

0- GLAVNA SVESKA

INVESTITOR:

Airport city d.o.o.
Omladinskih brigada 88-90, Novi Beograd, Srbija

OBJEKAT:

KOMPLEKS POSLOVNIH KULA NA K.P. 6803/5, KO Novi Beograd
Ul. Omladinskih brigada br. 88-90, Novi Beograd, Srbija

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDR - IDEJNO REŠENJE**

ZA IZVOĐENJE RADOVA: IZGRADNJA POSLOVNIH KULA

PROJEKTANT:

URBANISTIQ d.o.o.

Pere Velimirović br.50, Rakovica, 11090 Beograd

ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:

NENAD KITANOVIĆ, direktor

GLAVNI PROJEKTANT:

VESNA CURIĆ, dipl.inž.arh.
br.licence: 300 G111 08

Broj tehničke dokumentacije: IDR-0-08/19

Mesto i datum: Beograd, Avgust 2019.

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske	Prilog br.1
0.2.	Sadržaj glavne sveske	Prilog br.1
0.3.	Sadržaj tehničke dokumentacije	Prilog br.1 obrazac 0.3
0.4.	Podaci o projektantima	Prilog br.1 obrazac 0.4
0.5.	Podaci o objektu	Prilog br.1 obrazac 0.5

0.3 SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	Glavna sveska	Br. IDR-0-08/19
1.	Projekat arhitekture	Br. IDR-01-08/19

0.4 PODACI O PROJEKTANTIMA

0- GLAVNA SVESKA

Projektant: URBANISTIQ d.o.o., Pere Velimirovića br.50, Rakovica, 11090 Beograd

Glavni projektant: VESNA ĆURIĆ, dipl.inž.arh.

br. licence: 300 G111 08

Lični pečat:

Potpis:

1- PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: URBANISTIQ d.o.o., Pere Velimirovića br.50, Rakovica, 11090 Beograd

Glavni projektant: VESNA ĆURIĆ, dipl.inž.arh.

br. licence: 300 G111 08

Lični pečat:

Potpis:

0.5 OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta	SLOBODNOSTOJEĆI OBJEKAT – POSLOVNI OBJEKAT	
Kategorija objekta	“V” kategorija	
Klasifikacija objekta GP 1, OBJEKAT 01	Učešće u ukupnoj površini objekta (%)	Klasifikaciona oznaka:
	72.87%- Poslovne zgrade	122012 - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr) (V kategorija)
	27.13%- Garaže	124210 – Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta (V kategorija)
GP 2, OBJEKAT 02 + 03	75.49%- Poslovne zgrade	122012 - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr) (V kategorija)
	24,51%- Garaže	124210 – Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta (V kategorija)
Naziv plana:	Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd celine I-XIX („Sl.list grada Beograda “ br.20/16)	
Mesto	Beograd	
Katastarska parcela	KP 6805/3	
Katastarska opština	KO Novi Beograd	
Broj kat. parcele i kat. opštine preko koje prelaze priključci za infrastrukturu	KP 6805/3, KO Novi Beograd	
Broj kat. parcele i katastarske opštine na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu	KP 6805/3, KO Novi Beograd	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

priključak na postojeću mrežu elektroinstalacija	Objekti su priključeni na elektroenergetske instalacije koje napajaju neophodnu infrastrukturu objekta. Obezbeđen je dovoljan broj električnih brojila odnosno za zajedničku potrošnju i svaku funkcionalnu celinu posebno, a u skladu sa tehničkim uslovima izdatim od strane EPS Distribucije.
priključak na postojeću vodovodnu mrežu	Za objekte se predviđa priključak na postojeću vodovodnu mrežu, dimenzija priključka na ulični vodovod je po proračunu i uslovima izdatim od strane JKP Beogradskog vodovoda i kanalizacije. U svakoj sanitarnoj prostoriji i prostoru sa predviđenim mokrim čvorom potrebno je za svaku vertikalu obezbediti radni pritisak u mreži od 2,0 do 4,0 bara.
priključak na postojeću kanalizacionu mrežu	Planirano je da se se objekti priključe na postojeću gradsku kanalizacionu mrežu u pristupnoj ulici u svemu prema proračunu i tehničkim uslovima izdatim od strane JKP Beogradskog vodovoda i kanalizacije.
priključak na telekomunikacione instalacije	Planiran je priključak na signalne i telekomunikacione instalacije preko javnog preduzeća zaduženog za telekomunikacije i provajdera koji posluju na teritoriji grada Beograda. Objekti su opremljeni svim potrebnim instalacijama u funkciji namene prostora.
priključak na toplane	Nije planirano da se objekti priključuju na gradsku toplovodnu mrežu.
priključak na gasovodnu mrežu	Objekti su spojeni na zasebno formirane objekte gasne kotlarnice dimenzionisane u skladu sa ukupnim energetske potrebama objekata i tehničkim uslovima preduzeća JP Srbija gas.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU 01

