visinskih kota i pristupa objektu:

Nulta kota prizemlja hotela +/- 0,00 m / 200,40 mnv (nisko prizemlje);

Visoko prizemlje hotela je na koti +4,17 m / 204,57 mnv;

Kota prizemlja stambenog dela +/- 0,00 m / 204,96 mnv;

Kota poslovnog dela u prizemlju stambene lamele -0,90 m / 204,06 mnv;

Kota kolskog pristupa garaže „2“ i autolifta za garažu „3“ -2,00 m / 198,40 mnv

Kota kolskog pristupa autoliftu i garaži „1“ -3,20 m / 201,76 mnv

Venac objekta hotela nalazi se na koti 221,00 mnv, na visini od 20,60 m od preseka ravni fasade sa terenom.

Venac stambeno poslovnog objekta nalazi se na koti 221,00 mnv, na visini od 16,76 m od preseka ravni fasade sa terenom.

Sleme objekta hotela (venac povučenog sprata) nalazi se na koti 224,17 mnv, na visini od 23,77 m od preseka ravni fasade sa terenom.

Sleme objekta stambeno poslovnog objekta (venac povučenog sprata) nalazi se na koti 224,10 mnv, na visini 19,86 m od preseka ravni fasade sa terenom.

Objekat je postavljen na građevinsku liniju koja je od regulacionih linija ulica Gusinjska nova i Živka Davidovića udaljena po 3,00 m.

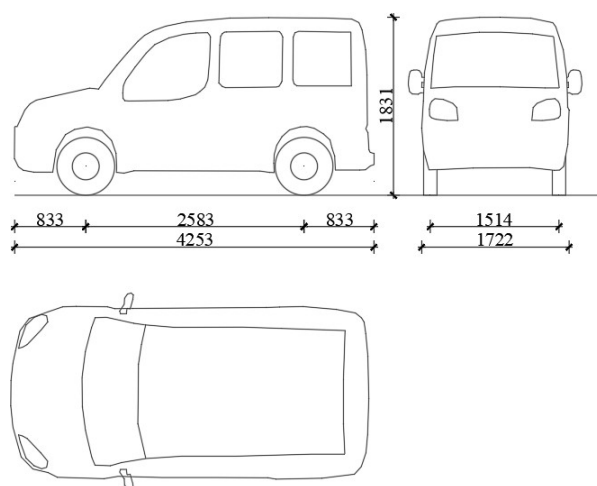
Objekat hotela je dvostrano uzidani, a stambeni objekat je ugaoni, tako da se naslanjaju na bočne granice parcele. Građevinska linija prema dvorištu je 6,00 m povučena od zadnje granice parcele. Objekat se sa manjim, prizemnim, delom naslanja na građevinsku liniju prema dvorištu, a svojim većim delom se nalazi na rastojanju od 6,00 m do 13,38 m od zadnje granice parcele.

### **Pristup objektu**

Kolski pristupi su predviđeni isključivo iz Ulice Gusinjska nova. Na koti 198,40 mnv predviđa se ulaz u dve srednje garaže i za manje dostavno vozilo (pick-up) za potrebe hotela zajedničkim ulaznim i izlaznim trakama minimalne širine 2,5m i. U garažu na nivou podruma -1 ispod hotela pristupa se direktno, a garaži

na nivou podruma -2 pristupa se putem auto-lifta. Na koti 201,76 mnv predviđa se još jedan kolski pristup, jedna saobraćajna traka za ulaz/izlaz i pristup autoliftu za garažu ispod stambeno poslovne zgrade, na dva nivoa, podrum -1 i podrum -2 tog objekta. Ulaz/izlaz je predviđen na rastojanju većem od 10 m od Ulice Živka Davidovića koja priprada sekundarnoj mreži ulica. U zoni kolskog pristupa parceli predviđen je upušteni ivičnjak i ojačani trotoar. Kolska rampa za garaže ispod hotela natkrivena je objektom, nagiba do 15%, a rampa za pristup garaži ispod stambeno poslovne zgrade je blagog nagiba do 5%.

skica merodavnog  
dostavnog vozila - pick up



## Funkcionalna organizacija

Predmetni objekat je projektovan kao kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+Npr+Vpr+4+Ps, stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps i poslovnim prostorom u prizemlju stambeno poslovne zgrade, sa garažama za parkiranje u podzemnim etažama.

## Klasifikacija objekta

Prema *Pravilniku o klasifikaciji objekata („Sl.glasnik RS“ br. 22/15)* projektovani objekat spada u objekte **kategorije "V"** (latinično):

\_ klasifikacioni broj **112222** - *izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili povremeni boravak / preko 2000 m<sup>2</sup> i P+4+Pk (Ps).*

Učešće u ukupnoj površini objekta: 15.38%;

\_ klasifikacioni broj **122011** - *Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe / do 400 m<sup>2</sup> i P+2.*

Učešće u ukupnoj površini objekta: 1.42%;

\_ klasifikacioni broj **121112** - *Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega / preko 400 m<sup>2</sup> i P+2.*

Učešće u ukupnoj površini objekta: 65.60%;

\_ klasifikacioni broj **124210** – *samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta .*

Učešće u ukupnoj površini objekta: 17.60%.

#### 04. VERTIKALNA REGULACIJA

S obzirom da je teren u padu i da se i poslovnom i stambenom delu objekta pešački pristupa iz Ulice Živka Davidovića, a hotelu se pristupa iz Ulice Gusinjska nova, projektom su definisane dve Nulte kote. Nulta kota S (iz Živka Davidovića) je usvojena kao najviša kota pristupnog trotoara i iznosi 204,16mnv dok je Nulta kota H (iz Gusinjske nove) definisana kao najviša kota pristupnog trotoara i iznosi 200,40mnv. Visina venca objekta u odnosu na Nultu kotu S iznosi 16.76 m' (221,00mnv), a u odnosu na Nultu kotu H iznosi 20.60m' (221,00mnv). Kota slemena objekta u odnosu na Nultu kotu S je na 19.86m' (224,10mnv), a u odnosu na Nultu kotu H je 23.77m (odn. 224,17mnv). Kota gotovog poda prizemlja stambeno poslovnog objekta u odnosu na Nultu kotu S, tj. kota +/- 0,00 je na apsolutnoj koti od 204,96 mnv i viša je u odnosu na Nultu kotu S za 0.80m a kota poda prizemlja objekta hotela u odnosu na Nultu kotu H, tj. kota +/- 0,00 je na apsolutnoj koti od 200,40 mnv i ravna je u odnosu na Nultu kotu H. Spratne visine hotela iznose 3,17m, spratne visine stambenih etaža stambeno poslovne zgrade iznose 3,09m, spratna visina lokala u stambeno poslovnoj zgradi iznosi 3,90m, a spratna visina podrumskih etaža je u opsegu 2,50 do 4,00m.

#### 05. SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristupi objektu obezbeđeni su iz ulice Gusinjska nova, putem natkrivene rampe nagiba do 15% (za garaže „2“ i „3“) ili delimično natkrivene rampe blagog nagiba do 5% (garaža „1“).

Srednja garaža ispod stambeno poslovne zgrade podeljena je u dva nivoa. Svaki nivo ima po 15 parking mesta kojima se pristupa autoliftom. Na svakom nivou je po jedno parking mesto rezervisano za invalide. Stambeno poslovna zgrada ima dve zone predviđene za parkiranje bicikala. Jedna se nalazi na nivou prizemlja unutar objekta, a druga je ispred objekta na uglu, između građevinske i regulacione linije većim delom natkrivena.

Za hotel je rezervisana zona parkiranja za bicikle ispred glavnog pešačkog ulaza u natkrivenom delu parcele. Pešački pristup za hotel predviđen je iz Ulice Gusinjska nova na koti 200,40 mnv, u središnjem delu parcele, u nivou sa trotoarom. Drugi pešački pristup za stambeni deo objekta i za lokal, predviđen je iz Ulice Živka Davidovića, sa kote 204,16 mnv pristupa se koti 204,96 mnv za stambeni ulaz, i sa kote 204,52 na kotu 204,06 za poslovanje (lokal). Visinske razlike između pristupne kote trotoara i kote prizemlja (do 0,80 m za stanovanje i do 0,54 m za poslovanje) savladavaju se pristupnim spoljnim stepeništem, dok je za osobe sa invaliditetom predviđena rampa blagog nagiba (do 5%).

U svim garažama kretanje vozila se odvija u dva smera, saobraćajnicom širine 6.00m. Ukupan broj mesta za parkiranje je 105, od toga:

\_ 99 standardnih parking mesta dimenzija min. 2.50x5.00m;

\_ 6 standardna parking mesta za osobe sa invaliditetom dimenzija 3.70x5.00m.

Od ukupnog broja, za 5 parking mesta - obeležena brojevima 2.09 - 2.13, predviđeno je opremanje punjačima za električne automobile sa opremom iznad prostora za parkiranje, iznad visine 2,2m.

Ukupna neto korisna površina garaže „2“ na nivou -1 ispod hotelskog dela iznosi 1024,09 m<sup>2</sup>, garaža „3“ na nivou -2 ispod hotelskog dela iznosi 799,47 m<sup>2</sup> i garaža „1“ koja se nalazi u dva nivoa ispod stambeno poslovne zgrade iznosi ukupno 897,36 m<sup>2</sup> (448,68+448,68). Prema korisnoj površini, sve tri garaže spadaju u srednje garaže, zbirne površine 2720,92 m<sup>2</sup>.

U cilju povećanja bezbednosti saobraćaja na svim počecima rampi predviđaju se sferna ogledala isvu neophodnu signalizaciju.



**Obračun potrebnog broja parking mesta** za predmetnu parcelu izvršen je na osnovu parametara definisanih PGR-om:

- \_ 1.1 PM po stanu;
- \_ 1 PM na 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora
- \_ 1 PM na 8 kreveta
- \_ za osobe sa invaliditetom min.5% od ukupnog broja parking mesta.

Ukupan broj stanova: 35

$35 \cdot 1.1 = 38.50 \rightarrow$  potrebno min. 39 parking mesta

Ukupna površina poslovnog prostora:

$220/60 = 3.67 \rightarrow$  potrebno min. 4 parking mesta

Ukupan broj kreveta: 470 (235 soba)

$470/8 = 58.75 \rightarrow$  potrebno min. 59 parking mesta

POTREBNO:  $39 + 4 + 59 = 102$  PM

UKUPNO OSTVARENO: 105 PM

od toga parking mesta za osobe sa invaliditetom:

$105 \cdot 0.05 = 5.25 \rightarrow$  min. 6 parking mesto za osobe sa invaliditetom

U skladu sa zadatim parametrima, projektom je ostvareno ukupno 105 parking mesta, od toga 6 za osobe sa invaliditetom.

Na parceli su predviđeni i **držači za potrebe parkiranja bicikala** – ukupno 3 seta, od čega su 2 seta smeštena u parteru na nivou prizemlja, u zoni pešačkog pristupa parceli između regulacione i građevinske linije i 1 set u prizemlju stambenog objekta.

Napomena:

Dimenzije mesta za parkiranje i prostora za manevrisanje vozila projektovani su u skladu sa standardom **SRPS U.S4.234:2020; Oznake na putu - Ostale oznake - Obeležavanje mesta za parkiranje.**

## 06. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Ostvareni procenat slobodnih površina iznosi **20.05%**, odnosno 630.91m<sup>2</sup> (Planom je predviđeno min.20%). Zauzetost parcele podzemnim etažama iznosi 86,79% (Planom je predviđeno maks. 90%).

Na slobodnim površinama u delu parcele između regulacione i građevinske linije, predviđene su zelene površine niskog i žbunastog rastinja, sa niskom živom ogradom uz regulacionu liniju.

## 07. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu.

Osnovni vertikalni elementi za prenos opterećenja su stubovi i šajbne različitih dimenzija, prema statičkom proračunu.

Osnovni horizontalni elementi za prenos opterećenja su ab grede.

Međuspratna tavanica je projektovana kao prednapregnuta armirano-betonska ploča, debljine cca.20cm.

Fundiranje se vrši na temeljnoj armirano-betonskoj ploči debljine prema statičkom proračunu.