Dimenzije objekata	Ukupna površina parcele GP1 :		6,419.00 m2
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:		37,227.11 m2
	Ukupna BRUTO nadzemna površina:		27,126.91 m2
	Ukupna BRUTO podzemna površina:		10,100.20m2
	Ukupna NETO površina:		/
	Površina niskog prizemlja BRUTO:		1,256.17 m2
	Površina zemljišta pod objektom:		1,835.79 m2
	Spratnost (nadzemnih etaža)		P+15
	Visina objekta:	Kota venca:	+52,00m (+126,88 nmv) mereno od nulte kote. (nulta kota je određena kao nivo pristupnog trotoara koji je niži za 30cm od kote gotovog poda)
		Kota venca krova	66,90m (+141,78 nmv)mereno od nulte kote
	Apsolutna visinska kota:	Kota venca:	+ 126,88m
		Kota venca krova:	+ 141,78m
	Spratne visine:	Garaža nivo -2	3,50 m
		Garaža nivo -1	3,50 m
		Prizemlje	5,0 m
		1.Sprat	6,0 m
		2.-13.Sprat	3,65 m
		-14.Sprat	4,65 m
		15.Sprat (Tehnička etaža)	5,95 m
	Broj funkcionalnih jedinica:	Poslovni prostor Garaža	2 funkcionalne celine
	Broj parking mesta:	315 parking mesta u podzemnoj garaži i na parteru objekta, od toga 19 PM za lica sa posebnim potrebama.	
Materijalizacija objekta	Materijalizacija fasade:	Aluminijumski kompozitni paneli, Aluminijumska stolarija, Strukturalna zid zavesa, obrade od granitnog kamena	
	Orijentacija slemena:	Ravan krov	
	Nagib krova:	Min 1,5%	

	Materijalizacija krova:	Kamene ploče
Procenat zelenih površina:	Prema planu 15%	Ostvareno: 15.81 %
Procenat zauzetosti:	Prema planu 50%	28.60 %
Druge karakteristike objekta:	Objekat je opremljen komunalnom infrastrukturom, ima dva AB jezgra u kojima su smeštene instalacije , liftovi, tehničke i sanitarne prostorije.	
Predračunska procenjena vrednost objekata:	3.247.041.330,00 dinara	

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU 02

Dimenzije objekata	Ukupna površina parcele GP2 :		12,607.00m2
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:		69,132.67 m2
	Ukupna BRUTO nadzemna površina:		25,881.07 m2
	Ukupna BRUTO podzemna površina:		16,989.52 m2
	Ukupna NETO površina:		/
	Površina prizemlja BRUTO:		1,297.85 m2
	Površina zemljišta pod objektom:		1,674.95 m2
	Spratnost (nadzemnih etaža)		P+16
	Visina objekta:	Kota venca:	+39,65m (+115,15 nmv) mereno od nulte kote. (nulta kota je određena kao nivo pristupnog trotoara koji je niži za 30cm od kote gotovog poda) +53,85m (+129,35) mereno od nulte kote
		Kota venca krova	+67,00m (+142,50 nmv) mereno od nulte kote
	Apsolutna visinska kota:	Kota venca:	+115,15m/129,35
		Kota venca krova:	+142,50m
	Spratne visine:	Garaža nivo -2	3,50 m
		Garaža nivo -1	3,50 m
		Prizemlje	5,0 m
		1.-15.Sprat	3,65 m
		16.Sprat (Tehnička etaža)	6,65 m

	Broj funkcionalnih jedinica:	Poslovni prostor Garaža	2 funkcionalne celine
	Broj parking mesta:	617 parking mesta u podzemnoj garaži i na parteru objekta, od toga 30 PM za lica sa posebnim potrebama.	
Materijalizacija objekta	Materijalizacija fasade:	Aluminijumski kompozitni paneli, Aluminijumska stolarija, Strukturalna zid zavesa, obrade od granitnog kamena	
	Orijentacija slemena:	Ravan krov	
	Nagib krova:	Min 1,5%	
	Materijalizacija krova:	Kamene ploče	
Procenat zelenih površina:	Prema planu 15%	Ostvareno: 15.26 %	
Procenat zauzetosti:	Prema planu 50%	26.88 %	
Druge karakteristike objekta:	Objekat je opremljen komunalnom infrastrukturom, ima dva AB jezgra u kojima su smeštene instalacije , liftovi, tehničke i sanitarne prostorije.		
Predračunska procenjena vrednost objekata:	6.109.032.150,00dinara		

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU 03

Dimenzije objekata	Ukupna površina parcele GP2:		12,607.00m2
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:		69,132.67 m2
	Ukupna BRUTO nadzemna površina:		26,262.08 m2
	Ukupna BRUTO podzemna površina:		16,989.52 m2
	Ukupna NETO površina:		/
	Površina prizemlja BRUTO:		1,291.17 m2
	Površina zemljišta pod objektom:		1,713.74 m2
	Spratnost (nadzemnih etaža)		P+16
	Visina objekta:	Kota venca:	+39,65m (+115,15 nmv) mereno od nulte kote. (nulta kota je određena kao nivo pristupnog trotoara koji je niži za 30cm od kote gotovog poda) +53,85m (+129,35) mereno od nulte kote

		Kota venca krova	+67,00m (+142,50 nmv) mereno od nulte kote
	Apsolutna visinska kota:	Kota venca:	+115,15 m
		Kota venca krova:	+142,50m
	Spratne visine:	Garaža nivo -2	3,50 m
		Garaža nivo -1	3,50 m
		Prizemlje	5,0 m
		1.-15.Sprat	3,65 m
		16.Sprat (Tehnička etaža)	6,65 m
	Broj funkcionalnih jedinica:	Poslovni prostor Garaža	2 funkcionalne celine
Broj parking mesta:	617 parking mesta u podzemnoj garaži i na parteru objekta, od toga 30 PM za lica sa posebnim potrebama.		
Materijalizacija objekta	Materijalizacija fasade:	Aluminijumski kompozitni paneli, Aluminijumska stolarija, Strukturalna zid zavesa, obrade od granitnog kamena	
	Orijentacija slemena:	Ravan krov	
	Nagib krova:	Min 1,5%	
	Materijalizacija krova:	Kamene ploče	
Procenat zelenih površina:	Prema planu 15%	Ostvareno: 15.26 %	
Indeks zauzetosti:	Prema planu 50%	26.88 %	
Druge karakteristike objekta:	Objekat je opremljen komunalnom infrastrukturom, ima dva AB jezgra u kojima su smeštene instalacije , liftovi, tehničke i sanitarne prostorije.		
Predračunska procenjena vrednost objekata:	6.109.032.150,00dinara		

PREGLED BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA

PREGLED BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA			
Pregled bruto površina OBJEKAT 01			
Etaža	BGP (m2)	Terase (bruto)	Ukupno
Garaža nivo -1	5,050.10		5,050.10
Garaža nivo -2	5,050.10		5,050.10
UKUPNO BRUTO podzemno	10,100.20		10,100.20
Prizemlje	1,256.17		1,256.17
1. Sprat	1,793.54		1,793.54
2. Sprat	1,793.54		1,793.54
3. Sprat	1,835.79		1,835.79
4. Sprat	1,835.79		1,835.79
5. Sprat	1,835.79		1,835.79
6. Sprat	1,835.79		1,835.79
7. Sprat	1,835.79		1,835.79
8. Sprat	1,835.79		1,835.79
9. Sprat	1,835.79		1,835.79
10. Sprat	1,835.79		1,835.79
11. Sprat	1,835.79		1,835.79
12. Sprat	1,835.79		1,835.79
13. Sprat	1,187.17	648.62	1,835.79
14. Sprat	802.18	484.18	1,286.36
15. Sprat (Tehnička etaža)	581.23	222.38	803.61
UKUPNO BRUTO nadzemno	25,190.50	1,355.18	27,126.91
UKUPNO BRUTO OBJEKAT 1 (nadzemno +podzemno)			37,227.11