Stepeništa su projektovana kao monolitna armirano-betonska, sa pločom debljine cca. 15cm.

Kolske rampe su armirano betonske, sa pločom debljine 20cm.

Projektom su predviđeni fasadni zidovi od giter-bloka (19.0cm) u produžnom malteru, ukrućeni armirano-betonskim serklažima. Kao toplotna izolacija spoljašnih zidova predviđa se kontaktna fasada završno obrađena dekorativnim malterom i keramičkim oblogama.

Pregradni zidovi se zidaju šupljim (termo) blokom debljine 19.0cm, ili YTONG pregradnim blokom debljine 10cm.

Zidovi u sanitarnim prostorijama obloženi su keramikom – od kote gotovog poda do visine 130cm ili do donje kote spušenog plafona.

Krov je projektovana kao ravan, neprohodan. Preko krovne konstrukcije – monolitne ab ploče, predviđen je sloj za pad od lakoznog betona i termoizolacija od ploča kamene mineralne vune. Završno se predviđa postavljanje hidroizolacione membrane i sloja šljunka.

Predviđena je spoljna aluminarija od aluminijskih profila sa termo prekidom.

Podovi ulaznog dela, zajedničkih horizontalnih i vertikalnih komunikacija biće završno obrađeni granitnom keramikom. U stanovima su podovi od parketa i granitne keramike, u zavisnosti od namene prostorija.

Na pozicijama u objektu gde postoji potreba, projektom se predviđaju monolitni spušteni plafoni od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji (proizvođača Knauf ili Rigips). Svi vidljivi delovi plafonske površine boje se poludisperzijom.

Hidroizolacija se predviđa u slojevima podova na tlu, zidovima podzemnih etaža, kao i na terasama i krovu objekta. U enterijeru je hidroizolacija predviđena u podovima svih sanitarnih prostorija i kuhinja.

Odvodnjavanje krova se vrši sistemom horizontalnih oluka.

## 08. INFRASTRUKTURA

Projektom su predviđene sve potrebne instalacije za ovakvu vrstu objekata: instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroenergetske, telekomunikacione i mašinske instalacije. Sve navedene grupe instalacija biće obrađene posebnim projektima u daljoj razradi projektne dokumentacije.

Odgovorni projektant :  
**Nikola Milanović mast. Inž. arh.**  
Broj licence: **300 P100 16**



## 1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele:	3147 m <sup>2</sup>
	ukupna BRGP nadzemno:	11942,87 m <sup>2</sup>
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	17838,51 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO površina svih etaža stambeno poslovne zgrade	3493,61 m <sup>2</sup>
	ukupna NETO površina svih etaža hotela:	11962,22 m <sup>2</sup>
	ukupna NETO površina zbirno:	15455,83 m <sup>2</sup>
	površina prizemlja (bruto): stambeno poslovna zgrada Pr hotel Npr	471,21 m <sup>2</sup> 1334,80 m <sup>2</sup>
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	1943,46 m <sup>2</sup> 61,76%
	spratnost stambeno poslovne zgrade (nadzemnih i podzemnih etaža):	3Po+Pr+4+Ps
	spratnost hotela (nadzemnih i podzemnih etaža):	2Po+Npr+Vpr+4+Ps
	visina objekta: stambeno poslovna zgrada hotel	19,86 m; 23,77 m;
	apsolutna visinska kota: stambeno poslovna zgrada hotel	224,10 m; 224,17;
	visina objekta – venac objekta stambeno poslovna zgrada hotel	16,76 m; 20,60 m;
	apsolutna visina venca objekta stambeno poslovna zgrada hotel	221,00 m; 221,00 m;
	spratna visina: stambeno poslovna zgrada hotel	3,09 m; 3,17 m;
	broj funkcionalnih jedinica:	35 stanova, 1 lokal, 1 hotel sa 235 soba (470 kreveta)
	broj parking i garažnih mesta (potr. 102pm): 1,1pm / 1 stan 1pm/60m <sup>2</sup> lokala 1pm/8 kreveta	105 pm u garažama (od toga 6 pm za osobe sa invaliditetom)
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Malterisana kontaktna fasada sa umecima od kompozitnog pločastog materijala
	orijentacija slemena:	nema
	nagib krova:	1,5%
	materijalizacija krova:	sika membrana

	<p>dato informacijom o lokaciji i Planom  generalne regulacije građevinskog područja  sedišta jedinice lokalne samouprave – grad  Beograd (celine I-XIX), celina XVII –  Voždovac, Šumice, Konjarnik („Sl. list grada  Beograda“ br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17,  72/21):</p>	ostvareno:
procenat zelenih površina:	20%	20,05%
indeks zauzetosti:	MAK. 69,58%	61,76%
indeks izgrađenosti	3,8	3,8
predračunska vrednost objekta:	4 230 000 000, 00 rsd	

# PREGLED POVRŠINA

## pregled površina i urbanističkih parametara lokacije

### situacija

parametar	ostvareno	zadato
ukupna površina parcele	-	3147 m <sup>2</sup>
spratnost stambeno poslovne zgrade	3Po+Pr+4+Ps	-
spratnost hotela	2Po+Npr+Vpr+4+Ps	-
BRGP bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža	11942,87	do 11942,87
BRUTO izgrađena površina svih etaža	17838,51	-
ukupna NETO površina svih etaža stambeno poslovne zgrade	3493,61	-
ukupna NETO površina svih etaža hotela	11962,22	-
ukupna NETO površina zbirno	15455,83	-
površina zemljišta pod objektom / zauzetost	1943,46	do 2189,53
indeks zauzetosti	61,76%	maks 69,58%
indeks izgrađenosti	3,8	3,8
procenat zelenih površina	20,05% (630,91m <sup>2</sup> )	20%
zauzetost podzemnih etaža	86,79%	maks 90%
broj funkcionalnih jedinica	35 stanova, 1 lokal, 1 hotel sa 235 soba	-
broj parking mesta:	dobijeno 105 pm	1,1pm/1 stan 1pm/60m <sup>2</sup> lok. 1pm/8 kreveta ukupno 102 pm

Namena prema klasifikaciji objekata	kategorija	neto P	%
124210 - Garaže (1, 2 i 3)	V	2720,92	17,60%
121112 - Hotel (sa pratećim prostorijama i magacinima)	V	10138,66	65,60%
112222 - Stambena zgrada sa više od 3 stana (sa komunikacijama i zajedničkim prostorijama)	V	2377,66	15,38%
122011 - Poslovna zgrada (poslovni prostor, lokal)	B	218,59	1,42%

HOTEL	neto P hotelskih prostorija	neto P hotelskih soba	neto P garaža	ukupna NETO površina	ukupna BRUTO površina
osnova podruma -2	1681,57	-	799,47	2481,04	2668,50
osnova podruma -1	856,67	-	1024,09	1880,76	2062,34
osnova n. prizemlja	542,33	595,02	-	1137,35	1334,80
osnova v. prizemlja	246,09	825,20	-	1071,29	1275,54
osnova 1. sprata	246,09	825,20	-	1071,29	1275,54
osnova 2. sprata	246,09	825,20	-	1071,29	1275,54
osnova 3. sprata	246,09	825,20	-	1071,29	1275,54
osnova 4. sprata	246,09	825,20	-	1071,29	1275,54
osnova pov. sprata	219,54	719,50	-	939,04	1130,11
osnova krova - teh. p.	167,58	-	-	167,58	183,99
ukupno	4698,14	5440,52	1823,56	11962,22	13757,44

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA	neto P stambenog prostora	neto P posl. prostora	neto P zajedničkog prostora i garaža	ukupna NETO površina	ukupna BRUTO površina
osnova podruma -3	-	-	42,25	42,25	62,65
osnova podruma -2	-	-	527,31	527,31	579,51
osnova podruma -1	-	-	470,11	470,11	522,64
osnova prizemlja	128,40	218,59	65,28	412,27	471,21
osnova 1. sprata	378,26	-	41,05	419,31	504,97
osnova 2. sprata	378,26	-	41,05	419,31	504,97
osnova 3. sprata	378,26	-	41,05	419,31	504,97
osnova 4. sprata	378,26	-	41,05	419,31	504,97
osnova pov. sprata	331,53	-	32,90	364,43	425,18
ukupno	1972,97	218,59	1302,05	3493,61	4081,07

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA	HOTEL	ukupna NETO površina zbirno	ukupna BRUTO površina zbirno podzemno	ukupna BRUTO površina zbirno nadzemno
osnova podruma -3	osnova podruma -2	2523,29	2731,15	-
osnova podruma -2	osnova podruma -1	2408,07	2641,85	-
osnova podruma -1	osnova n. prizemlja	1607,46	522,64	1334,80
osnova prizemlja	osnova v. prizemlja	1483,56	-	1746,75
osnova 1. sprata	osnova 1. sprata	1490,26	-	1780,51
osnova 2. sprata	osnova 2. sprata	1490,26	-	1780,51
osnova 3. sprata	osnova 3. sprata	1490,26	-	1780,51
osnova 4. sprata	osnova 4. sprata	1490,26	-	1780,51
osnova pov. sprata	osnova pov. sprata	1303,47	-	1555,29
-	osnova krova - teh. prost.	167,58	-	183,99
ukupno	ukupno	<b>15455,83</b>	<b>5895,64</b>	<b>11942,87</b>

**= 17838,51 m<sup>2</sup>**

stambeno poslovna zgrada - pregled površina

stambeno poslovna zgrada - pregled površina

[illegible]

ukupna neto površina zbirno (m2)	= 2523.29 m2
ukupna bruto površina zbirno (m2)	= 2731.15 m2

<div> <div>PODRUM -2</div> <div>"1" garaža - pregled površina</div> </div>			
prostorije			
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	"1" garaža nivo -2	448.68	
2	prost. sa natpritskom	5.97	
3	stepenište	8.22	
4	tehnička prostorija	36.38	
5	lift - ulazi u bruto	4.00	
6	auto lift - ulazi u bruto	24.06	
neto površina bez garaže		78.63	
gradjevinske mere sa garažom		527.31	
neto korisna površina		= 527.31 m2	
ukupna neto površina (m2)		= 527.31 m2	
ukupna bruto površina (m2)		= 579.51 m2	

[illegible]

ukupna neto površina zbirno (m2)	= 2408.07 m2
ukupna bruto površina zbirno (m2)	= 2641.85 m2



PODRUM -1  
"1" garaža - pregled površina

prostorije		površina (m2)	obim(m)
br.	naziv prostorije		
1	"1" garaža nivo -1	448.68	
2	prost. sa natpritisom	5.97	
3	stepenište	8.22	
4	natkriveni prostor rampe	36.61*	
5	stepenište	7.24	
6	lift* (ne ulazi u bruto)	4.00*	
7	auto lift* (ne ulazi u bruto)	24.06*	
neto površina bez garaže		21.43	
gradjevinske mere sa garažom		470.11	
neto korisna površina		= 470.11 m2	
ukupna neto površina (m2)		= 470.11 m2	
ukupna bruto površina (m2)		= 522.64 m2	

## HOTEL nisko prizemlje - pregled površina

[illegible]

ukupna neto površina zbirno (m2)	= 1607.46 m2
ukupna bruto p. zbirno nadzemno (m2)	= 1334.80 m2
ukupna bruto p. zbirno podzemno (m2)	= 522.64 m2
ukupna bruto površina zbirno (m2)	= 1857.44 m2

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA  
prizemlje - pregled površina

<b>KOMUNIKACIJA</b>			
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	hodnik zgrade	43.34	
2	stepenište glavno	9.17	
3	stepenište podrum	5.44	
4	zajednička ostava	3.45	
5	parking za bicikle	3.88	
6	lift* (ne ulazi u bruto)	4.00*	
gradjevinske mere		65.28	
neto korisna površina		<b>= 65.28 m2</b>	
<b>STAN [S01]</b>		dvoiposoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazni deo	3.65	
2	dnevna soba trp. i kuh.	20.32	
3	degažman	4.47	
4	kupatilo	4.59	
5	toalet	1.87	
6	spavaća soba	8.12	
7	spavaća soba	11.67	
8	lođa	2.36	
gradjevinske mere		56.81 + T2.62	
neto korisna površina		<b>= 59.43 m2</b>	
<b>STAN [S02]</b>		jednosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazna zona	3.72	
2	dnevna soba	18.55	
3	kupatilo	4.32	
4	kuhinja sa trpezarijom	10.28	
gradjevinske mere		36.87	
neto korisna površina		<b>= 36.87 m2</b>	
<b>STAN [S03]</b>		garsonjera	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulaz	2.46	
2	dnevna s. trp. kuh.	25.56	
3	kupatilo	4.08	
gradjevinske mere		32.10	
neto korisna površina		<b>= 32.10 m2</b>	
<b>LOKAL [L01]</b>		garsonjera	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	poslovni prostor	208.92	
2	toalet	4.64	
3	garderoba	5.03	
gradjevinske mere		218.59	
neto korisna površina		<b>= 218.59 m2</b>	
<b>ukupna neto površina (m2)</b>		<b>= 412.27 m2</b>	
<b>ukupna bruto površina (m2)</b>		<b>= 471.21 m2</b>	

## HOTEL visoko prizemlje - pregled površina

[illegible]

ukupna neto površina zbirno (m2)	= 1483.56 m2
ukupna bruto površina zbirno (m2)	= 1746.75 m2

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA			
spratovi 1-4 - pregled površina			
KOMUNIKACIJA			
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	hodnik zgrade	31.24	
2	stepenište	9.81	
3	lift* (ne ulazi u bruto)	4.00*	
gradjevinске мере		41.05	
neto korisna površina		= 41.05 m2	
STAN [S04]		dvosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazni deo sa trpezarijom	6.61	
2	dnevna soba	17.41	
3	kuhinja	4.16	
4	kupatilo	4.08	
5	spavaća soba	12.29	
6	terasa	3.03	
gradjevinске мере		44.55 + T3.03	
neto korisna površina		= 46.24 m2	
STAN [S05]		trosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazna zona	4.10	
2	dnevna s. sa trpezarijom	27.97	
3	kuhinja	5.55	
4	degažman	4.72	
5	toalet	1.87	
6	kupatilo	3.79	
7	spavaća soba	11.03	
8	spavaća soba	13.94	
9	lođa	4.29	
gradjevinске мере		72.97 + T4.29	
neto korisna površina		= 77.26 m2	
STAN [S06]		jednoiposoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulaz	3.41	
2	dnevna s. sa trpezarijom	17.34	
3	kupatilo	4.08	
4	spavaća soba	10.35	
5	kuhinja	5.10	
	lođa	3.23	
gradjevinске мере		40.28 + T3.23	
neto korisna površina		= 43.51 m2	
STAN [S07]		jednoiposoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulaz	3.41	
2	dnevna s. sa trpezarijom	17.34	
3	kupatilo	4.08	
4	spavaća soba	10.35	
5	kuhinja	5.10	
	lođa	3.23	
gradjevinске мере		40.28 + T3.23	
neto korisna površina		= 43,51 m2	
STAN [S08]		jednoiposoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulaz	2.94	
2	dnevna soba	18.54	
3	kupatilo	4.08	
4	spavaća soba	11.37	
5	trpezarija sa kuhinjom	10.13	
6	lođa	4.67	
gradjevinске мере		47.06 + T4.67	
neto korisna površina		= 51.73 m2	
STAN [S09]		trosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazna zona	4.40	
2	hodnik	4.03	
3	dnevna s. sa trpezarijom	18.86	
	kuhinja	7.01	
4	kupatilo	4.17	
6	toalet	1.87	
7	spavaća soba	14.01	
8	spavaća soba	11.06	
9	terasa	6.76	
gradjevinске мере		65.41 + T6.76	
neto korisna površina		= 72.17 m2	
STAN [S10]		jednoiposoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazni hodnik	3.01	
2	kuhinja	5.61	
3	dnevna s. sa trpezarijom	17.29	
4	kupatilo	4.08	
5	spavaća soba	11.01	
6	terasa	2.84	
gradjevinске мере		41.00 + T2.84	
neto korisna površina		= 43.84m2	
ukupna neto površina (m2)			= 419.31 m2
ukupna bruto površina (m2)			= 504.97 m2

hotelske prostorije			
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	prostor ispred lifta	46.71	
2	prostor za spremačice	33.60	
3	hodnik zapadno krilo	62.94	
4	stepenište zapadno	12.77	
5	hodnik istočno krilo	77.33	
6	stepenište istočno	12.74	
7	prostor za spremačice	14.61	
8	prostor za spremačice	14.52	
9	servisni lift za čistačice	2.88*	
10	liftovi za goste hotela	12.30*	
gradjevinske mere		246.09	
neto korisna površina		<b>= 246.09 m2</b>	
hotelske sobe		jednosoban stan	
br.	tip	površina (m2)	obim(m)
S-101	Tip I	20.79	
S-102	Tip I	20.79	
S-103	Tip I	20.79	
S-104	Tip I	20.79	
S-105	Tip I	20.79	
S-106	Tip I	20.79	
S-107	Tip I	20.79	
S-108	Tip I	20.79	
S-109	Tip I	20.79	
S-110	Tip I	20.79	
S-111	Tip Ib	20.50	
S-112	Tip Ib	20.50	
S-113	Tip I	20.79	
S-114	Tip I	20.79	
S-115	Tip I	20.79	
S-116	Tip I	20.79	
S-117	Tip I	20.79	
S-118	Tip I	20.79	
S-119	Tip III	26.03	
S-120	Tip I	20.79	
S-121	Tip I	20.79	
S-122	Tip I	20.79	
S-123	Tip I	20.79	
S-124	Tip III	26.03	
S-125	Tip I	20.79	
S-126	Tip I	20.79	
S-127	Tip I	20.79	
S-128	Tip I	20.79	
S-129	Tip II	33.43	
S-130	Tip I	20.79	
S-131	Tip I	20.79	
S-132	Tip II	33.43	
S-133	Tip I	20.79	
S-134	Tip I	20.79	
S-135	Tip I	20.79	
S-136	Tip I	20.79	
S-137	Tip I	20.79	
S-138	Tip I	20.79	
gradjevinske mere		825.20	
neto korisna površina		<b>= 825.20 m2</b>	
<b>ukupna neto površina (m2)</b>		<b>= 1071.29 m2</b>	
<b>ukupna bruto površina (m2)</b>		<b>= 1275.54 m2</b>	

ukupna neto površina zbirno (m2)	= 1490.26 m2
ukupna bruto površina zbirno (m2)	= 1780.51 m2

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA  
povučeni sprat - pregled površina

KOMUNIKACIJA			
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	hodnik zgrade	23.09	
2	stepenište	9.81	
3	lift* (ne ulazi u bruto)	4.00*	
gradjevinske mere		32.90	
neto korisna površina		<b>= 32.90 m2</b>	
STAN [S32]		četvorosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazni deo	3.07	
2	dnevna soba	25.93	
3	trpezarija sa kuhinjom	10.73	
4	degažman	8.30	
5	kupatilo	4.37	
6	kupatilo	4.37	
7	spavaća soba	14.58	
8	spavaća soba	22.47	
9	spavaća soba	13.09	
10	krovnna terasa	8.16	
11	krovnna terasa	17.02	
gradjevinske mere		106.91 + T25.18	
neto korisna površina		<b>= 132.09 m2</b>	
STAN [S33]		jednosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulazna zona	2.79	
2	dnevna soba sa trpez.	18.55	
3	kupatilo	4.08	
4	kuhinja	5.20	
5	krovnna terasa	5.75	
gradjevinske mere		30.62 + T5.75	
neto korisna površina		<b>= 36.37 m2</b>	
STAN [S34]		trosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	dnevna s. sa trp.	23.60	
2	kuhinja	5.68	
3	toalet	1.77	
4	degažman	6.93	
5	kupatilo	3.98	
6	spavaća soba	10.59	
7	spavaća soba	11.91	
8	krovnna terasa	20.12	
gradjevinske mere		64.46 + T20.12	
neto korisna površina		<b>= 84.58 m2</b>	
STAN [S35]		trosoban stan	
br.	naziv prostorije	površina (m2)	obim(m)
1	ulaz	4.37	
2	dnevna s. sa trp.	24.37	
3	kuhinja	6.26	
4	toalet	1.54	
5	kupatilo	4.08	
6	degažman	2.89	
7	spavaća soba	11.87	
8	spavaća soba	12.19	
9	krovnna terasa	5.02	
10	krovnna terasa	5.90	
gradjevinske mere		67.57 + T10.92	
neto korisna površina		<b>= 78.49 m2</b>	
<b>ukupna neto površina (m2)</b>		<b>= 364.43 m2</b>	
<b>ukupna bruto površina (m2)</b>		<b>= 425.18 m2</b>	

## HOTEL povučeni sprat - pregled površina

[illegible]

ukupna neto površina zbirno (m2)	= 1303.47 m2
ukupna bruto površina zbirno (m2)	= 1555.29 m2

---

HOTEL tehnička etaža - pregled površina

ukupna neto površina zbirno (m2)	<b>= 167.58 m2</b>
ukupna bruto površina zbirno (m2)	<b>= 183.99 m2</b>

## 1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7.1	Situacioni plan sa osnovom prizemlja	1:500
1.7.2	Situacioni plan sa osnovom krovnih ravni	1:500
1.7.3	Podrum -2 hotela i -3 stambeno poslovne zgrade	1:200
1.7.4	Podrum -1 hotela i -2 stambeno poslovne zgrade	1:200
1.7.5	Npr hotela i podrum -1 stambeno poslovne zgrade	1:200
1.7.6	Vpr hotela i Pr stambeno poslovne zgrade	1:200
1.7.7	Tipski spratovi 1-4 hotela i 1-4 stambeno poslovne zgrade	1:200
1.7.8	Povučeni sprat hotela i Povučeni sprat stambeno poslovne zgrade	1:200
1.7.9	Osnova neprohodnog ravnog krova sa tehničkim prostorijama	1:200
1.7.10	Izgled iz Ulice Živka Davidovića i preseci	1:200
1.7.11	Izgled iz ulice Gusinjska nova	1:200



LEGENDA

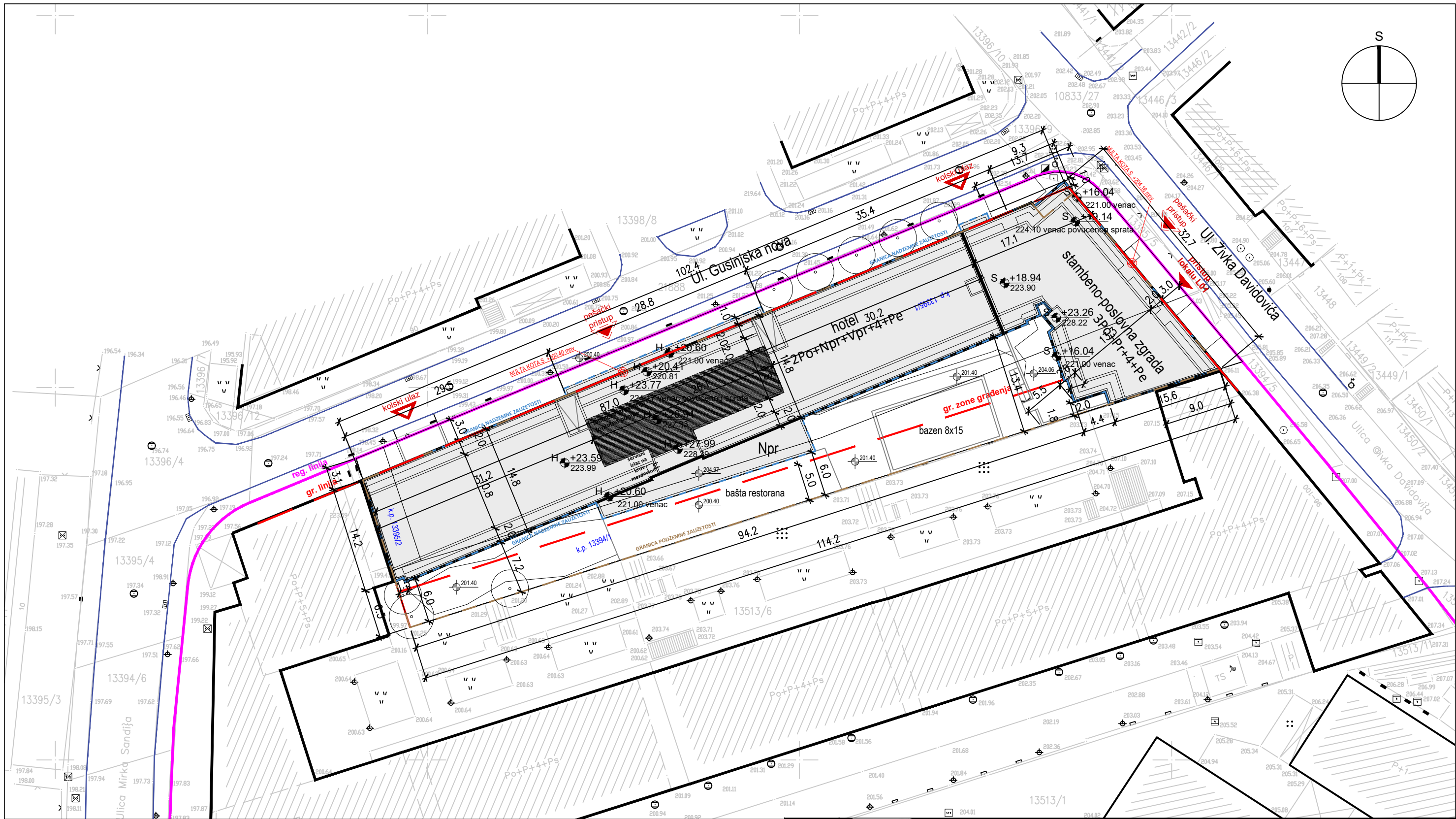
- k.p. 13396/2 broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica zone građenja
- linija preseka
- osna linija
- garaža - ulaz / izlaz
- pešački prilaz parceli
- zelenilo
- deking
- popločanje
- proširenje trotoara
- teren u preseku