Pregled bruto površina OBJEKAT 02			
Etaža	BGP (m2)	Terase (bruto)	Ukupno
Garaža nivo -1	8,494.76		8,494.76
Garaža nivo -2	8,494.76		8,494.76
UKUPNO	16,989.52		16,989.52
Prizemlje	1,297.85		1,297.85
1. Sprat	1,632.79		1,632.79
2. Sprat	1,632.79		1,632.79
3. Sprat	1,632.79		1,632.79
4. Sprat	1,674.95		1,674.95
5. Sprat	1,674.95		1,674.95
6. Sprat	1,674.95		1,674.95
7. Sprat	1,674.95		1,674.95
8. Sprat	1,674.95		1,674.95
9. Sprat	1,674.95		1,674.95
10. Sprat	1,516.94	158.01	1,674.95
11. Sprat	1,516.94		1,516.94
12. Sprat	1,516.94		1,516.94
13. Sprat	1,516.94		1,516.94
14. Sprat	1,002.06	514.88	1,516.94
15. Sprat	1,002.06		1,002.06
16. Sprat (Tehnička etaža)	890.38		890.38
UKUPNO BRUTO NADZEMNO	24,317.80	672.89	25,881.07
Pregled bruto površina OBJEKAT 03			
Etaža	BGP (m2)	Terase (bruto)	Ukupno
Prizemlje	1,291.17		1,291.17
1. Sprat	1,671.60		1,671.60
2. Sprat	1,671.60		1,671.60
3. Sprat	1,671.60		1,671.60
4. Sprat	1,713.74		1,713.74
5. Sprat	1,713.74		1,713.74
6. Sprat	1,713.74		1,713.74
7. Sprat	1,713.74		1,713.74
8. Sprat	1,713.74		1,713.74
9. Sprat	1,713.74		1,713.74
10. Sprat	1,516.89	196.85	1,713.74
11. Sprat	1,516.89		1,516.89
12. Sprat	1,516.89		1,516.89
13. Sprat	1,516.89		1,516.89
14. Sprat	1,002.09	514.80	1,516.89
15. Sprat	1,002.09		1,002.09
16. Sprat (Tehnička etaža)	890.28		890.28
UKUPNO BRUTO NADZEMNO	24,660.15	711.65	26,262.08
UKUPNO BRUTO GP2(objekat 2 i 3) podzemno +nadzemno			69,132.67

UPOREDNI PRIKAZ OSTVARENIH PARAMETARA

PARAMETRI	OSTVARENO PROJEKTOM		ZADATI PLANOM PGR (9.K1.1 i 10.K1.1)
	GP1	GP2	
PARCELA	GP1	GP2	K.P. 6508/3
POVRŠINA PARCELA [M2]	6,419.00	12,607.00	19026
BRGP NADZEMNO	27,126.91	52,143.15	/
BRGP PODZEMNO	10,100.20	16,989.52	/
BRGP UKUPNO (NADZEMNO + PODZEMNO)	37,227.11	69,132.67	/
POVRŠINA OBJEKTA NA TLU (ZAUZETOST)	1,835.79	3,388.69	/
POVRŠINA OBJEKTA PODZEMNO (ZAUZETOST)	5,050.10	8,494.76	/
PROCENAT ZAUZETOSTI	28.60%	26.88%	50%
PROCENAT ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	78.67%	67.38%	85%
SLOBODNE POVRŠINE NA PARCELI	4,583.21	9,218.31	/
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA	71.40%	73.12%	50%
ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	1,014.64	1,923.63	/
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	15.81%	15.26%	15%
ZELENE POVRŠINE - UKUPNO	1,135.69	2,627.41	/
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA - UKUPNO	17.69%	20.84%	/
VISINA VENCA POVUČENE ETAŽE (OD NULTE KOTE)	51.70	39.65	DO 32M
VISINA VENCA KROVA (OD NULTE KOTE)	66.90	67.00	DO 37M
BROJ PARKING MESTA	315.00	617.00	1 PM NA 80m2 BRGP
BROJ PARKING MESTA - REZERVISANO ZA LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	19.00	32.00	5% OD UKUPNOG BROJA P.M.
ODNOS - STANOVANJE : POSLOVANJE	0%:100%	0%:100%	

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA ZA PARKIRANJE

ETAŽA	OBJEKAT 01		OBJEKAT 02 I 03	
	P.M.	P.M. LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	P.M.	P.M. LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
PARTER	47	3	125	6
GARAŽA NIVO -1	132	8	244	13
GARAŽA NIVO -2	136	8	248	13
UKUPNO	315	19	617	32

Beograd, Avgust 2019.godine

Odgovorni projektant:
VESNA ĆURIĆ, dipl.inž.arh.