LEGENDA

- LINIJA NADZEMNE ZAUZETOSTI
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- LINIJA PODZEMNE ZAUZETOSTI
- PROJEKTOVANA ULIČNA MREŽA

ZABRISKIE d.o.o. Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd T: +381 11 2440736; E: office@zabriskie.rs; W: zabriskie.rs			
INVESTITOR	GRANIT INVEST DOO BEOGRAD, Ul. Mutapova 7, Beograd GL REAL PROPERTY DOO, Ul. Mutapova 7, Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT	Nikola Milanović, mast. inž. arh. licenca IKS br. 300 P100 16
NAZIV	Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01	AUTORI	Nikola Milanović Ivica Marković
MESTO GRADNJE	Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO Zvezdara, Beograd	NAZIV CRTEŽA	Situacioni plan sa osnovom prizemlja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
BROJ DOKUMENTACIJE	143-04-24 - IDR	DATUM	07/2024
			1:500
			BROJ LISTA
			01





LEGENDA

- k.p. 13396/2 broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica zone gradjenja
- linija preseka
- osna linija
- garaža - ulaz / izlaz
- pešački prilaz parceli
- zelenilo
- deking
- popločanje
- proširenje trotoara
- teren u preseku

LEGENDA

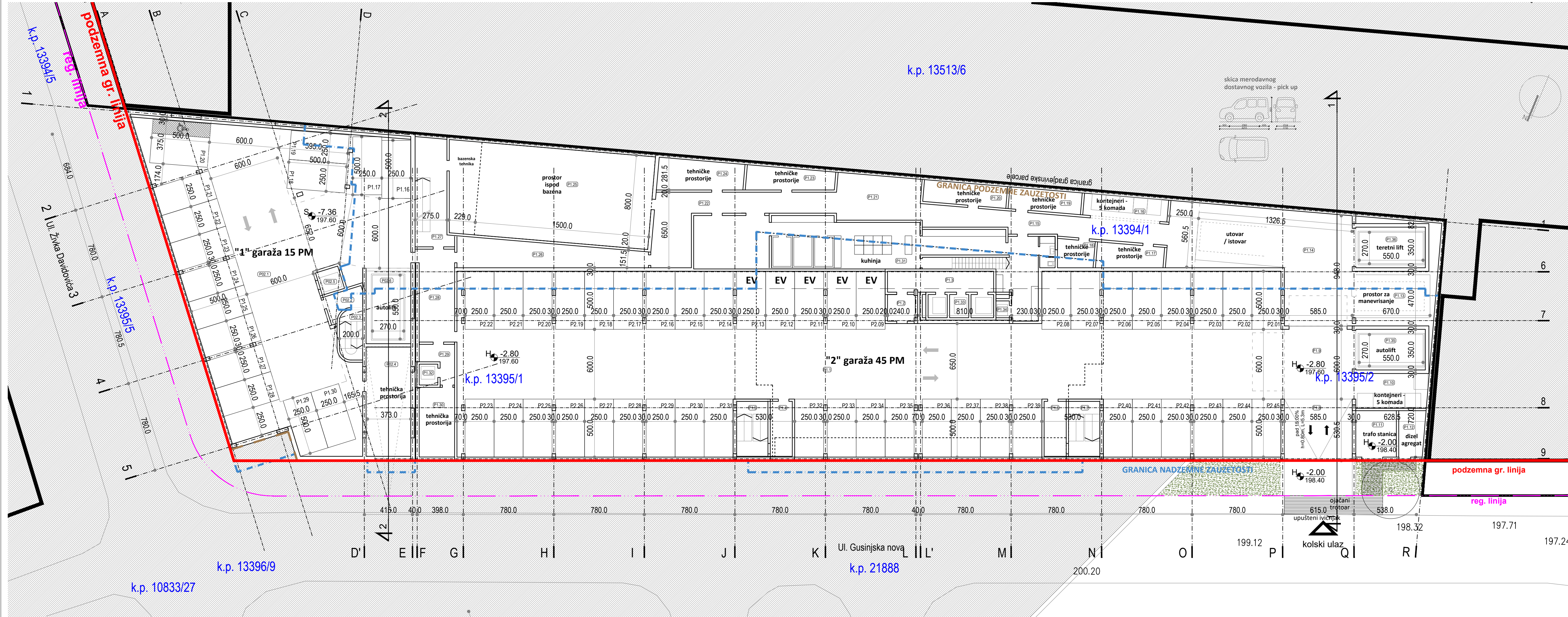
- LINIJA NADZEMNE ZAUZETOSTI
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- LINIJA PODZEMNE ZAUZETOSTI
- PROJEKTOVANA ULIČNA MREŽA

<div>ZABRISKIE</div> <div>ZABRISKIE d.o.o. Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd T: +381 11 2440736; E: office@zabriskie.rs; W: zabriskie.rs</div>			
INVESTITOR	GRANIT INVEST DOO BEOGRAD, Ul. Mutapova 7, Beograd GL REAL PROPERTY DOO, Ul. Mutapova 7, Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT	Nikola Milanović, mast. inž. arh. licenca IKS br. 300 P100 16
NAZIV	Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01	AUTORI	Nikola Milanović Ivica Marković
MESTO GRADNJE	Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO Zvezdara, Beograd	NAZIV CRTEŽA	RAZMERA
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
BROJ DOKUMENTACIJE	143-04-24 - IDR	DATUM	07/2024
Situacioni plan sa osnovom krovnih ravni			1:500
			BROJ LISTA
			02









PODRUM -2 "1" garaža - pregled površina		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	"1" garaža nivo -1	448.68
2	prost. sa natpritskom	5.97
3	stepenište	8.22
4	tehnička prostorija	36.38
5	lift - ulazi u bruto	4.00
6	auto lift - ulazi u bruto	24.06
neto površina bez garaže		78.63
gradjevinske mere sa garažom		527.31
neto korisna površina		= 527.31 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 527.31 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 579.51 m <sup>2</sup>

HOTEL podrum -1 - pregled površina		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	"1" garaža nivo -1	1024.05
2	prost. sa natpritskom	5.48
3	prostor ispod liftova	16.47
4	prost. sa natpritskom	8.59
5	stepenište	12.74
6	prost. sa natpritskom	8.59
7	stepenište	12.74
8	prostor natkrivene rampe	30.95*
9	preprostor garaže	38.09
10	kontejneri	18.61
11	trafo stanica	13.97
12	dizel agregat	8.78
13	prostor za manevrisanje	33.52
14	utovar / istovar	110.86
15	servisni hodnik	37.54
16	kontejneri	13.67
17	tehnička prostorija	11.50
18	tehnička prostorija	7.58
19	tehnička prostorija	11.76
20	tehnička prostorija	13.51
21	manipulativni prostor	27.64
22	servisni hodnik	44.05
23	tehnička prostorija	14.24
24	tehnička prostorija	18.70
25	bazenska tehnika	139.96
26	servisni hodnik	34.03
27	stepenišni prostor	26.37
28	prost. sa nadpritskom	24.37
29	preprostor lifta	7.07
30	tehnička prostorija	18.30
31	kuhinja	127.80
32	servisni lift za čistačice	2.88*
33	liftovi za goste hotela	12.30*
34	kuhinski lift	2.30
35	autolift	21.00*
36	teretni lift	21.00*

neto površina bez garaže		856.67
gradjevinske mere sa garažom		1880.76
neto korisna površina		= 1880.76 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 1880.76 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 2062.34 m <sup>2</sup>

ukupna neto površina zbirno (m <sup>2</sup> )	= 2408.07 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina zbirno (m <sup>2</sup> )	= 2641.85 m <sup>2</sup>

#### LEGENDA

- k.p. 13396/2 broj katastarske parcele
- granicu gradjevinske parcele
- regulaciona linija
- gradjevinska linija
- granicu zone gradjenja
- granicu podzemne zauzetosti
- granicu nadzemne zauzetosti
- linija preseka
- osna linija
- garaža - ulaz / izlaz
- pešački prilaz parceli
- zelenilo
- deking
- popločanje
- proširenje trotara
- teren u preseku

**OBJEKAT:**  
Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom)  
spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem  
spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01  
Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat  
KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara  
Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd

**KLJENT / INVESTITOR:**  
GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**GL REAL PROPERTY DOO,**  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**PROJEKAT IZRADIO:**  
ZABRISKIE doo  
integrated architecture solutions

Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd  
T: +381 11 2440736;  
E: office@zabriskie.rs;  
W: zabriskie.rs

**NULTA KOTA:** Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16  
KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

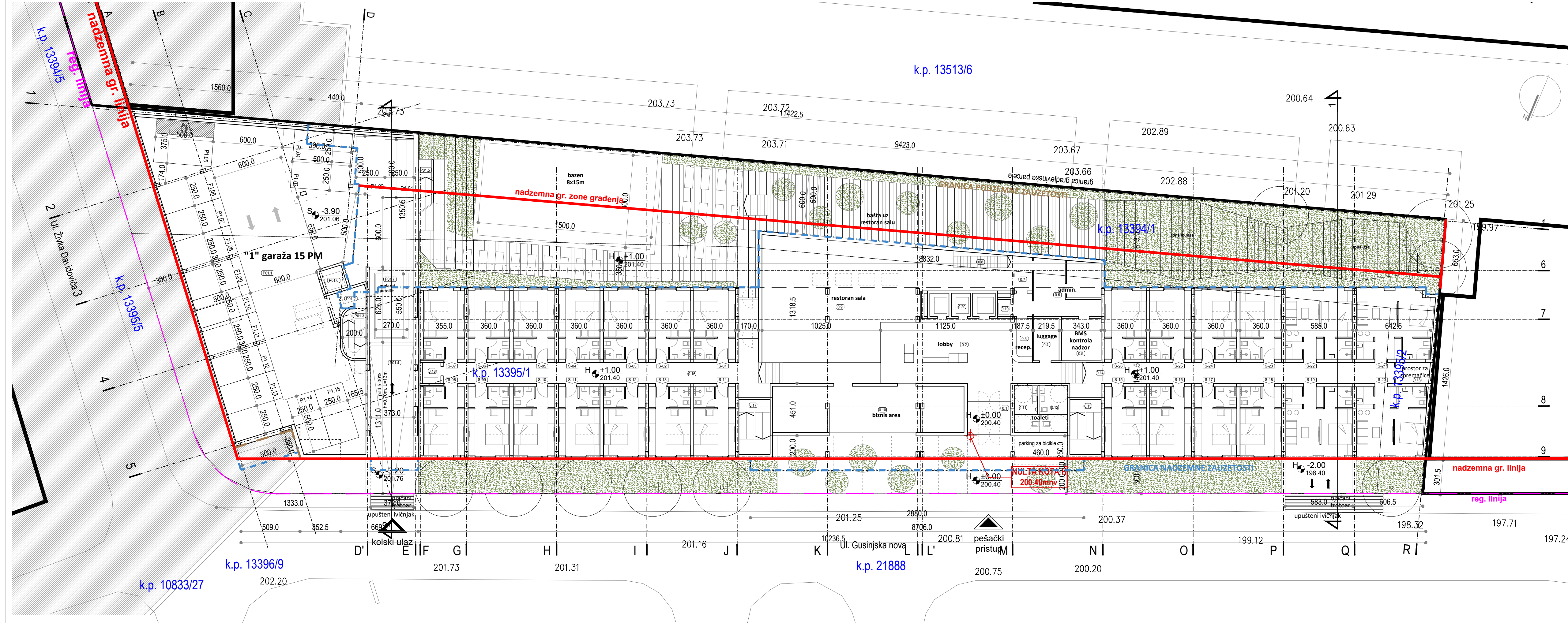
**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**  
IDEJNO REŠENJE  
**OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**  
1- Projekat arhitekture

**BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**  
143-04-24 - IDR

**ODGOVORNI PROJEKTANT**  
Nikola Milanović, mast. inž. arh.  
Br.lič. 300 P100 16  
**AUTORSKI TIM:**  
Nikola Milanović  
Ivica Marković  
**PROJEKTANTSKI TIM:**  
**PROJEKT MENADŽER:**

**NAZIV CRTEŽA:**  
Podrum -1 hotela i -2 stambeno poslovne zgrade  
**DATUM:** 15/07/2024  
**ŠIFRA CRTEŽA:**  
**RAZMERA:** 1:200  
**BR. LISTA:**





PODRUM -1		
"1" garaža - pregled površina		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	ulaz - vetrobran	10.17
2	hol - lobby	65.50
3	recepција	7.10
4	ostava za prtljag - luggage	7.99
5	BMS kontrola i nadzor	12.49
6	administracija	27.51
7	servisna komunikacija	9.03
8	servisne stepenice	4.93
9	restoran sala	151.68
10	biznis zona - lounge	66.00
11	muški toalet	8.45
12	ženski toalet	9.45
13	prostor za spremalište	5.25
14	hodnik zapadno krilo	62.94
15	stepenice zapadno	12.77
16	hodnik istočno krilo	80.82
17	stepenice istočno	12.74
18	servisni lift za dostavke	2.88*
19	kuhinjski lift	2.30*
20	liftovi za goste hotela	12.30*
neto površina bez garaže		21.43
gradjevinške mere sa garažom		470.11
neto korisna površina		= 470.11 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 470.11 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 522.64 m <sup>2</sup>

HOTEL nisko prizemlje - pregled površina		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	ulaz - vetrobran	10.17
2	hol - lobby	65.50
3	recepција	7.10
4	ostava za prtljag - luggage	7.99
5	BMS kontrola i nadzor	12.49
6	administracija	27.51
7	servisna komunikacija	9.03
8	servisne stepenice	4.93
9	restoran sala	151.68
10	biznis zona - lounge	66.00
11	muški toalet	8.45
12	ženski toalet	9.45
13	prostor za spremalište	5.25
14	hodnik zapadno krilo	62.94
15	stepenice zapadno	12.77
16	hodnik istočno krilo	80.82
17	stepenice istočno	12.74
18	servisni lift za dostavke	2.88*
19	kuhinjski lift	2.30*
20	liftovi za goste hotela	12.30*
gradjevinške mere		542.33
neto korisna površina		= 542.33 m <sup>2</sup>
br.	tip	površina (m <sup>2</sup> )
S-01	Tip I	20.79
S-02	Tip I	20.79
S-03	Tip I	20.79
S-04	Tip I	20.79
S-05	Tip I	20.79
S-06	Tip I	20.79
S-07	Tip Ib	20.50
S-08	Tip Ib	20.50
S-09	Tip I	20.79
S-10	Tip I	20.79
S-11	Tip I	20.79
S-12	Tip I	20.79
S-13	Tip I	20.79
S-14	Tip I	20.79
S-15	Tip I	20.79
S-16	Tip I	20.79
S-17	Tip I	20.79
S-18	Tip I	20.79
S-19	Tip II	33.43
S-20	Tip Ib	33.98
S-21	Tip Iic	37.38
S-22	Tip II	33.43
S-23	Tip I	20.79
S-24	Tip I	20.79
S-25	Tip I	20.79
S-26	Tip I	20.79
gradjevinške mere		595.02
neto korisna površina		= 595.02 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 1137.35 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 1334.80 m <sup>2</sup>

HOTELNE SOBE		
br.	tip	površina (m <sup>2</sup> )
S-01	Tip I	20.79
S-02	Tip I	20.79
S-03	Tip I	20.79
S-04	Tip I	20.79
S-05	Tip I	20.79
S-06	Tip I	20.79
S-07	Tip Ib	20.50
S-08	Tip Ib	20.50
S-09	Tip I	20.79
S-10	Tip I	20.79
S-11	Tip I	20.79
S-12	Tip I	20.79
S-13	Tip I	20.79
S-14	Tip I	20.79
S-15	Tip I	20.79
S-16	Tip I	20.79
S-17	Tip I	20.79
S-18	Tip I	20.79
S-19	Tip II	33.43
S-20	Tip Ib	33.98
S-21	Tip Iic	37.38
S-22	Tip II	33.43
S-23	Tip I	20.79
S-24	Tip I	20.79
S-25	Tip I	20.79
S-26	Tip I	20.79
gradjevinške mere		595.02
neto korisna površina		= 595.02 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 1137.35 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 1334.80 m <sup>2</sup>

HOTELNE SOBE		
br.	tip	površina (m <sup>2</sup> )
S-01	Tip I	20.79
S-02	Tip I	20.79
S-03	Tip I	20.79
S-04	Tip I	20.79
S-05	Tip I	20.79
S-06	Tip I	20.79
S-07	Tip Ib	20.50
S-08	Tip Ib	20.50
S-09	Tip I	20.79
S-10	Tip I	20.79
S-11	Tip I	20.79
S-12	Tip I	20.79
S-13	Tip I	20.79
S-14	Tip I	20.79
S-15	Tip I	20.79
S-16	Tip I	20.79
S-17	Tip I	20.79
S-18	Tip I	20.79
S-19	Tip II	33.43
S-20	Tip Ib	33.98
S-21	Tip Iic	37.38
S-22	Tip II	33.43
S-23	Tip I	20.79
S-24	Tip I	20.79
S-25	Tip I	20.79
S-26	Tip I	20.79
gradjevinške mere		595.02
neto korisna površina		= 595.02 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 1137.35 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 1334.80 m <sup>2</sup>

LEGENDA

broj katastarske parcele

broj katastarske parcele

granica građevinske parcele

granica građevinske parcele

regulaciona linija

regulaciona linija

gradjevinška linija

gradjevinška linija

granica zone građenja

granica zone građenja

granica podzemne zauzetosti

granica podzemne zauzetosti

granica nadzemne zauzetosti

granica nadzemne zauzetosti

linija preseka

linija preseka

osna linija

osna linija

garaža - ulaz / izlaz

garaža - ulaz / izlaz

pešački prilaz parceli

pešački prilaz parceli

zelenilo

zelenilo

deking

deking

popločanje

popločanje

proširenje trotara

proširenje trotara

teren u preseku

teren u preseku

OBJEKAT:

Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01

Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat

KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara

Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd

KLJENT / INVESTITOR:

GRANIT INVEST DOO BEOGRAD, Ul. Mutapova 7, Beograd

GL REAL PROPERTY DOO, Ul. Mutapova 7, Beograd

PROJEKAT IZRADIO: ZABRISKIE doo

Integrated architecture solutions

Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd

T: +381 11 2440736;

E: office@zabriskie.rs;

W: zabriskie.rs

NULTA KOTA: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16

KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE

OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: 1- Projekat arhitekture

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: 143-04-24 - IDR

ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Milanović, mast. inž. arh. Br.lic. 300 P100 16

AUTORSKI TIM: Nikola Milanović, Ivica Marković

PROJEKATSKI TIM:

PROJEKT MENADŽER:

NAZIV CRTEŽA: Npr hotela i podrum -1 stambeno poslovne zgrade

DATUM: 15/07/2024

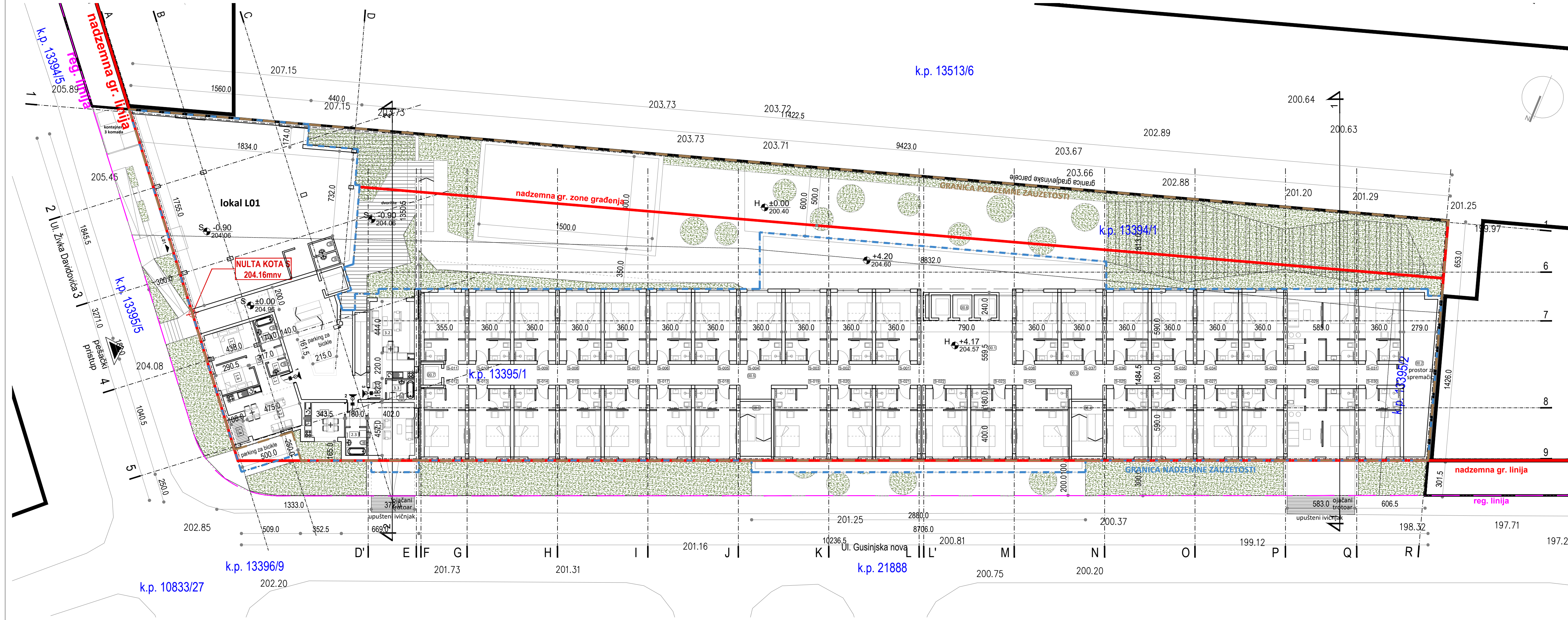
RAZMERA: 1:200

ŠIFRA CRTEŽA:

BR. LISTA:

95





STAMBENO POSLOVNA ZGRADA prizemlje - pregled površina		
KOMUNIKACIJA		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	hodnik zgrade	43.34
2	stepenište glavno	9.17
3	stepenište podrum	5.44
4	zajednička ostava	3.45
5	parking za bicikle	3.88
6	lift* (ne ulazi u bruto)	4.00*
gradjevinke mere		65.28
neto korisna površina		= 65.28 m <sup>2</sup>
STAN [S01]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	ulazni deo	3.65
2	dnevna soba trp. i kuh.	20.32
3	degažman	4.47
4	kupatilo	4.59
5	toilet	1.87
6	spavaća soba	8.12
7	spavaća soba	11.67
8	lođa	2.36
gradjevinke mere		56.81 + 12.62
neto korisna površina		= 59.43 m <sup>2</sup>
STAN [S02]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	ulazna zona	3.72
2	dnevna soba	18.55
3	kupatilo	4.32
4	kuhinja sa trpezarijom	10.28
gradjevinke mere		36.87
neto korisna površina		= 36.87 m <sup>2</sup>
STAN [S03]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	ulaz	2.46
2	dnevna s. trp. kuh.	25.56
3	kupatilo	4.08
gradjevinke mere		32.10
neto korisna površina		= 32.10 m <sup>2</sup>
LOKAL [L01]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	poslovni prostor	208.92
2	toilet	4.64
3	garderoba	5.03
gradjevinke mere		218.59
neto korisna površina		= 218.59 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 412.27 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 471.21 m <sup>2</sup>

HOTEL visoko prizemlje - pregled površina		
hotelske prostorije		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )
1	prostor ispred lifta	46.71
2	prostor za spremalište	33.60
3	hodnik zapadno krilo	62.94
4	stepenište zapadno	12.77
5	hodnik istočno krilo	77.33
6	stepenište istočno	12.74
7	servisni lift za goste	2.88*
8	liftovi za goste hotela	12.30*
gradjevinke mere		246.09
neto korisna površina		= 246.09 m <sup>2</sup>
hotelske sobe		
br.	tip	površina (m <sup>2</sup> )
S-001	Tip I	20.79
S-002	Tip I	20.79
S-003	Tip I	20.79
S-004	Tip I	20.79
S-005	Tip I	20.79
S-006	Tip I	20.79
S-007	Tip I	20.79
S-008	Tip I	20.79
S-009	Tip I	20.79
S-010	Tip I	20.79
S-011	Tip Ib	20.50
S-012	Tip Ib	20.50
S-013	Tip I	20.79
S-014	Tip I	20.79
S-015	Tip I	20.79
S-016	Tip I	20.79
S-017	Tip I	20.79
S-018	Tip I	20.79
S-019	Tip III	25.03
S-020	Tip I	20.79
S-021	Tip I	20.79
S-022	Tip I	20.79
S-023	Tip I	20.79
S-024	Tip III	26.03
S-025	Tip I	20.79
S-026	Tip I	20.79
S-027	Tip I	20.79
S-028	Tip I	20.79
S-029	Tip II	33.43
S-030	Tip I	20.79
S-031	Tip I	20.79
S-032	Tip II	33.43
S-033	Tip I	20.79
S-034	Tip I	20.79
S-035	Tip I	20.79
S-036	Tip I	20.79
S-037	Tip I	20.79
S-038	Tip I	20.79
gradjevinke mere		825.20
neto korisna površina		= 825.20 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 1071.29 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 1275.54 m <sup>2</sup>

ukupna neto površina zbirno (m <sup>2</sup> )	= 1483.56 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina zbirno (m <sup>2</sup> )	= 1746.75 m <sup>2</sup>

**LEGENDA**

- k.p. 133952 broj katastarske parcele
- granicu građevinske parcele
- regulaciona linija
- gradjevinke linija
- granicu zone građenja
- granicu podzemne zauzetosti
- granicu nadzemne zauzetosti
- linija preseka
- osna linija
- garaža - ulaz / izlaz
- pešački prilaz parceli
- zelenilo
- deking
- popločanje
- proširenje trotara
- teren u preseku

**OBJEKAT:**  
Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom)  
spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem  
spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01  
Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat  
KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara  
Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd

**KLJENT / INVESTITOR:**  
GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**GL REAL PROPERTY DOO,**  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**PROJEKAT IZRADIO:**  
ZABRISKIE doo  
Integrated architecture solutions

Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd  
T: +381 11 2440736;  
E: office@zabriskie.rs;  
W: zabriskie.rs

**ZABRISKIE**

NULTA KOTA: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16  
KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **1- Projekat arhitekture**

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **143-04-24 - IDR**

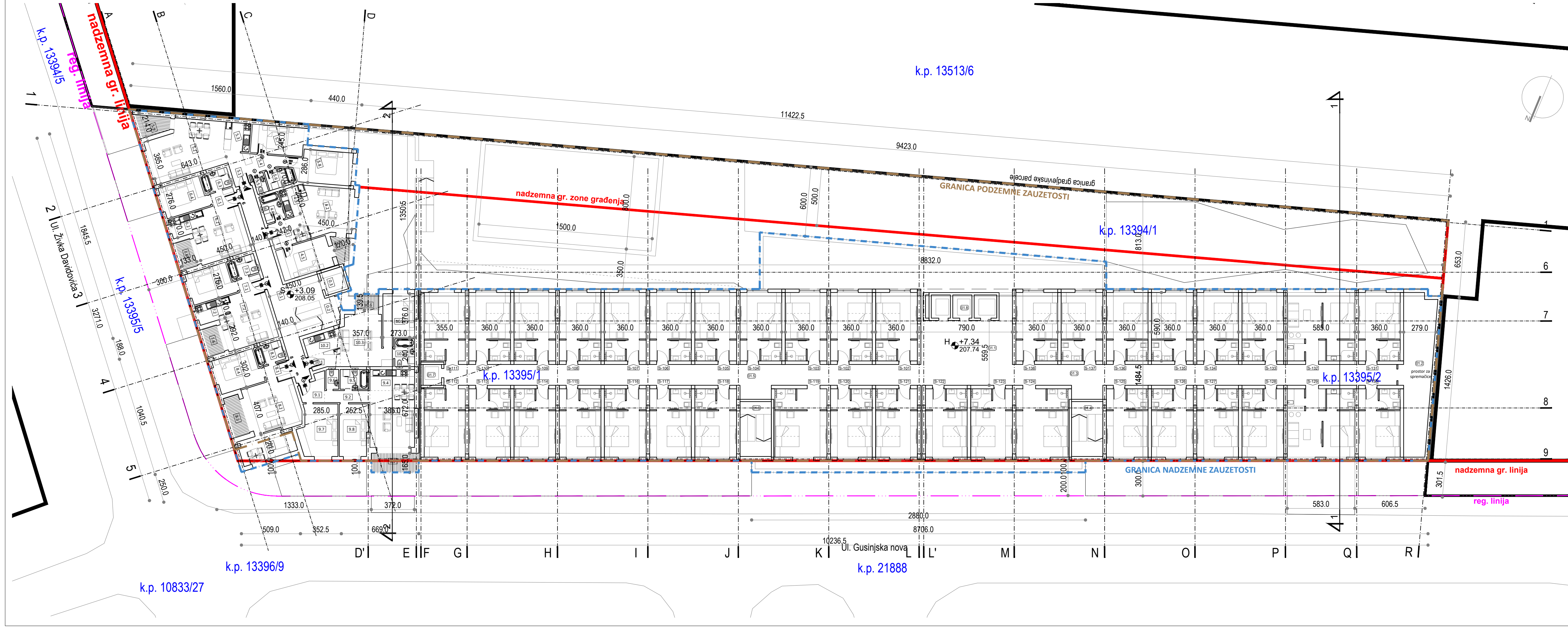
ODGOVORNI PROJEKTANT Nikola Milanović, mast. inž. arh. Br.lic. 300 P100 16	AUTORSKI TIM: Nikola Milanović Ivica Marković
PROJEKT MENADŽER:	PROJEKTANTSKI TIM:

NAZIV CRTEŽA: **Vpr hotela i Pr stambeno poslovne zgrade**

DATUM: <b>15/07/2024</b>	RAZMERA: <b>1:200</b>
ŠIFRA CRTEŽA:	BR. LISTA:

Никола М. Милановић  
ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.  
300 P100 16





STAMBENO POSLOVNA ZGRADA spratovi 1-4 - pregled površina			
KOMUNIKACIJA			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	hodnik zgrade	31.24	
2	stepenište	9.81	
3	lift* (ne ulazi u bruto)	4.00*	
gradjevinke mere		41.05	
neto korisna površina		= 41.05 m <sup>2</sup>	
STAN [S04]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulazni deo sa trpezarijom	6.61	
2	dnevna soba	17.41	
3	kuhinja	4.16	
4	kupatilo	4.08	
5	spavaća soba	17.29	
6	terasa	3.03	
gradjevinke mere		44.55 + 13.03	
neto korisna površina		= 46.24 m <sup>2</sup>	
STAN [S05]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulazna zona	4.10	
2	dnevna s. sa trpezarijom	27.97	
3	kuhinja	5.55	
4	degažman	4.72	
5	toilet	1.87	
6	kupatilo	3.79	
7	spavaća soba	11.03	
8	spavaća soba	13.94	
9	loda	4.29	
gradjevinke mere		72.97 + 14.29	
neto korisna površina		= 77.26 m <sup>2</sup>	
STAN [S06]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulaz	3.41	
2	dnevna s. sa trpezarijom	17.34	
3	kupatilo	4.08	
4	spavaća soba	10.35	
5	kuhinja	5.10	
6	loda	3.23	
gradjevinke mere		40.28 + 13.23	
neto korisna površina		= 43.51 m <sup>2</sup>	
STAN [S07]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulaz	3.41	
2	dnevna s. sa trpezarijom	17.34	
3	kupatilo	4.08	
4	spavaća soba	10.35	
5	kuhinja	5.10	
6	loda	3.23	
gradjevinke mere		40.28 + 13.23	
neto korisna površina		= 43.51 m <sup>2</sup>	
STAN [S08]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulaz	2.94	
2	dnevna soba	18.54	
3	kupatilo	4.08	
4	spavaća soba	11.37	
5	trpezarija sa kuhinjom	10.13	
6	loda	4.67	
gradjevinke mere		47.06 + 14.67	
neto korisna površina		= 51.73 m <sup>2</sup>	
STAN [S09]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulazna zona	4.40	
2	hodnik	4.03	
3	dnevna s. sa trpezarijom	18.85	
4	kuhinja	7.01	
5	kupatilo	4.17	
6	toilet	1.87	
7	spavaća soba	14.01	
8	spavaća soba	11.06	
9	terasa	6.76	
gradjevinke mere		65.41 + 16.76	
neto korisna površina		= 72.17 m <sup>2</sup>	
STAN [S10]			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	ulazni hodnik	3.01	
2	kuhinja	5.61	
3	dnevna s. sa trpezarijom	17.29	
4	kupatilo	4.08	
5	spavaća soba	11.01	
6	terasa	2.84	
gradjevinke mere		41.00 + 12.84	
neto korisna površina		= 43.84 m <sup>2</sup>	
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 419.31 m <sup>2</sup>	
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 504.97 m <sup>2</sup>	

HOTEL spratovi 1-4 - pregled površina			
hotelske prostorije			
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> )	obim(m)
1	prostor ispred lifta	46.71	
2	prostor za spremališče	33.60	
3	hodnik zapadno krilo	62.94	
4	stepenišče zapadno	12.77	
5	hodnik istočno krilo	77.33	
6	stepenišče istočno	12.74	
7	prostor za spremališče	14.61	
8	prostor za spremališče	14.52	
9	servisni lift za čistačice	2.88**	
10	liftovi za goste hotela	17.30**	

ukupna neto površina zbirno (m<sup>2</sup>) = 1490.26 m<sup>2</sup>  
ukupna bruto površina zbirno (m<sup>2</sup>) = 1775.54 m<sup>2</sup>



**LEGENDA**

- k.p. 133962 broj katastarske parcele
- granica gradjevinke parcele
- regulaciona linija
- gradjevinke linija
- granica zone građenja
- granica podzemne zauzetosti
- granica nadzemne zauzetosti
- linija preseka
- osna linija
- garaža - ulaz / izlaz
- pešački prilaz parceli
- zelenilo
- deking
- popločanje
- proširenje trotara
- teren u preseku

**OBJEKAT:**  
Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom)  
spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem  
spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01

Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat  
KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara  
Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd

**KLJENT / INVESTITOR:**  
GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**GL REAL PROPERTY DOO,**  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**PROJEKAT IZRADIO:**  
ZABRISKIE doo  
Integrated architecture solutions

Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd  
T: +381 11 2440736;  
E: office@zabriskie.rs;  
W: zabriskie.rs

**NULTA KOTA:** Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16  
KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**  
IDEJNO REŠENJE

**OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**  
1- Projekat arhitekture

**BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**  
143-04-24 - IDR

**ODGOVORNI PROJEKTANT**  
Nikola Milanović, mast. inž. arh.  
Br.lic. 300 P100 16

**AUTORSKI TIM:**  
Nikola Milanović  
Ivica Marković

**PROJEKTANTSKI TIM:**

**PROJEKT MENADŽER:**

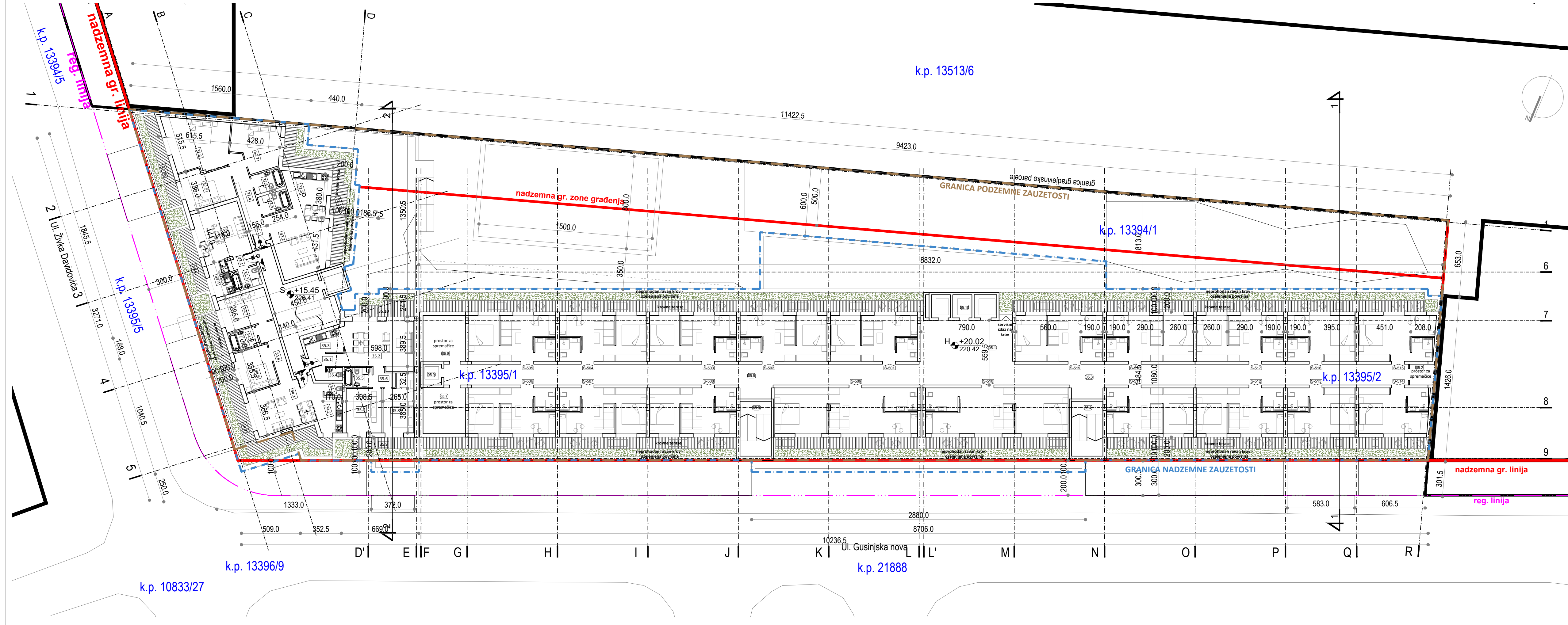
**NAZIV CRTEŽA:**  
Tipski spratovi 1-4 hotela i 1-4 stambeno poslovne zgrade

**DATUM:** 15/07/2024 **RAZMERA:** 1:200

**ŠIFRA CRTEŽA:** **BR. LISTA:**

07





STAMBENO POSLOVNA ZGRADA povućeni sprat - pregled površina		
KOMUNIKACIJA		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
1	hodnik zgrade	23.09
2	stepenište	9.81
3	lift (ne ulazi u bruto)	4.00*
gradjevinke mere		37.90
neto korisna površina		= 32.90 m <sup>2</sup>
STAN [S32]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
1	ulazni deo	3.07
2	dnevna soba	25.93
3	trpezarija sa kuhinjom	10.73
4	degažman	8.30
5	kupatilo	4.37
6	kupatilo	4.37
7	spavaća soba	14.58
8	spavaća soba	22.47
9	spavaća soba	13.09
10	krovnna terasa	8.16
11	krovnna terasa	17.02
gradjevinke mere		106.91 + 125.18
neto korisna površina		= 132.09 m <sup>2</sup>
STAN [S33]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
1	ulazna zona	2.79
2	dnevna soba sa trpez.	18.55
3	kupatilo	4.08
4	kuhinja	5.20
5	krovnna terasa	5.75
gradjevinke mere		30.62 + 15.75
neto korisna površina		= 36.37 m <sup>2</sup>
STAN [S34]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
1	dnevna s. sa trp.	23.60
2	kuhinja	4.68
3	toalet	1.77
4	degažman	6.93
5	kupatilo	5.98
6	spavaća soba	10.59
7	spavaća soba	11.91
8	krovnna terasa	20.12
gradjevinke mere		64.46 + 120.12
neto korisna površina		= 84.58 m <sup>2</sup>
STAN [S35]		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
1	ulaz	4.37
2	dnevna s. sa trp.	24.37
3	kuhinja	6.26
4	toalet	1.54
5	degažman	4.08
6	spavaća soba	2.89
7	spavaća soba	11.87
8	spavaća soba	12.19
9	krovnna terasa	5.02
10	krovnna terasa	5.90
gradjevinke mere		67.57 + 110.92
neto korisna površina		= 78.49 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 364.43 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 425.18 m <sup>2</sup>

HOTEL povućeni sprat - pregled površina		
hotelske prostorije		
br.	naziv prostorije	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
1	prostor ispred lifta	46.71
2	prostor za spremalište	5.25
3	hodnik zapadno krilo	64.74
4	stepenište zapadno	12.77
5	hodnik istočno krilo	77.33
6	stepenište istočno	12.74
7	servisni lift za čistačice	2.86*
8	liftovi za goste hotela	12.30*
gradjevinke mere		219.54
neto korisna površina		= 219.54 m <sup>2</sup>
hotelske sobe		
br.	tip	površina (m <sup>2</sup> ) obim(m)
S-001	Tip IV	28.91+17.50
S-002	Tip IV	28.91+17.50
S-003	Tip IV	28.91+17.50
S-004	Tip IV	28.91+17.50
S-005	Tip IV	28.91+17.50
S-006	Tip IV	28.91+17.50
S-007	Tip V	28.91+17.50
S-008	Tip V	28.91+17.50
S-009	Tip V	28.91+17.50
S-010	Tip V	28.91+17.50
S-011	Tip V	28.91+17.50
S-012	Tip V	28.91+17.50
S-013	Tip VI	28.91+17.50
S-014	Tip VI	28.91+17.50
S-015	Tip VI	28.91+17.50
S-016	Tip VI	28.91+17.50
S-017	Tip VI	28.91+17.50
S-018	Tip VI	28.91+17.50
S-019	Tip VI	28.91+17.50
površina neprohodnog dela ozelenjenog ravno krova		159,48*
gradjevinke mere		565.47 + 1154.03
neto korisna površina		= 719.50 m <sup>2</sup>
ukupna neto površina (m <sup>2</sup> )		= 939.04 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina (m <sup>2</sup> )		= 1130.11 m <sup>2</sup>

ukupna neto površina zbirno (m <sup>2</sup> )	= 1303.47 m <sup>2</sup>
ukupna bruto površina zbirno (m <sup>2</sup> )	= 1555.29 m <sup>2</sup>

**LEGENDA**

- broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- gradjevinke linija
- granica zone građenja
- granica podzemne zauzetosti
- granica nadzemne zauzetosti
- linija preseka
- osna linija
- garaža - ulaz / izlaz
- pešački prilaz parceli
- zelenilo
- deking
- popločanje
- proširenje trotara
- teren u preseku

**OBJEKAT:**  
Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom)  
spratnosti 2Po+NP+VP+4+Ps i stanovanjem  
spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01  
Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat  
KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara  
Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd

**KLJENT / INVESTITOR:**  
GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**GL REAL PROPERTY DOO,**  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**PROJEKAT IZRADIO:**  
ZABRISKIE doo  
Integrated architecture solutions

Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd  
T: +381 11 2440736;  
E: office@zabriskie.rs;  
W: zabriskie.rs

**ZABRISKIE**

NULTA KOTA: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16  
KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **1- Projekat arhitekture**

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **143-04-24 - IDR**

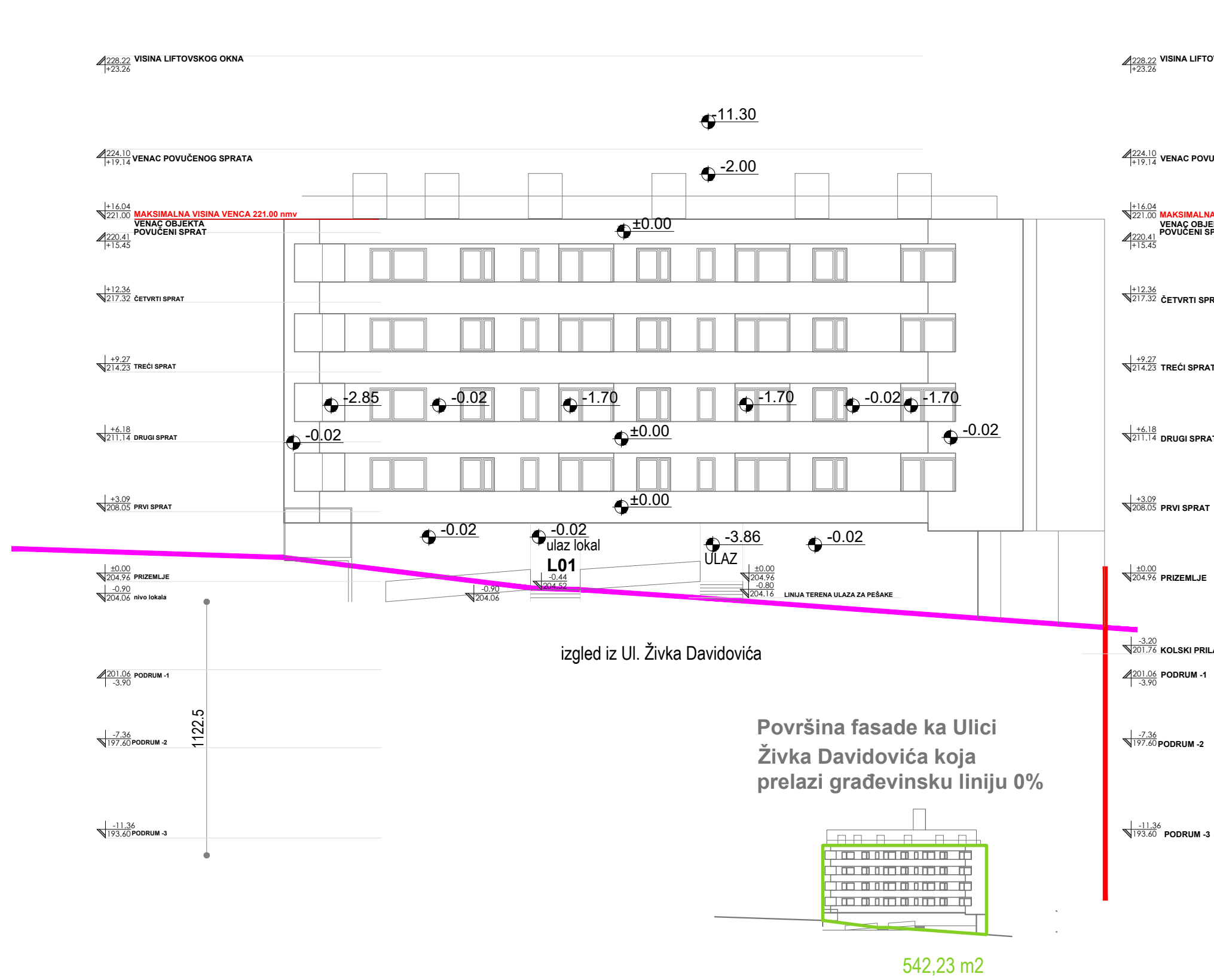
ODGOVORNI PROJEKTANT Nikola Milanović, mast. inž. arh. Br.lic. 300 P100 16	AUTORSKI TIM: Nikola Milanović Ivica Marković
PROJEKT MENADŽER:	PROJEKTANTSKI TIM:

NAZIV CRTEŽA:  
Pov. sprat hotela i Pov. sprat stambeno poslovne zgrade

DATUM: 15/07/2024	RAZMERA: 1:200
ŠIFRA CRTEŽA:	BR. LISTA:



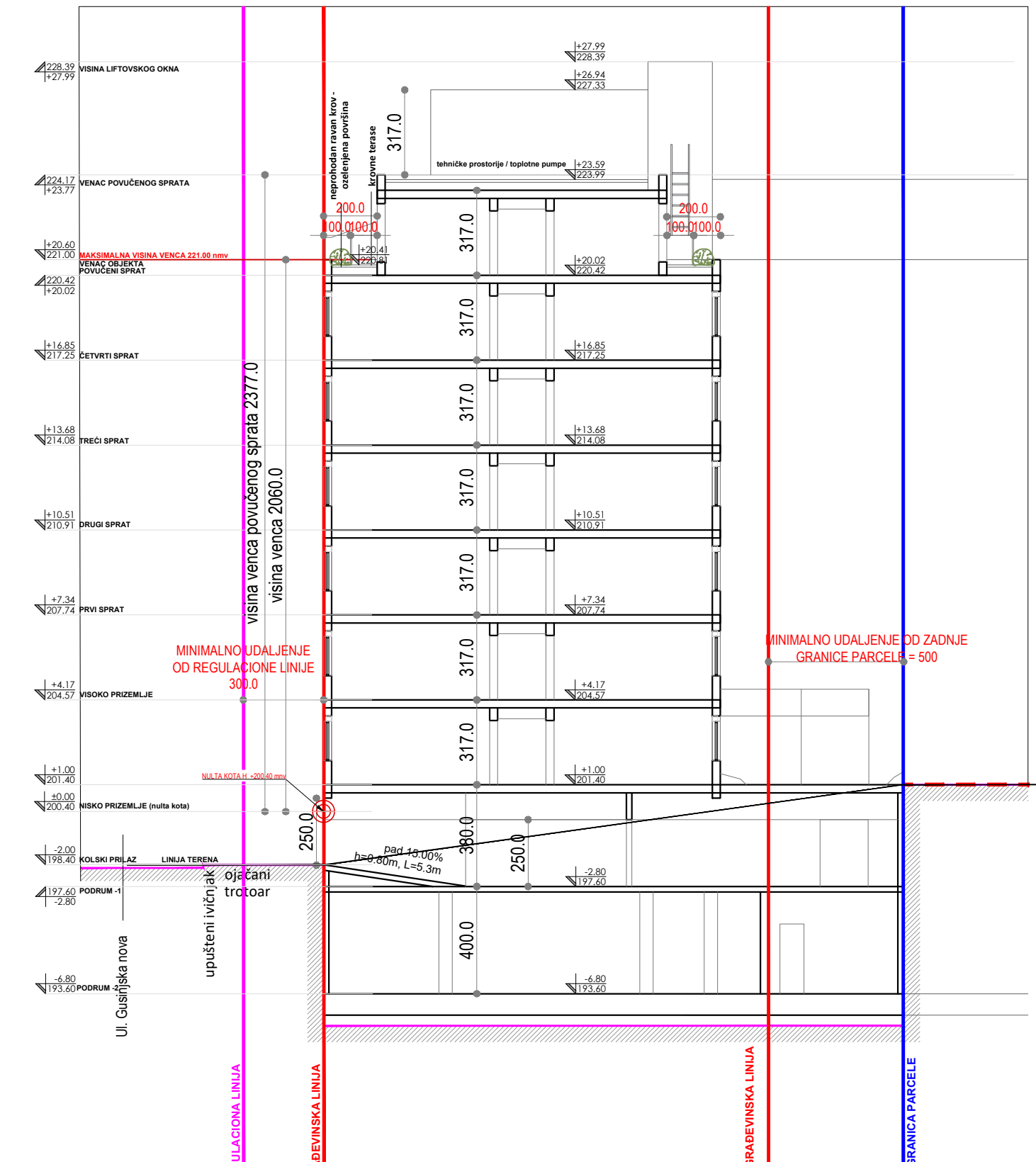




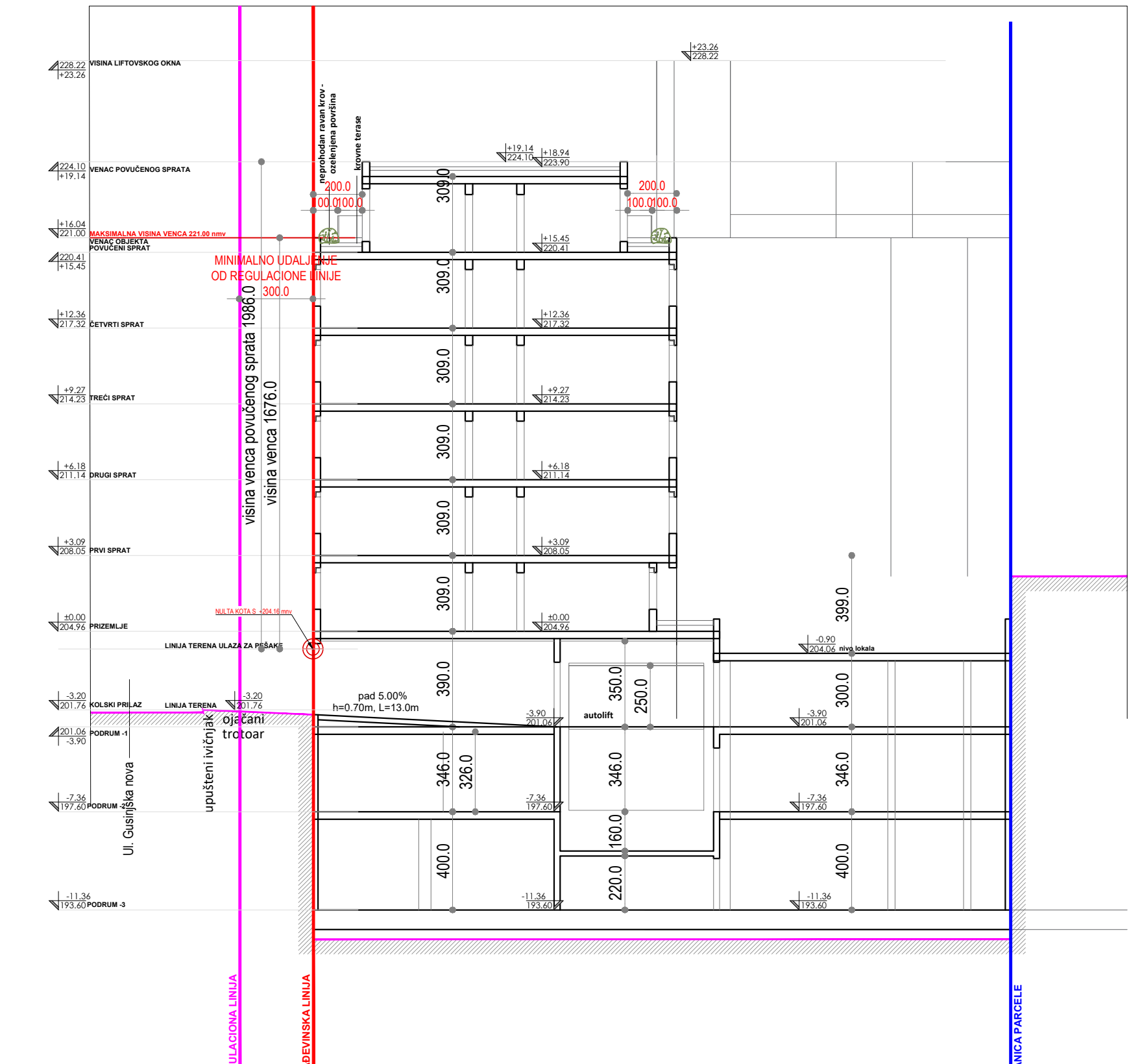
izgled iz Ul. Živka Davidovića

Površina fasade ka Ulici Živka Davidovića koja prelazi građevinsku liniju 0%

542,23 m<sup>2</sup>



presek 1-1 - garaža hotela



presek 2-2 - garaža ispod stambeno poslovne zgrade



**OBJEKT:**  
Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom) spratnosti 2Po+NPr+VPr+4+Ps i stanovanjem spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01

Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat  
KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara  
Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusińske, Beograd

**KLJENT / INVESTITOR:**  
GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**GL REAL PROPERTY DOO,**  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**PROJEKT IZRADIO:**  
ZABRISKIE doo  
Integrated architecture solutions

Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd  
T: +381 11 2440736;  
E: office@zabriskie.rs;  
W: zabriskie.rs

NULTA KOTA: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16  
KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **1- Projekat arhitekture**

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **143-04-24 - IDR**

ODGOVORNI PROJEKTANT Nikola Milanović, mast. inž. arh. Br.lic. 300 P100 16	AUTORSKI TIM: Nikola Milanović Ivica Marković
PROJEKT MENAĐŽER:	PROJEKTANTSKI TIM:

NAZIV CRTEŽA:  
**Šematski izgled iz Ulice Živka Davidovića i preseki**

DATUM: 15/07/2024	RAZMERA: 1:200
ŠIFRA CRTEŽA:	BR. LISTA:





Površina fasade ka Ulici Gusinjska  
koja prelazi građevinsku liniju  
 $42,70+4 \times 4,53+14,40=75,22\text{m}^2$  ---- 3,61%



**OBJEKAT:**  
Kompleks sa komercijalnim delatnostima (hotelom)  
spratnosti 2Po+NPr+VPr+4+Ps i stanovanjem  
spratnosti 3Po+Pr+4+Ps na GP01  
Tipologija: Hotel i stambeno-poslovni objekat  
KP: 13395/2; 13395/1; 13394/1 KO: Zvezdara  
Adresa: Ugao Živka Davidovića i Gusinjske, Beograd

**KLJENT / INVESTITOR:**  
GRANIT INVEST DOO BEOGRAD,  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**GL REAL PROPERTY DOO,**  
Ul. Mutapova 7, Beograd

**PROJEKAT IZRADIO:**  
ZABRISKIE doo  
Integrated architecture solutions  
Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd  
T: +381 11 2440736;  
E: office@zabriskie.rs;  
W: zabriskie.rs

NULTA KOTA: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.16  
KOTA ± 00.00/mnv: Hotel 200.40 mnv / Stanovanje 204.96

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

OZNAKA I NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **1- Projekat arhitekture**

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **143-04-24 - IDR**

ODGOVORNI PROJEKTANT  
Nikola Milanović, mast. inž. arh.  
Br.lic. 300 P100 16  
PROJEKT MENADŽER:

AUTORSKI TIM:  
Nikola Milanović  
Ivica Marković  
PROJEKTANTSKI TIM:

NAZIV CRTEŽA: **Šematski izgled iz Ulice Gusinjska nova**  
DATUM: **15/07/2024** RAZMERA: **1:200**  
ŠIFRA CRTEŽA: BR. LISTA: