



### 1.1. NASLOVNA STRANA

	<b>1 – PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
Investitor:	“Beograd na vodi” d.o.o. Karađorđeva br.48, Beograd PIB 108608107, MB 21033391
Objekat:	Stambeno-poslovni kompleks, Blok 27A Bulevar Vudroa Vilsona, Beograd (Savski venac) K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR – Idejno rešenje - izmena
Naziv i oznaka dela projekta:	1 – Projekat arhitekture
Vrsta radova	Nova gradnja
Projektant:	“NRArchitects” d.o.o. Nikodima Milaša br.15, Beograd PIB 113308981 MB 21843407
Odgovorno lice projektanta:	Miloš Radivojević
Potpis:	
Odgovorni projektant:	Miloš Radivojević, d.i.a.
Broj licence:	300 E162 06
Potpis:	
Broj dela projekta:	01/22
Mesto i datum	Beograd, novembar 2023.

Odgovorno lice projektanta	Odgovorni projektant
Mesto za el. potpis Miloš Radivojević	Mesto za el. potpis Miloš Radivojević, d.i.a 300E162 06

## 1.2. SADRŽINA 1-PROJEKAT ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana
1.2.	Sadržaj dela projekta
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta
1.4.	Izjava odgovornog projektanta
1.5.	Tekstualna dokumentacija 1. Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija Prilog 1. Rekapitulacija površina kompleksa Prilog 2. Pregled bruto površina po objektima Prilog 3. Pregled neto površina po objektima Prilog 4. Kalkulacija potrebnih parking mesta Prilog 5. Pregled strukture stanova po objektima Prilog 6. Namena kompleksa u procentima Prilog 7. Urbanistički parametri

1.7	Grafička dokumentacija	
<b>Br. crteža</b>	<b>Situacije</b>	
SP_01	Situacija sa osnovom prizemlja	R 1:500
SP_02	Situacija sa izgledom krova	R 1:500
SP_03	Situacija sa osnovom podzemne garaže i sinhron planom instalacija	R 1:500
<b>Br. crteža</b>	<b>PODZEMNA GARAŽA</b>	
UG01	Osnova temelja podzemne garaže	R 1:250
UG02	Osnova podruma podzemne garaže	R 1:250
UG03	Osnova prizemlja sa evakuacionim izlazima iz podzemne garaže	R 1:250
<b>Br. crteža</b>	<b>KULA A</b>	
A01	Osnova prizemlja	R 1:100
A02	Osnova mezanina	R 1:100
A03	Osnova 1. sprata	R 1:100
A04	Osnova 2. sprata	R 1:100
A05	Osnova 3. sprata	R 1:100
A06	Osnova 4. sprata	R 1:100
A07	Osnova 5. sprata	R 1:100
A08	Osnova 6. sprata	R 1:100
A09	Osnova 7. sprata	R 1:100
A10	Osnova 8. sprata	R 1:100
A11	Osnova 9. sprata	R 1:100
A12	Osnova 10. sprata	R 1:100
A13	Osnova 11. sprata	R 1:100
A14	Osnova 12. sprata	R 1:100
A15	Osnova 13. sprata	R 1:100
A16	Osnova 14. sprata	R 1:100
A17	Osnova 15. sprata	R 1:100
A18	Osnova 16. sprata	R 1:100
A19	Osnova 17. sprata	R 1:100
A20	Osnova 18. sprata	R 1:100
A21	Osnova 19. sprata	R 1:100
A22	Osnova 20. sprata	R 1:100
A23	Osnova 21. sprata	R 1:100
A24	Osnova 22. sprata	R 1:100
A25	Osnova 23. sprata	R 1:100

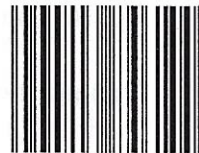
A26	Osnova 24. sprata	R 1:100
A27	Osnova 25. sprata	R 1:100
A28	Osnova 26. sprata	R 1:100
A29	Osnova 27. sprata	R 1:100
A30	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>KULA B</b>	
B01	Osnova prizemlja	R 1:100
B02	Osnova mezanina	R 1:100
B03	Osnova 1. sprata	R 1:100
B04	Osnova 2. sprata	R 1:100
B05	Osnova 3. sprata	R 1:100
B06	Osnova 4. sprata	R 1:100
B07	Osnova 5. sprata	R 1:100
B08	Osnova 6. sprata	R 1:100
B09	Osnova 7. sprata	R 1:100
B10	Osnova 8. sprata	R 1:100
B11	Osnova 9. sprata	R 1:100
B12	Osnova 10. sprata	R 1:100
B13	Osnova 11. sprata	R 1:100
B14	Osnova 12. sprata	R 1:100
B15	Osnova 13. sprata	R 1:100
B16	Osnova 14. sprata	R 1:100
B17	Osnova 15. sprata	R 1:100
B18	Osnova 16. sprata	R 1:100
B19	Osnova 17. sprata	R 1:100
B20	Osnova 18. sprata	R 1:100
B21	Osnova 19. sprata	R 1:100
B22	Osnova 20. sprata	R 1:100
B23	Osnova 21. sprata	R 1:100
B24	Osnova 22. sprata	R 1:100
B25	Osnova 23. sprata	R 1:100
B26	Osnova 24. sprata	R 1:100
B27	Osnova 25. sprata	R 1:100
B28	Osnova 26. sprata	R 1:100
B29	Osnova 27. sprata	R 1:100
B30	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>KULA C</b>	
C01	Osnova prizemlja	R 1:100
C02	Osnova 1. sprata	R 1:100
C03	Osnova 2. sprata	R 1:100
C04	Osnova 3. sprata	R 1:100
C05	Osnova 4. sprata	R 1:100
C06	Osnova 5. sprata	R 1:100
C07	Osnova 6. sprata	R 1:100
C08	Osnova 7. sprata	R 1:100
C09	Osnova 8. sprata	R 1:100
C10	Osnova 9. sprata	R 1:100
C11	Osnova 10. sprata	R 1:100
C12	Osnova 11. sprata	R 1:100
C13	Osnova 12. sprata	R 1:100
C14	Osnova 13. sprata	R 1:100
C15	Osnova 14. sprata	R 1:100
C16	Osnova 15. sprata	R 1:100

C17	Osnova 16. sprata	R 1:100
C18	Osnova 17. sprata	R 1:100
C19	Osnova 18. sprata	R 1:100
C20	Osnova 19. sprata	R 1:100
C21	Osnova 20. sprata	R 1:100
C22	Osnova 21. sprata	R 1:100
C23	Osnova 22. sprata	R 1:100
C24	Osnova 23. sprata	R 1:100
C25	Osnova 24. sprata	R 1:100
C26	Osnova 25. sprata	R 1:100
C27	Osnova 26. sprata	R 1:100
C28	Osnova 27. sprata	R 1:100
C29	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT D</b>	
D01	Osnova prizemlja	R 1:100
D02	Osnova 1. sprata	R 1:100
D03	Osnova 2. sprata	R 1:100
D04	Osnova 3. sprata	R 1:100
D05	Osnova 4. sprata	R 1:100
D06	Osnova 5. sprata	R 1:100
D07	Osnova 6. sprata	R 1:100
D08	Osnova pov. sprata 1	R 1:100
D09	Osnova pov. sprata 2	R 1:100
D10	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT E</b>	
E01	Osnova prizemlja	R 1:100
E02	Osnova 1. sprata	R 1:100
E03	Osnova 2. sprata	R 1:100
E04	Osnova 3. sprata	R 1:100
E05	Osnova 4. sprata	R 1:100
E06	Osnova 5. sprata	R 1:100
E07	Osnova 6. sprata	R 1:100
E08	Osnova Pov. Sprata 1	R 1:100
E09	Osnova Pov. Sprata 2	R 1:100
E10	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>ANEKS KULA A I B – SPA CENTAR</b>	
SPA01	Osnova prizemlja sa evakuacionim izlazima	R 1:100
SPA02	Osnova 1. sprata – tehnički blok	R 1:100
SPA03	Osnova 2. sprata	R 1:100
SPA04	Osnova krovne konstrukcije	R 1:100
SPA05	Izgled krova	R 1:100
SPA06	Izgledi	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT F</b>	
F01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
F02	Preseci	R 1:100
F03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT G</b>	
G01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
G02	Preseci	R 1:100
G03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT H</b>	
H01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
H02	Preseci	R 1:100

H03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT I</b>	
I01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
I02	Preseci	R 1:100
I03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT J</b>	
J01	Osnova prizemlja	R 1:100
J02	Osnova mezanina	R 1:100
J03	Osnova krova	R 1:100
J04	Preseci	R 1:100
J05	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT NADZEMNE GARAŽE SA POSLOVANJEM</b> Objekat nadzemne garaže sa lokalom i objekat poslovanja sa lokalom u prizemlju	
OG01	Osnova temelja	R 1:100
OG02	Osnova prizemlja	R 1:100
OG03	Osnova 1. sprata	R 1:100
OG04	Osnova 2. sprata	R 1:100
OG05	Osnova 3. sprata	R 1:100
OG06	Osnova 4. sprata	R 1:100
OG07	Osnova 5. sprata	R 1:100
OG08	Plan izlaza na krov	R 1:100
OG09	Osnova krova	R 1:100
OG10	Presek 6-6	R 1:100
OG11	Severoistočni izgled	R 1:100
OG12	Jugozapadni izgled	R 1:100
OG13	Severozapadni i jugoistočni izgled	R 1:100
OG14	Pešački most	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEDINJENI PRESECI I IZGLEDI KROZ KOMPLEKS</b>	
SC01	Presek 1-1	R 1:250
SC02	Presek 2-2	R 1:250
SC03	Presek 3-3	R 1:250
SC04	Presek 4-4	R 1:250
SC05	Presek 5-5	R 1:250
EL01	Fasade F1-F1	R 1:250
EL02	Fasade F2-F2	R 1:250
EL03	Fasade F3-F3	R 1:250
EL04	Fasade F4-F4	R 1:250
EL05	Fasade F5-F5	R 1:250
EL06	Fasade F6-F6	R 1:250
EL07	Fasade F7-F7	R 1:250
EL08	Fasade F8-F8	R 1:250
EL09	Fasade F9-F9	R 1:250
EL10	Fasade F10-F10	R 1:250



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000206846100

Регистар привредних субјеката

БД 89728/2022

Датум, 12.10.2022. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владан Николић

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**Privredno društvo za projektovanje inženjering konsalting i trgovinu  
NR ARCHITECTS d.o.o. Beograd**

са следећим подацима:

**Пословно име:** Privredno društvo za projektovanje inženjering konsalting i trgovinu  
NR ARCHITECTS d.o.o. Beograd

**Скраћено пословно име:** NR ARCHITECTS d.o.o. Beograd

**Регистарски број/Матични број:** 21843407

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 113308981

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** БЕОГРАД (ПАЛИЛУЛА), НИКОДИМА МИЛАША 15 ,  
БЕОГРАД (ПАЛИЛУЛА), ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД) , Србија

**Претежна делатност:** 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање



**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Име и презиме: Владан Николић  
ЈМБГ: 2310967710071  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 500,00 RSD  
Удео: 50,00%
- Име и презиме: Милош Радивојевић  
ЈМБГ: 3105968770028  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 500,00 RSD  
Удео: 50,00%

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Владан Николић  
ЈМБГ: 2310967710071  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Остали заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Милош Радивојевић  
ЈМБГ: 3105968770028  
Начин заступања: самостално

**Датум оснивачког акта:** 10.10.2022 године

**Адреса за пријем електронске поште:** nrarch22@gmail.com

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 10.10.2022 године.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 10.10.2022. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 89728/2022, за регистрацију:

**Privredno društvo za projektovanje inženjering konsalting i trgovinu  
NR ARCHITECTS d.o.o. Beograd**





Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

*Напомена: Лице овлашћено за заступање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евидентирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под претњом прекршајне одговорности.*

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



**1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE**

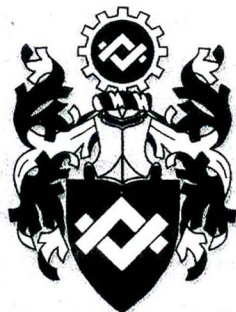
Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010 – Odluka US RS, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Odluka US RS, 50/2013 – Odluka US RS, 98/2013 – Odluka US RS, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – drugi zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/23) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

**ODGOVORNI PROJEKTANT**

Za izradu projekta arhitekture koji je deo izmene Idejnog rešenja za izgradnju Stambeno-poslovnog kompleksa u Bulevaru Vudroa Vilsona, Blok 27a, na K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve u K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd, određuje se:

Miloš Radivojević, dipl.inž. arh..... 300 E162 06

Projektant:	“NRArchitects” d.o.o. Nikodima Milaša br.15, Beograd PIB 113308981 MB 21843407
Odgovorno lice/zastupnik:	Miloš Radivojević
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	01/22
Mesto i datum:	Beograd, novembar 2023.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Милош В. Радивојевић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 3105968770028

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих  
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

**300 Е 162 06**



У Београду,  
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.


#### 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo izmene Idejnog rešenja za izgradnju Stambeno-poslovnog kompleksa u Bulevaru Vudroa Vilsona, Blok 27a, na K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd

Miloš Radivojević, dipl. inž. arh.

#### IZJAVLJUJE

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

Odgovorni projektant IDR:	Miloš Radivojević, dipl. inž. arh.
Broj licence:	300 E162 06
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	01/22
Mesto i datum:	Beograd, novembar 2023.

**1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA****1.5.1. TEHNIČKI OPIS**

Investitor:	“Beograd na vodi” d.o.o. Karađorđeva br.48, Beograd PIB 108608107, MB 21033391
Objekat:	Stambeno-poslovni kompleks, Blok 27A
Lokacija:	Bulevar Vudroa Vilsona, Beograd – Savski venac na K.P. br 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve u K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd
Spratnost:	Podzemna garaža sa evakuacionim izlazima na parteru – Po+del.P Kula A – P+M+27 Kula B – P+M+27 Kula C – P+27 Lamela D – P+6+2Ps Lamela E – P+6+2Ps Aneks Spa između kula A i B – del.P+2 Objekat F – P Objekat G – P Objekat H – P Objekat I – P Objekat J – P+M Nadzemna garaža sa poslovnim objektom – P+4+del.5+krovnna terasa

**PREDMET IZMENE IDEJNOG REŠENJA**

Za potrebe izgradnje Stambeno-poslovnog kompleksa, Blok 27A u Bulevaru Vudroa Vilsona u Beogradu (Savski venac), na K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd, ishodovani su Lokacijski uslovi broj ROP-MSGI-1581-LOC-1/2023 od 20.03.2023. godine od strane Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Republike Srbije. Predmet Idejnog rešenja na osnovu kojeg su ishodovani gorepomenuti lokacijski uslovi je bio deo kompleksa koji je obuhvatao objekte podzemne garaže, Kule A, B i C, Lamele D i E, Aneks SPA između kula A i B, objekte F, G, H, I i J.

Predmet izmene Idejnog rešenja su:

1. ukidanje nadzemnog parkirališta u okviru partera sa jednim pristupom iz SAO12
2. dodavanje objekta Nadzemne garaže sa poslovnim objektom i zajedničkom krovnom terasom, koji je toplom vezom spojen sa Lamelom D sa dva pristupa iz SAO12. Učešće nadzemne garaže u sveukupnom BRGPu kompleksa je 8,28%. U pripadajućem PPPPN-u je navedeno da:  
*„U postupku sprovođenja Prostornog plana u cilju obezbeđivanja kvalitetnijih rešenja koja se odnose na mirujući saobraćaj i ostvarivanje neophodnog broja parking mesta u obuhvatu Prostornog plana, kroz obaveznu izradu urbanističkog projekta, dozvoljava se stimulatívni obračun ukupne ostvarene BRGP nadzemnih etaža objekata na sledeći način:*
  - *Nadzemni delovi objekata namenjeni mirujućem saobraćaju, u svim urbanističkim zonama, u površini ne većoj od 10% ukupne ostvarene BRGP nadzemnih etaža objekata, ne obračunavaju se u ukupnu ostvarenu BRGP nadzemnih etaža toga objekta;“*

U skladu sa navedenim u daljem obračunu BRGP će se izuzimati delovi objekta nadzemne garaže.

3. zbog razrade stambeno-poslovnih kula A, B i C i usaglašavanja spratnih visina sa potrebnim visinama za smeštanje instalacija, povećana je visina spratova sa 324cm (pod-pod) na 340cm (pod-

pod). To je za posledicu imalo ukidanje jednog sprata kako bi se ostalo u planski definisanoj maksimalnoj visini objekta do 100m tako da je spratnost ovih kula smanjena sa P+M+28 (A i B) i P+28 (C) na P+M+27 (A i B) i P+27 (C). Ovo je za posledicu imalo promenu u broju stanova po kulama.

Kula A – staro 207, novo 203

Kula B – staro 207, novo 203

Kula C – staro 190, novo 184

4. Lamele D i E su usaglašene sa novom spratnom visinom, sa 324cm (pod-pod) na 340cm (pod-pod). Njihova spratnost je nepromenjena, a visina venca je manja od 100m.

5. U lameli D je u okviru prethodno definisanog gabarita promenjen broj stanova sa 144 na 147.

6. Preciznije su definisane namene objekata, odnosno delova objekata. U Idejnom rešenju na osnovu kojeg su ishodovani lokacijski uslovi su bile definisane samo namene stanovanja, trgovine i garaže, dok će ovom izmenom biti obuhvaćeno preciznije definisanje osim ove tri namene i SPA centar kao uslužna/poslovna delatnost, poslovni objekat (kancelarijskog tipa open space), trafostanica.

7. Celokupan kompleks je zarotiran za 0.5° kako bi se izbegle kolizije podrumskog dela kompleksa, kao i budućeg obezbeđenja temeljnog iskopa, sa zaštitnim pojasom Mokrolušskog kolektora i elektrovođa duž SAO 1 (bulevar Vudroa Vilsona).

8. Podzemna garaža je preprojektovana u delu ka bulevaru Vudroa Vilsona zbog razrade saobraćajnog priključenja sa drop off zonom – saobraćajnicom unutar kompleksa za potrebe prolaza i privremenog i kratkotrajnog zaustavljanja vozila.

9. Morfologija objekata F, G, H, I i J je promenjena kako bi bila u harmoniji sa definisanim pejzažnim uređenjem

## **I OPŠTI PODACI O LOKACIJI**

Stambeno-poslovni kompleks, Blok 27a, u Bulevaru Vudroa Vilsona na K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd, se sa severoistočne strane graniči sa SAO12 (saobraćajnim terminusom ispod mosta "Gazela"), sa jugoistočne strane se graniči sa SAO1 (Bulevar Vudroa Vilsona), sa jugozapadne strane se graniči sa susednom parcelom K.P. br. 1508/376 u K.O. Savski venac, a sa severozapadne strane se graniči sa obalom utvrde reke Save.

Sveukupna površina parcela koja su obuhvatu i predmet izgradnje je 3ha97a67m<sup>2</sup>. Parcele zajedno formiraju relativno pravilan geometrijski sa oblikom trapeza sa pravim uglom, orijentacije najdužom stranom severozapad-jugoistok.

Trenutno stanje na parceli u smislu nivelacije je takvo da se nalazi privremeno odložen otpadni građevinski materijal čije je uklanjanje planirano pre početka izvođenja radova, a ujedno i kako bi se uradile istražne geološke radnje na lokalitetu. Nulta kota kompleksa je određena na osnovu visinskih kota trotoara Bulevara Vudroa Vilsona kao srednja vrednost koja iznosi 76.50mnv, i odignuta je za 20cm u nivou lokala (76.70mnv), koja je ujedno određena za referentnu kotu uređenog partera između objekata. Kota prizemlja stanovanja je odignuta za jo 51cm u odnosu na lokale na 77.21mnv.

Deo lokacije koji je orijentisan ka obali utvrde reke Save za koju je izrađena projektno-tehnička dokumentacija uređenja, određena je nivelacija na rubu lokacije od 77.04mnv prema kojoj će budući parter biti nivelisan.

Dužina predmetne lokacije ka SAO 12 je cca 197m, ka SAO 1 je cca 187m, ka reci Savi cca 183m, a ka K.P. 1508/376 K.O. Savski venac cca 238m

Kroz predmetni blok prolazi mokroluški kolektor koji zahteva specijalan tretman u vezi sa zaštitom i održavanjem.

## **II PRETHODNA ISTRAŽIVANJA**



Izvod iz Informacije o lokaciji broj 350-02-02207/202-07 od 12.12.2022. godine

„Predmetni blok se nalazi u inženjerskogeološkom reonu IIB2.

Površinu terena izgrađuje heterogeni nasip debljine od 2,30m do 3,50m, a nekadašnja površina terena bila je izgrađena od prašinasto-peskovitih i glinovito-prašinih elemenata aluvijalnog nanosa koji su nepovoljnih inženjerskogeoloških svojstva terena do dubine od 19,00m.

Ovakva svojstva terena uslovljavaju da se prostor može koristiti za direktno fundiranje objekata niže spratnosti. Za uslov direktnog fundiranja neophodna su detaljna inženjerskogeološka istraživanja. Neravnomerna sleganja kod plitkog fundiranja objekata rešavaju se uređenjem terena (nasipanjem, izradom tamponoskog sloja).

Predmetne katastarske parcele pripadaju tipu terena – aluvijalne površine, nekontrolisan nasip – tereni aluvijalnih ravni koji su ugroženi visokim nivoom podzemnih voda i površinskim vodama“

Za predmetni blok 27A su planirana detaljnija inženjerskogeološka istraživanja u narednim fazama projektovanja, a koja su uslovljena prethodnim rasklanjanjem deponijskog materijala sa lokacije. Urađen je preliminaran geomehantički elaborat koji je korišćen za konceptualnu postavku kompleksa.

Za potrebe ovog kompleksa je urađena Saobraćajna analiza uticaja atrakcije i produkcije predmetnog bloka na okolnu saobraćajnu mrežu, a sve u skladu sa izdatim uslovima Sekretarijata za javni prevoz. Analiza je urađena u julu 2023 od strane GISTEC Consulting d.o.o. i predata je Sekretarijatu na usvajanje. Rezultati ove analize su zadovoljavajući.

Za potrebe ovog kompleksa se trenutno rade sledeće studije i analize:

1. Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu i Studija o proceni uticaja na životnu sredinu
2. Analiza uticaja buke od mosta „Gazele“ sa preporukama akustičnih mera zaštite

### III USKLAĐENOST SA PLANSKIM DOKUMENTOM

Osnov za projektovanje je Uredba o utvrđivanju Prostornog plana područja posebne namene uređenja priobalja grada Beograda – područje priobalja reke Save za projekat „Beograd na vodi“ („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 7/15, 48/22).

	PPPPN	Izmena Idejnog rešenja
<b>PLANIRANA NAMENA</b>	<p><i>Osnovna dominantna namena: stanovanje – objekti rezidencijalnog i višeporodičnog stanovanja</i></p> <p>- Minimalni procenat zastupljenosti stanovanja kao dominantne namene iznosi 51%, a maksimalni procenat zastupljenosti iznosi 100%</p> <p><i>Kompatibilne namene: trgovinski, komercijalni i poslovne celine, kao i drugi uslužni objekti, prostora trgovine, robnih centara, robno-uslužnih centara, megamarketa, površina namenjenih otvorenom načinu poslovanja, po tipologiji „open space“ prostora, poslovnih delatnosti iz oblasti trgovine na malo, prostora namenjenih proizvodnom i uslužnom zanatstvu,</i></p>	<p>Dominantna namena stanovanje je preko 51% -</p> <p>detaljnija tabela sa procentom namena po objektima je u prilogu br6.</p> <p>Kompatibilne namene su ispod 49%</p> <p>detaljnija tabela sa procentom namena po objektima je u prilogu br6.</p>

	<p>ugostiteljstvu i uslužnim delatnostima, prostora namenjenih socijalnoj zaštiti, kulturi, sportu i rekreaciji, poslovnih predstavništava, finansijskih institucija, prostora namenjenih urbanoj funkciji turizma i ugostiteljstva i to kafea, mini barova, poslastičarnica i ekskluzivnih restorana, hotela, umetničkih ateljea i radionica, strukovnih agencija.....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalni procenat zastupljenosti trgovinskih, komercijalnih, poslovnih i ostalih kompatibilnih namena iznosi 0%, a maksimalni procenat zastupljenosti iznosi 49%</li> <li>- Procenat zastupljenosti osnovne i kompatibilne namene primenjuje se na nivou građevinske parcele.</li> </ul>	
<b>Tipologije objekata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Slobodnostojeći objekti</li> <li>- Jednostrano ili dvostrano ozidani</li> </ul>	Planirani su slobodnostojeći objekti
<b>Maksimalna visina venca</b>	<p>100m u odnosu na kotu trotoara pristupne saobraćajnice</p> <p>Maksimalna visina za pojedine delove objekta se toleriše do +/-1,20m (posebni delovi konstrukcije, tehničke instalacije)</p>	<p>Kule A, B i C su relativne visine 99,80m mereno od srednje vrednosti visine trotoara u SAO 1 (Bulevar Vudroa Vilsona) – 76.50mnv</p> <p>Očekuje se dodatna visina za kule A, B i C za potrebe liftovskih kućica i smeštaja mašinske opreme u okviru dozvoljenih vrednosti planskim dokumentom.</p>
<b>Indeks zauzetosti parcele</b>	<p>Maksimalni indeks zauzetosti (Iz)=70%</p> <p>Maksimalni indeks podzemne zauzetosti 90%</p>	<p>Ostvareni indeks zauzetosti izmenom Idejnog rešenja je 41.68%, sa napomenom da su moguća odstupanja u daljoj razradi projektno-tehničke dokumentacije a sve u granicama definisanih urbanističkih parametara</p> <p>Ostvareni indeks podzemne zauzetosti 71,41%, sa napomenom da su moguća odstupanja u daljoj razradi projektno-tehničke dokumentacije a sve u granicama definisanih urbanističkih parametara</p>
<b>Drugi objekti na parceli</b>	Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli	U okviru kompleksa je planirano 12 nadzemnih i jedan podzemni objekat. Ukupno 13.
<b>Kota prizemlja</b>	<p>Kota prizemlja može biti maksimum 1.6m viša od kote trotoara pristupne saobraćajnice</p> <p>Kod objekata koji imaju nestambenu namenu u prizemlju, kota prizemlja je maksimum 0,20m viša od kote trotoara pristupne saobraćajnice</p>	<p>Kota prizemlja stanovanja je 0,71cm viša od usvojene srednje vrednosti visine trotoara u SAO 1 (Bulevar Vudroa Vilsona) – 76.50mnv</p> <p>Kota prizemlja lokala je 0,20m viša od usvojene srednje vrednosti visine trotoara u SAO 1 (Bulevar Vudroa Vilsona) – 76.50mnv</p>
<b>Parkiranje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,1 PM na jednu stambenu jedinicu</li> <li>- 1 PM na 66,00m<sup>2</sup> BRGP trgovinskih sadržaja</li> </ul>	Parkiranje je obezbeđeno za sve planirane sadržaje prema uslovima iz planskog

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 PM na 80,00m<sup>2</sup> BRGP poslovnih sadržaja</li> <li>- 1 PM na dva stola sa po četiri stolice za ugostiteljske sadržaje</li> <li>- 1 PM na 100,00m<sup>2</sup> BRGP magacinskog prostora ili</li> <li>- 1 PM na svaka tri zaposlena</li> <li>- 1 PM na 2-10 kreveta u zavisnosti od kategorije hotela</li> </ul>	dokumenta. Kalkulacija pakring mesta je saglediva u prilogu br.4
<b>Zelenilo</b>	Obezbediti minimalno 30% slobodnih i zelenih površina na nivou zone u bloku, od toga min. 10% zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	Obezbeđeno 62,30% slobodnih i zelenih površina, od toga 10,05% u direktnom kontaktu sa tlom

#### IV OBLIKOVANJE, PROGRAMSKE I FUNKCIONALNE KARAKTERISTIKE

Budući stambeno-poslovni kompleks sa 12 nadzemnih i jednim podzemnim objektom je planiran uz poštovanje merodavnog planskog dokumenta i zakonskih akata koji dalje i bliže određuju ograničenja.

##### Morfologija kompleksa

Oblik bloka koga obuhvataju predmetne parcele projekta, relativno je pravilnog geometrijskog oblika (trapez sa jednim pravim uglom). Osnovni koncept kompleksa je da na nivou pešaka funkcioniše sa relativno malo denivelacija u okviru parternog uređenja. Reperna kota za nivelaciju nivoa partera je određena na 76,70mnv, koja je 0,2m viša od srednje vrednosti nivelacione kote trotoara duž bulevara Vudroa Vilsona (76,50mnv). Određena kota 76,70mnv je i odabrana kao nulta kota prizemlja lokala (trgovina i ugostiteljskih objekata).

U okviru predmetnog bloka podzemno prolazi mokroluški kolektor koji predstavlja razdelnicu između dela kompleksa koji čine kule A, B, C, lamele D, E, aneks SPA centar, parterni objekti F, G, H, I i J objedinjeni podzemnom garažom i dela kompleksa koji čine pridodati u ovoj izmeni Idejnog rešenja objekat Nadzemne garaže sa poslovanjem. Potez mokroluškog kolektora ima definisanu zaštitnu zonu od 2,5m levo i desno od spoljašnje ivice cevi kolektora, u kumulativnoj širini od 11,7m. Kako je planom definisano da se u ovoj zoni planira kolsko-pešačka staza radi održavanja kolektora, tako je izmenom ove projektne dokumentacije planirano definisanje te staze koja će biti integralni deo parternog i pejzažnog uređenja uz poštovanje svih zadatih ograničenja i bez bilo kakvih objekata u toj zoni.

Kompleks u morfološkom smislu nadzemno čine tri kule (A, B i C) visine do 100.00m spratnosti P+M+27, odnosno P+27, dve lamele D i E niže spratnosti P+6+2Ps, aneks SPA centra koji spaja kule A i B na nivou 1. i 2. sprata sa oslobođenim prizemljem kako bi se na nivou partera obezbedila pešačka prohodnost, ali i prohodnost za potrebe vatrogasnih vozila.

Kula A i kula B spratnosti P+Mezanin+27 su identične i najatraktivnije u svim aspektima oblikovanja i unutrašnjoj strukturi stanova i lokala i orijentisane su su direktno ka glavnoj pešačkoj Savskoj promenadi. U arhitektonskom izrazu i oblikovanju karakteriše ih smaknuti raspored spratova po vertikali, otvarajući atraktivne vizure stanova direktno ka reci, Kalemegdanu, mostovima na Adi. Kula A i B su svojim položajem postavljene poprečno u odnosu na reku Savu na velikom medjusobnom rastojanju formirajući atraktivnu i transparentu siluetu grada iz pravca Novog Beograda i generalno glavnog prilaza Beogradu.

Kula C, spratnosti P+27, locirana je duž glavne pristupne saobraćajnice SAO 1 (Bulevar Vudroa Vilsona), formirajući jaku regulacionu liniju karakterističnu za tradicionalnu gradsku matricu starog Beograda. Kulu C odlikuje izuzetno naglašen ulaz visine kroz 2 etaže formiran kolonadom od visokih stubova i horizontalne arhitravske grede. Fasada prema Bulevaru je oblikovana strogo u pravilnim linijama i svedenim formama koji naglašava gradski karakter ulične regulacije. Fasada prema reci Savi

ima sličan karakter smaknutih formi kao kod Kula A i B, pružajući otvorenost stanova sa atraktivnim vizurama orijentisanih ka reci Savi i Novom Beogradu.

Objekti D i E spratnosti P+6+2Ps, sa izraženog linearnog karaktera, locirani u pravcu Kule A i Kule B, respektivno, svojim položajem su paralelne bočnim stranama parcele, formirajući glavni centralni plato – pešački multifunkcionalni trg. U korelaciji sa objektima FGHIJ koje se nalaze u centralnoj zoni platoa/trga formiraju atraktivne trgovačke ulice i čine glavnu pešačku vezu između pristupne saobraćajnice SAO 01 (Bulevar Vudroa Vilsona) i pešačke Savske promenade.

Na parteru je planirano 5 objekata (F, G, H, I i J) niže spratnosti (P i P+M) za trgovinske sadržaje po principu shell & core, čija je morfologija promenjena kako bi bila u harmoniji sa planiranim pejzažnim i parternim uređenjem koje gravitira ka obali utvrde reke Save i planiranom šetalištu.

Pridodati objekat nadzemne garaže sa poslovanjem je povezan toplom vezom sa lamelom D u vidu „mosta“ raspona cca 36m koji premošćuje prepreku mokroluškog kolektora gde je na nivou partera zabranjena izgradnja objekata, a razlog tome je kako bi se budućim korisnicima lamele D omogućio direktniji pristup iz nadzemne garaže gde je planirano da budu obezbeđena parking mesta za ovu lamelu. Nadzemna garaža sa poslovanjem je multifunkcionalni objekat koji ima spratnost P+4+del. 5 i aktiviranu krovnu terasu za potrebe rekreacije uz bogato pejzažno uređenje. Deo objekta gde se nalazi nadzemna garaža je spratnosti P+5, dok je deo objekta gde se nalazi poslovanje spratnosti P+4, a u prizemlju oba dela je planirana trgovina. Oba dela su objedinjena ravnim prohodnim krovom na kome je organizovan rekreativni sadržaj sa pogledom na reku Savu.

Za kolski ulaz u blok formirana su četiri pristupa: jedan ulaz i jedan izlaz sa SAO1 (bulevar Vudroa Vilsona), i jedan ulaz i jedan izlaz sa SAO12 (saobraćajni terminus ispod mosta „Gazela“). Pristupi sa SAO1 (bulevar Vudroa Vilsona) su objedinjeni ovom izmenom Idejnog rešenja drop-off zonom koja je formirana unutar bloka, tako da na javnoj površini su formirana dva pristupa u širini od 6m kako je prethodno izdatim uslovima Sekretarijata za saobraćaj definisano. Drop off zona je u širini od 6m sa dve trake, jednom zaustavnom i jednom prohodnom. Zbog dodavanja drop off zone podzemna garaža je promenjena i prethodno projektovane kolske rampe za ulaz/izlaz iz garaže koje su u starom rešenju počinjale od granice parcele sada su translatorno uvučene u unutrašnjost, a organizacija parkiranja unutar garaže je preprojektovana i izuzeta parking mesta ovom intervencijom su dodata proširivanjem garaže ka reci Save. Na ovaj način je oslobođena centralna plaza ispred kule C za dubokoukorenjeno zelenilo i vodene atrakcije (parterne fontane i prskalice). Funkcionisanje kolskih rampi je promenjeno u odnosu na staro idejno rešenje tako da jedna rampa je definisana kao jednosmerna sa dve trake za ulaz, a druga kao jednosmerna sa dve trake za izlaz. Stari broj garažnih mesta je bio 852, dok je ovom izmenom planirano 899 mesta.

U starom idejnom rešenju je na mesto novoplaniranog objekta Nadzemne garaže sa poslovanjem bilo planirano nadzemno parkiranje za 226 vozila. Ovom izmenom idejnog rešenja je projektovana nadzemna garaža sa 278 garažnih mesta. Ulaz/izlaz u Nadzemnu garažu je planiran sa SAO12 i to tako da bliže raskrsnici sa SAO1 (bulevar Vudroa Vilsona) se formira jednosmeran ulaz sa dve trake, a dalje od raskrsnice (na sredini objekta) formira se jednosmeran izlaz sa dve trake kako bi izlazeća vozila imala dovoljno vremena da se prestroje i uključe u saobraćaj na SAO1.

U bloku je planirano zelenilo bogatog fundusa od visokog preko srednjeg i niskog rastinja. Parterno uređenje je planirano popločavanjem behaton pločama u različitim bojama i slogovima. U tom smislu procenat slobodnih i zelenih površina je 62,30%, dok je dubokoukorenjenog zelenila planirano 10,05%. Posebna pažnja je takođe posvećena ravnom krovu Nadzemne garaže sa poslovanjem gde je planirano raskošno zelenilo i rekreativni sadržaji poput trim staze, mini kafea i delova za vežbanje na otvorenom sa atraktivnim pogledom na reku Savu.

Jedna od glavnih uloga dodatog objekta Nadzemne garaže sa poslovanjem je i stvaranje zvučnog bafera ka stambenim objektima, kako bi se amortizovala buka koja dolazi od saobraćaja na mostu „Gazela“.

Unutar bloka je definisano kretanje vatrogasnog vozila i vozila za odnošenje smeća, koje je integrisano u parterno uređenje.

### Funkcija kompleksa

Stambeno-poslovni kompleksa bloka 27A u svojoj funkcionalnoj strukturi ima nekoliko programa:

1. stanovanje
2. trgovina
3. poslovanje
4. SPA centar
5. podzemna i nadzemna garaža
6. trafostanica i ostale tehničke prostorije za neometano funkcionisanje kompleksa

### Stanovanje

Stanovanje je planirano u okviru sledećih objekata:

1. kula A
2. kula B
3. kula C
4. lamela D
5. lamela E

Stanovanje u kulama A i B i u lamelama D i E počinje od prizemlja koje je u odnosu na nivo prizemlja lokala odignuta za 51cm (77,21mnv) i formirana su privatna dvorišta za stanove u prizemlju koja su u kulama A i B u vidu dupleksa a u lamelama D i E jednoetažni stanovi različite strukture.

Stanovanje u kuli C nije planirano u okviru prizemlja i počinje od 1. sprata kako bi se prizemlje oslobodilo za trgovinu, zbog atraktivnog položaja ovog objekta.

Strukture stanova u predmetnim objektima su:

	Kula A/ Tower A	Kula B/ Tower B	Kula C/ Tower C	Lamela D/ Building D	Lamela E/ Building E	
Struktura stanova/ Apartment structure	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total
duplex T. H.	6	6	/	/	/	12
Dvosoban/ 1 Bedroom	40	40	7	46	48	181
Dvoiposoban/ 1.5 Bedroom	4	4	15	33	33	89
Trosoban/ 2 Bedroom	44	44	66	66	68	288
Troiposoban/ 2.5 Bedroom	24	24	15	/	/	63
Četvorosoban/ 3 Bedroom	66	66	49	2	/	183
Četvoroiposoban/ 3.5 Bedroom	8	8	24	/	/	40
Petosoban/ 4 Bedroom	8	8	6	/	/	22
PTH	3	3	2	/	/	8
<b>Ukupno/ Total</b>	<b>203</b>	<b>203</b>	<b>184</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>886</b>

Za potrebe stanovanja je planirano parkiranje u kalkulaciji 1,1PM/stanu



STANOVANJE		
OBJEKAT	BROJ STAMBENIH JEDINICA	(1.1PM/1 STAMBENU JEDINICU)
KULA A	203	223
KULA B	203	223
KULA C	184	202
LAMELA D	147	162
LAMELA E	149	164
potreban broj PM za stanovanje		974

### Trgovina

Lokali trgovine su planirani u prizemlju sledećih objekata:

1. kula A
2. kula B
3. kula C
4. lamela D
5. lamela E
6. mali objekti na parteru F, G, H, I i J
7. Nadzemna garaža sa poslovanjem

Za lokale je obezbeđena adekvatna spratna visina koja omogućava postavljanje sopstvenih klimatizacionih uređaja kao obaveza budućih zakupaca. Lokali se projektuju po principu shell&core, a grejanje i klimatizacija je planirana da bude posredstvom sistema sa direktnom ekspanzijom (mono split, multi split, VRV/VRF sistemi).

Za potrebe trgovine je planirano parkiranje u kalkulaciji 1PM/66,00m2 BRGP

TRGOVINA		
KULA A	BRGP (m2)	1PM/66M2
lokali A.1 A.2 A.3 A.4 A.5	764,62	12
KULA B	BRGP (m2)	1PM/66M2
lokali B.1 B.2 B.3	764,62	12
KULA C	BRGP (m2)	1PM/66M2
lokali C.1 C.2 C.3 C.4 C.5	845,98	13
LAMELA D	BRGP (m2)	1PM/66M2
lokali D.1 D.2 D.3 D.4	695,36	11
LAMELA E	BRGP (m2)	1PM/66M2

lokali E.1 E.2 E.3 E.4	708,48	11
<b>OFFICE+GARAGE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali RT1 RT 2 RT 3 RT 4	2231,06	34
<b>objekat F</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	166,21	3
<b>objekat G</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	166,21	3
<b>objekat H</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	186,50	3
<b>objekat I</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	186,50	3
<b>objekat J</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	1.063,74	16
<b>OFFICE+GARAGE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
ROOF TOP	213,23	3
<b>potreban broj PM za trgovine</b>		<b>124</b>

### Poslovanje

Poslovanje u vidu open space kancelarija je planirano u okviru dodatog objekta Nadzemne garaže sa poslovanjem i to na delu objekta od 1-4 sprata.

Za lokale je obezbeđena adekvatna spratna visina koja omogućava postavljanje sopstvenih klimatizacionih uređaja kao obaveza budućih zakupaca. Lokali se projektuju po principu shell&core, a grejanje i klimatizacija je planirana da bude posredstvom sistema sa direktnom ekspanzijom (mono split, multi split, VRV/VRF sistemi)

Za potrebe poslovanja je planirano parkiranje u kalkulaciji 1PM/80,00m2 BRGP

POSLOVANJE		
<b>OFFICE+GARAGE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/80m2</b>
	4004.03	50
<b>potreban broj PM za OFFICE+GARAGE objekat</b>		<b>50</b>

### SPA centar

U okviru kompleksa je planiran SPA centar kao aneks između kule A i B spratnosti del.P+2. Stanarima kula A i B je omogućen direktan ulaz u SPA. Takođe je planirano da stanari Kule C preko kule A imaju obezbeđen pristup ovim sadržajima. Spa centar je organizovan na nivou 2. sprata a na nivou 1. sprata su smeštene tehničke prostorije. U okviru SPA centra su planirane aktivnosti poput bazena za odrasle i za decu, različitih vrsta sauna, tepidarijuma, teretane, masaže, salona lepote, juice bara, rezidencijalnog kluba, multifunkcionalnog prostora i slično. Sve ove aktivnosti su zamišljene da koriste isključivo stanari kompleksa

Za potrebe SPA centra je planirano parkiranje za zaposlene i to dvoje u jednoj smeni

SPA CENTAR		
SPA	Broj zaposlenih u jednoj smeni	1PM/1 zaposleni
	2	2
potreban broj PM za SPA		2

### Podzemna i nadzemna garaža

Za potrebe kompleksa je planirano parkiranje u okviru podzemne i nadzemne garaže. Ovom izmenom idejnog rešenja je ukinuto parkiranje na parteru i dodata je drop off zona iz SAO1 kako bi se lakše regulisao saobraćaj u delu ulaska i izlaska iz parcele. Ujedno iz SAO 12 su planirana dva prilaza (jedan kolski ulaz i jedan kolski izlaz iz nadzemne garaže).

Podzemna garaža je ovim idejnim rešenjem izmenjena u delu između kolskih rampi kako bi se omogućilo formiranje drop off zone, a ujedno je i korigovana tako da je u okviru nje planirano 899 garažnih mesta (staro rešenje je imalo 852 parking mesta planirana u podzemnoj garaži).

Nadzemna garaža je formirana u okviru multifunkcionalnog objekta Nadzemne garaže sa poslovanjem i učešće u BRGP tog dela objekta je 8,28%, što je ujedno i osnov za izradu Urbanističkog projekta kojim će biti konstatovano ovo nadzemno parkiranje kao površina koja se izuzima iz sveukupne kalkulacije BRGPa kompleksa.

Obe garaže su u kategoriji velikih garaža. Podzemna garaža je planirana sa svim potrebnim sistemima za gašenje požara, odimljavanje, rezervoarom i sprinkler stanicom što je u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG“, br. 31/05)*. Nadzemna garaža se klasifikuje kao velika otvorena nadzemna garaža prema pomenutom pravilniku i u skladu sa tim su obezbeđeni svi neophodni sistemi za ovaj objekat. Na otvorenim delovima fasade je delimično planirano ozelenjavanje penjačicama, i to u procentu takvom da ne ugrožava minimalan zahtev za otvorenim delovima fasade u skladu sa pravilnikom i definicijama nadzemne otvorene garaže. Nadzemna garaža je formirana od 1-5. sprata a ulazak i izlazak iz nje je formiran preko dve jednosmerne kružne rampe, od kojih je jedna za ulazak, a druga za izlazak iz parcele.

PARKIRANJE			
	NEEDED PARKING SPACES IN ACOORDANCE WITH MASTER PLAN POTREBAN BROJ PARKING MESTA U SKLADU SA PPPPN		1150
	NUMBER OF PARKING SPACES IN UNDERGROUND GARAGE BROJ GARAŽNIH MESTA U PODZEMNOJ GARAŽI		899
	number of parking spaces for people with special needs broj parking mesta za osobe sa posebnim potrebama	min 5%	45
	number of parking spaces for electrical vehicles broj parking mesta sa elektropunjačima		45
	NUMBER OF PARKING SPACES IN ABOVEGROUND GARAGE BROJ GARAŽNIH MESTA U NADZEMNOJ GARAŽI		278
	number of parking spaces for people with special needs broj parking mesta za osobe sa posebnim potrebama	min 5%	20
	TOTAL NUMBER OF PARKING SPACES ON GROUND LEVEL UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARTERU		0
	ACHIEVED TOTAL NUMBER OF PARKING SPACES SVEUKUPAN BROJ MESTA ZA PARKIRANJE OSTVARENO		1177

#### *Tehničke prostorije*

Tehničke prostorije za funkcionisanje stambeno-poslovnog kompleksa se nalaze u delovima podzemne garaže. Predviđene su tehničke prostorije za:

1. trafostanice
2. rashladne centre
3. toplotne stanice
4. pp rezervoara od 200m<sup>3</sup>
5. sprinkler stanice
6. đubrare u kojima su planirani presko kontejneri za odlaganje smeća
7. i slične prostorije koje su u direktnoj funkciji kompleksa (elektro sobe, prostorije za smeštanje uređaja za podizanje pritiska u vodovodnim instalacijama...)

---

## **V KONSTRUKCIJA**

Obzirom da se kompleks sastoji iz više nezavisnih višespratnih objekata, sa podzmenom garažom između, oni će biti dilatirani na više konstruktivnih nezavisnih celina da bi se obezbedilo ispravno ponašanje tih celina pri delovanju seizmičkih uticaja kao i smanjivanje temperaturnih uticaja. Širina dilatacija će biti usvojena na osnovu zahteva statičkog proračuna, i obzirom na različitu spratnost objekata, kao i različiti tip fundiranja, dilatacija će se sprovesti i u temeljnoj konstrukciji.

Osnovni konstrukcijski sistem svih objekata je od armiranog betona. Sistem će u celosti biti projektovan kao liven na licu mesta, a formiraće ga armiranobetonski stubovi i zidovi na koje se oslanjaju grede i međuspratna konstrukcija.

Stubovi su pravougaonog i kvadratnog oblika, dimenzija koje će biti usvojene prema statičkom proračunu. Oni će u statičkom i seizmičkom smislu biti podeljeni na primarne i sekundarne, u zavisnosti da li učestvuju u prihvatanju seizmičkih uticaja ili samo gravitacionih. Primarni stubovi će biti projektovani tako da ispunjavaju uslov o ograničenju vrednosti normalizovane sile  $v_d$ , u skladu sa srpskim seizmičkim standardom SRPS EN 1998-1.

Pored stubova noseću vertikalnu konstrukciju će takođe činiti AB zidovi koji idu celom visinom objekta. Dimenzije AB zidova će biti usvojene prema statičkom proračunu, i biće postavljeni tako da obezbede nepomerljivost sistema kao i prihvatanje horizontalnih seizmičkih uticaja. Projektovaće se kao primarni seizmički elementi sa dimenzijama tako da ispunjavaju uslov o ograničenju vrednosti normalizovane sile  $v_d$ , u skladu sa srpskim seizmičkim standardom SRPS EN 1998-1.

Pored seizmičkih zidova u podrumskim etažama su predviđeni obodni podrumski zidovi velike dužine koji su u dodiru sa okolnim tlom.

Međuspratne konstrukcije će biti projektovane kao AB monolitne ploče ili naknadno prednapregnute ploče (post-tension sistem) u zavisnosti od objekata. Primarno će višespratne kule biti projektovane od tavanice sa PT sistemom, dok će se u nižim objektima i podijumu nastojiti da se koriste AB monolitne tavanice. Debljine tavanica će biti različite u zavisnosti od raspona i sistema, u skladu sa statičkim proračunom. Sve će tavanice biti projektovane da zadovolje granične vrednosti deformacija u skladu sa srpskim propisima.

Gredni nosači će uglavnom biti klasični armirano betonski elementi liveni na licu mesta sa dimenzijama koje su proistekle iz potrebe zadovoljenja deformacijskih i statičkih uslova.

U podrumskim nivoima su predviđene i armiranobetonske rampe za ulazak u garažu debljine prema statičkom proračunu.

Pored liftova u okviru jezgara za vertikalnu komunikaciju su predviđena i razna betonska stepeništa. To su uglavnom dvokraka stepeništa, koja se oslanjaju direktno na tavanice ili na grede i AB zidove.

Svi nadzemni elementi će biti dimenzionisani prema važećim srpskim propisima ("Pravilnik za građevinske konstrukcije, Sl. glasnik RS, br. 89/2019, 52/2020 i 122/2020").

Kao racionalno i najoptimalnije rešenje temeljenja konstrukcije kompleksa, obzirom na karakteristike tla u zoni kompleksa i predviđenih sleganja objekata, biće predviđeno duboko fundiranje na šipovima, prema svim preporukama iz geotehničkog elaborata. Na osnovu preporuka iz elaborata biće usvojen tip i dimenzije šipova, i prilikom usvajanja broja i rasporeda u kompleksu biće uzeto i delovanje šipova u grupi tj. redukcija nosivosti grupe šipova u odnosu na ukupno opterećenje koji šipovi mogu preuzeti svojom pojedinačnom nosivošću.

Temeljna konstrukcija svih objekata je predviđena kao temeljna ploča debljine prema statičkom proračunu oslonjena na šipove. Debljine temeljne ploče će biti usvojene na osnovu statičke analize. Obzirom da šipovi služe za prenos kako vertikalnog opterećenja iz konstrukcije tako i horizontalnih sila od uticaja zemljotresa, veza šipova sa temeljnom konstrukcijom će biti predviđena kao monolitna, s tim da je obavezno da šip uđe u temeljnu konstrukciju min. 5cm. Ispod temeljne ploče će biti predviđen tampon sloj debljine prema preporukama geo. elaborata.

Projektovanje temeljne konstrukcije će se izvršiti u svemu u skladu sa srpskim propisom ("Pravilnik za građevinske konstrukcije, Sl. glasnik RS, br. 89/2019, 52/2020 i 122/2020").



### Proračun konstrukcije

Konstrukcija svih objekata kompleksa će biti projektovana da prihvati sva Stalna opterećenja (sopstvenu težinu konstrukcije i obloge, pregradnih zidova, težinu slojeva spoljašnjeg uređenja, zelenila, instalacija i mašinske opreme kao i težinu fasadne obloge). Svi materijali će biti uzeti za realnim zapreminskim težinama.

### Seizmičko opterećenje

Analiza konstrukcije na seizmičke uticaje će biti izvršena prema standardu SRPS EN 1998-1:2015, i nacionalnom aneksu SRPS EN 1998-1/NA:2018, tj. prema prilogu A nacionalnog aneksa i karte zona maksimalnih horizontalnih ubrzanja na tlu tipa A za povratni period od 475 godina, kao i na osnovu podataka o tlu u okviru geotehničkog elaborata i izveštaja o seizmičkoj mikrojejonizaciji. Kompleks je smešten u seizmičkoj zoni Z2, sa referentnim maksimalnim horizontalnim ubrzanjem  $a_{gr}=0,10g$ , i tipu spektra TIP 1, sa faktorom donje granice horizontalnog projektnog spektra  $\beta=0,2$  i sa 5% relativnog viskoznog prigušenja. Prema klasi značaja svi objekti spadaju u klasu II – stamb. zgrade, hoteli..., sa faktorom značaja  $\gamma_1 = 1.0$ . Prema podacima iz geo. elaborata i izveštaja mikrojejonizacije biće usvojeni parametri za klasifikaciju lokalnog tla, faktorom tla  $S$ , i ostalim potrebnim podacima.

## **VI MATERIJALIZACIJA**

### **KULE A, B i C**

#### Fasada

Materijalizacija fasade stambeno-poslovnih kula A, B i C su planirane da budu od termobloka debljine 20cm, 12 cm kamene vune i završno kombinacija demit fasade, Keratwin ventilisane fasade i alukobond fasade a sve u boji i teksturi po želji projektanta. Na fasadi svih kula se takođe pojavljuju dekorativni u vidu belih stubova i obloga koje vizuelno simuliraju grede od alukobonda.

Sva fasadna stolarija je aluminijumska sa dvoslojnog sigurnosnog termoizolujućim niskoemisionim staklopaketom i adekvatnim termoprekidima. Ograde na terasama su od laminiranog stakla.

#### Krov

Krovovi kula su ravni, neprohodni i adekvatno termoizolovani, sa padovima do 1.5%, Završno je planirano postavljanje šljunka.

#### Zidovi

Unutrašnji zidovi – pregrade između dva stana i stana i lokala su planirani da budu od Silca bloka adekvatnih zvučno izolacionih performansi. Unutrašnje pregrade unutar stanova i lokala su planirane od gipskartonskih zidova debljine 10cm, preko koje je planirana keramika u delovima mokrih čvorova i kuhinja, odnosno poludisperzivna bela boja završno. Svuda gde se bude ukazala potreba za dodatnom zvučnom i termičkom izolacijom će se dodavati gipskartonske obloge sa podkonstrukcijom preko problematičnih zidova od AB ili zidanih sa dodatnom ispunom od mineralne vune.

#### Podovi

Kako su svi lokali planirani kao shell&core tako je podna obloga iznutra završno planirana da bude cementna košuljica, dok će budući zakupci/kupci sami ugrađivati oblogu po svojoj želji a sve u skladu sa pravilnicima zaštite od požara. U okviru hodnika i javnih prostora stambenog dela objekta je planirana završno granitna keramika 60/60cm. U okviru stanova je planiran višeslojni parket u

ulaznoj partiji, dnevnim boravcima i sobama, dok je u mokrim čvorovima (kupatila, toaleti i vešernice) kao i u kuhinjama planirana granitna keramika 60/60cm. Na terasama je planirana adekvatna protivklizna granitna keramika na prohodnim delovima terase dimenzija 60/60cm, dok je na neprohodnim delovima terasa planiran šljunak.

#### Plafoni

U okviru lokala nije planirano završno spuštanje plafona osim u delovima oblaganja dodatne termike neophodne radi postizanja energetske efikasnosti. U okviru javnih prostora stanovanja (vetrobran, lobiji, lift lobiji, hodnici) planirano je spuštanje plafona na adekvatnu visinu, a sve u skladu sa željom investitora. U stanovima je planirano spuštanje plafonu u delu hodnika, delu soba i kuhinje na 260cm, u kupatilima i toaletima na 250cm, a u delu dnevnih boravaka na 280cm. U spoljašnjem delu terasa je planirano završno oblaganje vodootpornim gipskartonskim plafona.

### OBJEKTI D I E

#### Fasada

Materijalizacija fasade stambeno-poslovnih objekata D i E su planirane da budu od termobloka debljine 20cm, 12 cm kamene vune i završno kombinacija demit fasade i alukobond fasade, a sve u boji i teksturi po želji projektanta. Na fasadi ovih objekata je takođe u okviru demita planirano postavljanje kanelura.

Sva fasadna stolarija je aluminijumska sa dvoslojnog sigurnosnog termoizolujućim niskoemisionim staklopaketom i adekvatnim termoprekidima. Ograde na terasama su od laminiranog stakla.

#### Krov

Krovovi objekata D i E su ravni, neprohodni i adekvatno termoizolovani, sa padovima do 1.5%, Završno je planirano postavljanje šljunka.

#### Zidovi

Unutrašnji zidovi – pregrade između dva stana i stana i lokala su planirani da budu od Silca bloka adekvatnih zvučno izolacionih performansi. Unutrašnje pregrade unutar stanova i lokala su planirane od gipskartonskih zidova debljine 10cm, preko koje je planirana keramika u delovima mokrih čvorova i kuhinja, odnosno poludisperzivna bela boja završno. Svuda gde se bude ukazala potreba za dodatnom zvučnom i termičkom izolacijom će se dodavati gipskartonske obloge sa podkonstrukcijom preko problematičnih zidova od AB ili zidanih sa dodatnom ispunom od mineralne vune.

#### Podovi

Kako su svi lokali planirani kao shell&core tako je podna obloga iznutra završno planirana da bude cementna košuljica, dok će budući zakupci/kupci sami ugrađivati oblogu po svojoj želji a sve u skladu sa pravilnicima zaštite od požara. U okviru hodnika i javnih prostora stambenog dela objekta je planirana završno granitna keramika 60/60cm. U okviru stanova je planiran višeslojni parket u ulaznoj partiji, dnevnim boravcima i sobama, dok je u mokrim čvorovima (kupatila, toaleti i vešernice) kao i u kuhinjama planirana granitna keramika 60/60cm. Na terasama je planirana adekvatna protivklizna granitna keramika na prohodnim delovima terase dimenzija 60/60cm, dok je na neprohodnim delovima terasa planiran šljunak.

#### Plafoni

U okviru lokala nije planirano završno spuštanje plafona osim u delovima oblaganja dodatne termike neophodne radi postizanja energetske efikasnosti. U okviru javnih prostora stanovanja (vetrobran, lobiji, lift lobiji, hodnici) planirano je spuštanje plafona na adekvatnu visinu, a sve u skladu sa željom investitora. U stanovima je planirano spuštanje plafonu u delu hodnika, delu soba i kuhinje na 260cm, u kupatilima i toaletima na 250cm, a u delu dnevnih boravaka na 280cm. U spoljašnjem delu terasa je planirano završno oblaganje voodootpornim gipskartonskim plafona.

### **ANEKS SPA CENTAR**

#### Fasada

Materijalizacija fasade aneks spa centra koji se nalazi između kula A i B je od strukturalne aluminijumske fasade od dvoslojnog sigurnosnog niskoemisionog stakla, sa svim adekvatnim termoprekidima. Svi AB elementi se završno obrađuju u demitu, a po potrebi i dodatno termoizoluju kamenom vunom u zavisnosti od pozicije

#### Krov

Krov Aneks Spa centra je rava, neprohodni i adekvatno termoizolovan, sa padovima do 1.5%, Završno je planirano postavljanje šljunka.

#### Zidovi

Unutrašnji zidovi – pregrade su planirane od gipskartona adekvatno ispunjeno mineralnom vunom radi postizanja odgovarajuće zvučne izolacije u pojedinim delovima. Sav enterijer je predmet dalje razrade projekta, sa specijalnom pažnjom na ispunjenje zahteva u pogledu zaštite od požara.

#### Podovi

Podovi su planirani od adekvatne protivklizne granitne keramike, sve u skladu sa daljom razradom projekta enterijera.

#### Plafoni

Planirano je spuštanje plafona u delovima spa centra kod onih funkcija koje ne zahtevaju veliku spratnu visinu (saune, sobe za masažu, teretana...) dok u delu gde su bazeni je planirano da se spratna visina maksimalno vizuelno očuva do same konstrukcije krovne ploče. Plafon je takođe predmet dalje razrade enterijera, a sve u skladu sa pravilnicima zaštite od požara.

### **OBJEKTI F, G, H, I i J**

#### Fasada

Materijalizacija fasade trgovinskih mini objekata na parteru F, G, H, I i J je planirana od termobloka debljine 20cm sa kamenom vunom debljine 12cm i završno demitom (kontaktnom fasadom) u boji i teksturi po želji projektanta. Fasadna stolarija je planirana od aluminijumske strukturalne fasade sa ispunom od dvoslojnog sigurnosnog niskoemisionog stakla.

#### Krov

Krov mini objekata je planiran kao ravan izuzev objekta J koji je planiran kao pravoizvodna površ koja menja svoj nagib od ploče iznad prvog sprata do samog partera. Završno je planirano postavljanje ekstenzivnog zelenog krova adekvatnog za neprohodne krovne površine uz odabir biljaka koje ne zahtevaju održavanje (sedumi) u niskom supstratu od 10cm.

#### Zidovi

Unutrašnji zidovi – pregrade su planirane od gipskartona, ali je dalja organizacija lokala ostavljena budućim zakupcima/kupcima, jer se lokali pripremaju po shell&core principu

#### Podovi

Kako su svi lokali planirani kao shell&core tako je podna obloga iznutra završno planirana da bude cementna košuljica, dok će buduću zakupci/kupci sami ugrađivati oblogu po svojoj želji a sve u skladu sa pravilnicima zaštite od požara.

#### Plafoni

U okviru lokala nije planirano završno spuštanje plafona niti bilo kakva obrada, a sve u skladu sa principom shell&core pripreme lokala za prodaju/zakup.

### **NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVANJEM**

#### Fasada

Materijalizacija fasade nadzemne garaže sa poslovanjem je dvojaka. U delu nadzemne garaže koja je planirana kao otvoren tip osnovni materijal je armirani beton završno obojen. Na ivici fasade su planirane žardinjere za potrebe sadnje puzavica sa podkonstrukcijom od čeličnih sajli. U delu poslovanja je planirana kombinacija zidanih delova od termobloka 20cm preko kojih je planirana kamena vuna 12cm završno demit (kontaktna fasada), a stakleni delovi su od strukturalne aluminijumske fasade od dvoslojnog sigurnosnog niskoemisionog stakla. Na fasadi se od dekorativnih elemenata pojavljuju horizontalne i vertikalne aluminijumske letvice na sopstvenoj podkonstrukciji. U prizemlju oba dela objekta su planirane trgovine takođe u kombinaciji planirana kombinacija zidanih delova od termobloka 20cm preko kojih je planirana kamena vuna 12cm završno demit (kontaktna fasada), a stakleni delovi su od strukturalne aluminijumske fasade od dvoslojnog sigurnosnog niskoemisionog stakla. Most koji služi kao topla veza sa objektom D je od čelične konstrukcije, i fasada je planirana od strukturalne aluminijumske fasade sa dvoslojnim niskoemisionim staklopaketom.

#### Krov

Krov nadzemne garaže sa poslovanjem objedinjuje ova dva dela objekta i planiran je od prednapregnutog betona. Na ovoj ploči je planirana sadnja bogatog rastinja (niskog, srednjeg i visokog) kao i trim staza od tartana, delova za vežbanje isto od tartana i delova za odmaranje i laganu rekreaciju od poroznog sitnozrnog šljunka u smeši sa specijalnom smolom radi sjedinjavanja. Ispod ovih završnih slojeva su planirani svi adekvatni slojevi za drenažu, termoizolaciju i hidroizolaciju. Na samoj ivici krovne ravni je planirana ograda od lameliranog sigurnosnog stakla kako bi se omogućio što neposredniji vizuelni kontakt sa okruženjem. Krov mosta – tople veze sa objektom D je planiran da završno bude u šljunku, a sve preko adekvatnih slojeva za termoizolaciju i hidroizolaciju preko čelične krovne konstrukcije.

#### Zidovi

Unutrašnji zidovi – pregrade su planirane od gipskartona, ali je dalja organizacija lokala ostavljena budućim zakupcima/kupcima, jer se lokali pripremaju po shell&core principu.

#### Podovi

Kako su svi lokali planirani kao shell&core tako je podna obloga iznutra završno planirana da bude cementna košuljica, dok će buduću zakupci/kupci sami ugrađivati oblogu po svojoj želji a sve u skladu sa pravilnicima zaštite od požara. U delu nadzemne garaže je planiran ferobeton, kao i u delu mosta.

#### Plafoni

U okviru lokala nije planirano završno spuštanje plafona niti bilo kakva obrada, a sve u skladu sa principom shell&core pripreme lokala za prodaju/zakup. U okviru nadzemne garaže nije planirano spuštanje plafona kao ni malterisanje, samo završno bojenje.

### **PODZEMNA GARAŽA**

#### Fasada

Delovi podzemne garaže koji su u kontaktu sa spoljašnjošću su planirani da završno budu malterisani u fasadnom malteru završno bojeni u boji prema želji projektanta (ovo se odnosi na delove zidova kod rampi, kućice na parteru od evakuacionih stepeništa i stepeništa za vatrogasce). Sva evakuaciona vrata su planirana kao metalna sa adekvatnim panik letvama za olakšani izlazak iz objekta. Takođe su planirana rolo vrata kod kolskih rampi za ulaz odnosno izlaz iz garaža.

#### Krov

Krov podzemne garaže je bogato obrađen u smislu pejzažne arhitekture. Na samoj ploči kao kontinuitet sa delom parcele koji nisu pod objektima je planirana sadnja niskog, srednjeg i visokog rastinja sa adekvatnom debljinom supstrata od 40cm-70cm-120cm. Pešačke staze, promenade, platoi su planirani od behaton ploča sitnijih dimenzija i adekvatne pritiskne čvrstoće u delu prolaska kamiona za đubre i vatrogasnog vozila. Na parteru su planirane i vodene atrakcije u vidu vodenih ogledala i parternih prskalica. Svi ovi slojevi završno se nalaze iznad adekvatnih slojeva drenaže, hidroizolacije i termoizolacije radi sprečavanja pojavljivanja kondenzata na plafonu podzemne garaže. Krovovi evakuacionih kućica su ravni, neprohodni sa minimalnim padom od 1-1,5% i završno pošljunčeni. Iznad kolskih rampi su planirane nadstrešnice, adekvatno estetski oblikovane kako bi bile u harmoniji sa celokupnim kompleksom.

#### Zidovi

Unutrašnji zidovi – unutrašnji zidovi u garaži su uglavnom betonski koji su završno bojeni, odnosno zidani koji su malterisani i bojeni. Zidovi oko stambenih jezgara su planirani da budu malterisani i završno obojeni.

#### Podovi

Podzema garaža je planirana da bude u ferobetonu, u tehničkim prostorijama i ostavama je planiran epoksi pod, odnosno antistatički pod u delu sa visokim naponom, u delu javnih prostorija kod stambenih objekata (ulazna partija, lift lobi) planirana je granitna keramika adekvatne protivklizne klase za prostore komunikacije.

#### Plafoni

Preko AB plafona podzemne garaže je planirano bojenje. Na granici između dva dimna sektora je planirano formiranje prekidnog rastojanja od gipskartona, a u delovima radi sprečavanja hladnog mosta planirano je postavljanje dodatne termike završno obloženo gipskartonom.

## **VII INSTALACIJE**

### **PRIKLJUČAK NA ELEKTRODISTRIBUTIVNU MREŽU**

Napajanje objekata je planirano sa javne elektrodistributivne mreže prema uslovima EPS ED Beograd.



Planirana je izgradnja elektroenergetskih objekata u okviru prostorija podzemne garaže:

- tri trafo stanice: dve trafo stanice snage (2x1000kVA) i jedna trafo stanica snage (2x1600kVA). Trafostanice su locirane u objektu na nivou garaže.
- 10kV priključni vodovi trasom kroz zemlju u unapred pripremljenom rovu i delom trasom kroz objekat u prostoru trafostanica / nivo graze/.
- 1kV izvodi sa NN tabli TS 10/0.4kV trasom kroz objekat garaže na PNK zatvorenom materijalima potrebne vatrootpornosti.

**Ukupna instalisana snaga objekta je  $P_{in}=16850kW$ , ukupna jednovremena snaga objekta  $P_j=6892.41kW$ .**

#### **Rezervni izvori napajanja**

U slučaju prekida napajanja iz gradske distributivne mreže ili isključenja napajanja na osnovu procene vatrogasne službe uključuje se rezervni izvor napajanja dizel električni agregat DEA 1100kVA, 904kW/standby, sa ATS-om. Dizel agregat je lociran na nivou garaže u posebnim tehničkim prostorijama. Potrošači koji imaju napajanje sa dizel agregata su deo osnovnih instalacionih sistema i svih sigurnosnih sistema.

### **PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU, FEKALNU I KIŠNU KANALIZACIONU MREŽU**

#### **VODOVODNA MREŽA SA HIDRANTSKOM MREŽOM**

Prethodno planirani kapaciteti sanitarne vodovodne mreže

1. objekat A – 9,10lit/sek
2. objekat B - 9,60lit/sek
3. objekat C – 8,90lit/sek
4. objekat D – 6,75lit/sek
5. objekat E – 7,00lit/sek

Izmenjeni planirani kapaciteti sanitarne vodovodne mreže:

1. objekat A – 9,10lit/sek - nepromenjeno
2. objekat B - 9,60lit/sek - nepromenjeno
3. objekat C – 8,90lit/sek – nepromenjeno
4. objekat D – 6,75lit/sek - nepromenjeno
5. objekat E – 7,00lit/sek – nepromenjeno
6. Nadzemna garaža sa poslovanjem – 3,00lit/sek - dodato

Napomene za sanitarnu vodovodnu mrežu:

U objekat A je uključena potrošnja objekta J

U objekat B je uključena potrošnja SPA centra

U objekat C je uključena potrošnja objekata F, G, H, I

---

Prethodno planirani kapaciteti hidrantske mreže:

1. Spoljašnja hidrantska mreža za celokupan kompleks 30,00lit/sek
2. Unutrašnja hidrantska mreža za objekte A, B i C 12,50lit/sek
3. Unutrašnja hidrantska mreža za objekte D i E 7,50lit/sek

Izmenjeni planirani kapaciteti hidrantske mreže:

1. Spoljašnja hidrantska mreža za celokupan kompleks 30,00lit/sek - nepromenjeno
2. Unutrašnja hidrantska mreža za objekte A, B i C 12,50lit/sek - nepromenjeno
3. Unutrašnja hidrantska mreža za objekte D i E 7,50lit/sek – nepromenjeno

4. Unutrašnja hidrantska mreža aneks SPA centar – 5,00lit/sek - dodatno
5. Objekat F 2,5lit/sek - dodatno
6. Objekat G 2,5lit/sek - dodatno
7. Objekat H 2,5lit/sek - dodatno
8. Objekat I 2,5lit/sek - dodatno
9. Objekat J 2,5lit/sek - dodatno
10. Nadzemna garaža sa poslovanjem – 7,50lit/sek – dodatno

#### **FEKALNA KANALIZACIJA**

Prethodno planirani kapaciteti za fekalnu kanalizaciju:

Priključak objekat A  $Q = 25,00\text{lit/sek}$

Priključak objekat B  $Q = 27,00\text{lit/sek}$

Priključak objekat C  $Q = 26,00\text{lit/sek}$

Priključak objekat D  $Q = 20,00\text{lit/sek}$

Priključak objekat E  $Q = 21,00\text{lit/sek}$

Izmenjeni planirani kapaciteti:

Priključak objekat A  $Q = 25,00\text{lit/sek}$  - nepromenjeno

Priključak objekat B  $Q = 27,00\text{lit/sek}$  – nepromenjeno

Priključak objekat C  $Q = 25,00\text{lit/sek}$  - promenjeno

Priključak objekat D  $Q = 20,00\text{lit/sek}$  - nepromenjeno

Priključak objekat E  $Q = 21,00\text{lit/sek}$  – nepromenjeno

Priključak za Nadzemnu garažu sa poslovanjem – 8,00lit/sek – dodato

Napomena: u ove kapacitete su uračunati i potrošne vode za male komercijalne objekte F, G, H, I, J preko priključaka pomenutih objekata

#### **KIŠNA KANALIZACIJA**

Prethodno planirani kapaciteti na kišnu kanalizaciju:

Priključak za A i D – 168,00lit/sek

Priključak za C – 96,00lit/sek

Priključak za B i E – 147,00lit/sek

Izmenjeni planirani kapaciteti:

Priključak za A i D – 168,00lit/sek - nepromenjeno

Priključak za C – 96,00lit/sek - nepromenjeno

Priključak za B i E – 147,00lit/sek – nepromenjeno

Priključak za Nadzemnu garažu sa poslovanjem – 75,00lit/sek – dodato

Napomena: za objekte F G H I J su uračunati u priključke za gorepomenute objekte

#### **PRIKLJUČAK NA GASNU MREŽU**

Projektom nije planirano priključenje na gasnu mrežu.

#### **PRIKLJUČAK NA SISTEM CENTRALNOG GREJANJA**

Traženi kapaciteti su nepromenjeni u odnosu na prethodno izdate lokacijske uslove.

Planirano je grejanje stanova u objektima A, B, C, D i E preko „Beogradskih Elektrana“ i to  
Kula A: Grejanje 2037 kW

Kula A: Ventilacija 131 kW

**Ukupno kula A: 2168 kW**

Kula B: Grejanje 2037 kW

Kula B: Ventilacija 131 kW

**Ukupno kula B: 2168 kW**

Kula C: Grejanje 1810 kW

Kula C: Ventilacija 116 kW

**Ukupno kula C: 1926 kW**

Objekat D: Grejanje 746 kW

Objekat D: Ventilacija 48 kW

**Ukupno objekat D: 794 kW**

Objekat E: Grejanje 746 kW

Objekat E: Ventilacija 48 kW

**Ukupno objekat E: 794 kW**

**Ukupno priključak na BE za objekte A, B, C, D i E: 7850 kW – nepromenjeno**

Prostori lokala u okviru objekata A, B, C, D i E, kao i F, G, H, I, J, aneks SPA i Nadzemna garaža sa poslovanjem će se grejati i hladiti posredstvom sistema sa direktnom ekspanzijom (mono split, multi split, VRV/VRF sistemi).

**PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU**

Planirana su ukupno **936** priključaka, od toga:

886 za stanove


33 za lokale trgovine

16 za lokale poslovanja

1 za nadzemnu garažu

**XII ETAPNOST/FAZNOST IZGRADNJE**

Investitor planira faznu izgradnju. Sve faze realizacije će biti definisane u daljoj razradi projektno-tehničke dokumentacije i za svaku fazu realizacije će biti obezbeđeni propisani uslovi za parkiranje, ozelenjavanje i uređenje slobodnih površina. Svaka faza koja se bude definisala u daljoj razradi će biti nezavisna od realizacije svake sledeće i bez mogućnosti prenosa obaveze sa jedne faze na drugu.

Odgovorni projektant IDR:	Miloš Radivojević, dipl. inž. arh.
Broj licence:	300 E162 06
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	01/22
Mesto i datum:	Beograd, novembar 2023.

---

**1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

prilog 1		novembar 2023
objekat	Stambeno-poslovni kompleks BLOK 27A	
lokacija	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd	
investitor	"Beograd na vodi" d.o.o. Karađorđeva br.48, Beograd	

### REKAPITULACIJA POVRŠINA KOMPLEKSA

#### REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA

A	BRUTO POVRŠINA NADZEMNO	P (m2)
1	KULA A	31.137,86
2	KULA B	31.137,86
3	KULA C	28.758,05
4	LAMELA D	15.850,52
5	LAMELA E	15.850,52
6	ANEKS SPA A+B	2.738,64
7	OBJEKAT F	166,21
8	OBJEKAT G	166,21
9	OBJEKAT H	186,50
10	OBJEKAT I	186,50
11	OBJEKAT J	1.063,74
12	NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVNIM OBJEKTOM	18.532,85
	EVAKUACIONI IZLAZI NA PARTERU IZ PODZEMNE GARAŽE	120,75
<b>UKUPNO BRUTO NADZEMNO</b>		<b>145.896,21</b>

B	BRUTO POVRŠINA PODZEMNO	P (m2)
13	PODZEMNA GARAŽA	28.419,90
<b>UKUPNO BRUTO PODZEMNO</b>		<b>28.419,90</b>

A+B	SVEUKUPNA BRUTO POVRŠINA	P (m2)
A	NADZEMNO	145.896,21
B	PODZEMNO	28.419,90
<b>SVEUKUPNO BRUTO POVRŠINA</b>		<b>174.316,11</b>

**REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA**

A	NETO POVRŠINA NADZEMNO	P (m2)
1	KULA A	27.447,34
2	KULA B	27.447,34
3	KULA C	25.380,68
4	LAMELA D	13.438,93
5	LAMELA E	13.497,88
6	ANEKS SPA A+B	2.323,93
7	OBJEKAT F	133,68
8	OBJEKAT G	133,68
9	OBJEKAT H	156,59
10	OBJEKAT I	156,54
11	OBJEKAT J	969,39
12	NADZEMNA GARAŽA I POSLOVNI OBJEKAT	17.829,61
13	EVAKUACIONI IZLAZI NA PARTERU IZ PODZE	21,72
<b>UKUPNA NETO NADZEMNO</b>		<b>128.937,31</b>

B	NETO POVRŠINA PODZEMNO	P (m2)
13	PODZEMNA GARAŽA	27.402,80
<b>UKUPNA NETO PODZEMNO</b>		<b>27.402,80</b>

A+B	SVEUKUPNA NETO POVRŠINA	P (m2)
A	NADZEMNO	128.937,31
B	PODZEMNO	27.402,80
<b>SVEUKUPNO NETO POVRŠINA</b>		<b>156.340,11</b>



prilog 2		novembar 2023
objekat	Stambeno-poslovni kompleks BLOK 27A	
lokacija	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd	
investitor	"Beograd na vodi" d.o.o.	

#### PREGLED BRUTO POVRŠINA PO OBJEKTIMA

Napomena:

-Iz naredne faze izrade projektno-tehničke dokumentacije moguće su delimične korekcije površina i gabarita objekata, uz napomenu da sve mora ostati u granicama planski definisanih urbanističkih parametara

#### BRUTO POVRŠINE NADZEMNIH OBJEKATA

1	KULA A	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	1.348,67	
M	MEZANIN	546,75	
1	1. SPRAT	1.110,50	
2	2. SPRAT	1.110,50	
3	3. SPRAT	1.129,58	
4	4. SPRAT	1.129,58	
5	5. SPRAT	1.161,98	
6	6. SPRAT	1.161,72	
7	7. SPRAT	1.161,68	
8	8. SPRAT	1.161,32	
9	9. SPRAT	1.128,53	
10	10. SPRAT	1.128,52	
11	11. SPRAT	1.147,25	
12	12. SPRAT	1.147,25	
13	13. SPRAT	1.090,05	
14	14. SPRAT	1.090,05	
15	15. SPRAT	1.054,87	
16	16. SPRAT	1.054,87	
17	17. SPRAT	1.090,17	
18	18. SPRAT	1.090,05	
19	19. SPRAT	1.019,17	
20	20. SPRAT	1.019,17	
21	21. SPRAT	1.056,39	
22	22. SPRAT	1.054,41	
23	23. SPRAT	1.006,52	
24	24. SPRAT	1.006,52	
25	25. SPRAT	978,70	
26	26. SPRAT	978,70	
27	27. SPRAT	974,39	
UKUPNO BRUTO KULA A		31.137,86	

2	KULA B	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	1.348,67	
M	MEZANIN	546,75	
1	1. SPRAT	1.110,50	
2	2. SPRAT	1.110,50	
3	3. SPRAT	1.129,58	
4	4. SPRAT	1.129,58	
5	5. SPRAT	1.161,98	
6	6. SPRAT	1.161,72	
7	7. SPRAT	1.161,68	
8	8. SPRAT	1.161,32	
9	9. SPRAT	1.128,53	
10	10. SPRAT	1.128,52	
11	11. SPRAT	1.147,25	
12	12. SPRAT	1.147,25	
13	13. SPRAT	1.090,05	
14	14. SPRAT	1.090,05	
15	15. SPRAT	1.054,87	
16	16. SPRAT	1.054,87	
17	17. SPRAT	1.090,17	
18	18. SPRAT	1.090,05	
19	19. SPRAT	1.019,17	
20	20. SPRAT	1.019,17	
21	21. SPRAT	1.056,39	
22	22. SPRAT	1.054,41	
23	23. SPRAT	1.006,52	
24	24. SPRAT	1.006,52	
25	25. SPRAT	978,70	
26	26. SPRAT	978,70	
27	27. SPRAT	974,39	
UKUPNO BRUTO KULA B		31.137,86	

3	KULA C	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	1.203,55	
1	1. SPRAT	1.049,20	
2	2. SPRAT	1.049,20	
3	3. SPRAT	1.044,33	
4	4. SPRAT	1.044,74	
5	5. SPRAT	1.044,74	
6	6. SPRAT	1.044,74	
7	7. SPRAT	1.027,46	
8	8. SPRAT	1.027,46	
9	9. SPRAT	1.027,46	
10	10. SPRAT	1.014,33	
11	11. SPRAT	1.027,13	
12	12. SPRAT	1.027,13	
13	13. SPRAT	1.027,13	
14	14. SPRAT	1.027,05	
15	15. SPRAT	1.027,09	
16	16. SPRAT	1.026,81	
17	17. SPRAT	1.035,25	
18	18. SPRAT	1.035,25	
19	19. SPRAT	984,91	
20	20. SPRAT	984,91	
21	21. SPRAT	1.035,25	
22	22. SPRAT	1.014,49	
23	23. SPRAT	984,91	
24	24. SPRAT	984,91	
25	25. SPRAT	984,91	
26	26. SPRAT	984,91	
27	27. SPRAT	988,80	
UKUPNO BRUTO KULA C		28.758,05	

4	LAMELA D	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	1.899,00	
1	1. SPRAT	1.590,96	
2	2. SPRAT	1.817,90	
3	3. SPRAT	1.817,90	
4	4. SPRAT	1.817,90	
5	5. SPRAT	1.817,90	
6	6. SPRAT	1.817,90	
POV. 7	POVUČENI 7. SPRAT	1.635,53	
POV.8	POVUČENI 8. SPRAT	1.635,53	
UKUPNO BRUTO LAMELA D		15.850,52	

5	LAMELA E	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	1.899,00	
1	1. SPRAT	1.590,96	
2	2. SPRAT	1.817,90	
3	3. SPRAT	1.817,90	
4	4. SPRAT	1.817,90	
5	5. SPRAT	1.817,90	
6	6. SPRAT	1.817,90	
POV. 7	POVUČENI 7. SPRAT	1.635,53	
POV.8	POVUČENI 8. SPRAT	1.635,53	
UKUPNO BRUTO LAMELA E		15.850,52	

6	ANEKS SPA IZMEĐU KULA A I B	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	75,08	
1	1. SPRAT	1.247,18	
2	2. SPRAT	1.416,38	
UKUPNO BRUTO ANEKS SPA IZMEĐU KULA A I B		2.738,64	

7	OBJEKAT F	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	166,21	
UKUPNO BRUTO OBJEKAT F		166,21	

8	OBJEKAT G	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	166,21	
UKUPNO BRUTO OBJEKAT G		166,21	

9	OBJEKAT H	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	186,50	
UKUPNO BRUTO OBJEKAT H		186,50	

10	OBJEKAT I	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	186,50	
UKUPNO BRUTO OBJEKAT I		186,50	

11	OBJEKAT J	P (m2)	
0	PRIZEMLJE	550,79	
M	MEZANIN	512,95	
UKUPNO BRUTO OBJEKAT J		1.063,74	

12	NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVIM OBJEKTOM I MOSTOM KA OBJEKTU D	P (m2)	bruto samo garaže
0	PRIZEMLJE	2.991,42	654,06
1	1. SPRAT	3.220,36	2.245,11
2	2. SPRAT (UKALKULISANA I TOPLA VEZA SA OBJEKTOM D)	3.322,73	2.347,57
3	3. SPRAT	3.221,27	2.245,11
4	4. SPRAT (UKALKULISANA I TOPLA VEZA SA OBJEKTOM D)	3.321,73	2.347,57
5	5. SPRAT (SAMO GARAŽA IMA 5. SPRAT)	2.242,11	2.245,11
KROV	PROHODNA KROVNA TERASA	213,23	0,00
UKUPNO BRUTO NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVNIM OBJEKTOM		18.532,85	12.084,53

13	EVAKUACIONI IZLAZI IZ PODZEMNE GARAŽE NA PARTERU	P (m2)	
0	PRIZEMLJE (7 evakuacionih izlaza i jedan ulaz za vatrogasnu jedinicu)	120,75	
UKUPNO BRUTO EVAKUACIONI IZLAZI NA PARTERU		120,75	

BRUTO POVRŠINE PODZEMNIH OBJEKATA			
13	PODZEMNA GARAŽA	P (m2)	
-1	PODRUM	28.419,90	
UKUPNO BRUTO PODZEMNA GARAŽA		28.419,90	





PREGLED NETO POVRŠINA KULA B

[illegible]

PREGLED NETO POVRŠINA KULA C

[illegible]

### PREGLED NETO POVRŠINA LAMELA D

[illegible]

## PREGLED NETO POVRŠINA LAMELA E

5	LAMELA E	STANOVANJE	KOMUNIKACIJE (ZA STAMBENI DEO)	KOMUNIKACIJE (EVAKUACIJE IZ PODZEMNE GARAŽE)	TRGOVINA	POSLOVNI PROSTOR	USLUŽNA DELATNOST (SPA)	TRAFOSTANICA	GARAŽA	POMOĆNE PROSTORIJE (OSTAVE)	TEHNIČKE PROSTORIJE	UKUPNO
0	PRIZEMLJE	682,05	241,23	15,12	623,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67,73	1.629,67
1	1. SPRAT	1148,67	170,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.338,97
2	2. SPRAT	1352,99	176,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.549,74
3	3. SPRAT	1353,18	176,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.549,93
4	4. SPRAT	1353,13	176,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.549,88
5	5. SPRAT	1353,35	176,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.550,10
6	6. SPRAT	1350,74	176,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.547,49
POV.7	POVUČENI 7. SPRAT	1202,64	176,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.399,39
POV.8	POVUČENI 8. SPRAT	1202,64	159,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,08	1.382,71
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA - LAMELA E</b>		<b>10.999,39</b>	<b>1.631,46</b>	<b>15,12</b>	<b>623,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>228,37</b>	<b>13.497,88</b>





PREGLED NETO POVRŠINA NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVNIM OBJEKTOM

12	NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVNIM OBJEKTOM	STANOVANJE	KOMUNIKACIJE	TRGOVINA	SLOBODNA POVRŠINA	POSLOVNI PROSTOR	USLUŽNA DELATNOST	TRAFOSTANICA	GARAŽA	POMOĆNE PROSTORIJE (OSTAVE)	TEHNIČKE PROSTORIJE	УКУПНО
0	PRIZEMLJE	0,00	29,44	1.931,85	0,00	0,00	0,00	0,00	514,02	0,00	193,28	2.668,59
1	1. SPRAT	0,00	128,30	0,00	0,00	781,04	0,00	0,00	2.077,61	0,00	15,32	3.002,27
2	2. SPRAT	0,00	128,30	0,00	0,00	781,04	0,00	0,00	2.155,46	0,00	15,32	3.080,12
3	3. SPRAT	0,00	0,00	0,00	0,00	784,12	0,00	0,00	2.073,89	0,00	7,42	2.865,43
4	4. SPRAT	0,00	129,01	0,00	0,00	773,28	0,00	0,00	2.158,80	0,00	15,32	3.076,41
5	5. SPRAT	0,00	179,87	0,00	0,00	730,18	0,00	0,00	2.084,92	0,00	15,32	3.010,29
K	KROV	0,00	61,19	0,00	1.735,31	0,00	57,89	0,00	0,00	0,00	7,42	126,50
UKUPNA NETO POVRŠINA - NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVNIM OBJEKTOM		0,00	656,11	1.931,85	1.735,31	3.849,66	57,89	0,00	11.064,70	0,00	269,40	17.829,61

PREGLED NETO POVRŠINA PODZEMNA GARAŽA

13	PODZEMNA GARAŽA	STANOVANJE	KOMUNIKACIJE (ZA STAMBENI DEO)	KOMUNIKACIJE (EVAKUACIJE IZ PODZEMNE GARAŽE)	TRGOVINA	POSLOVNI PROSTOR	USLUŽNA DELATNOST (SPA)	TRAFOSTANICA	GARAŽA	POMOĆNE PROSTORIJE (OSTAVE)	TEHNIČKE PROSTORIJE	УКУПНО
-1	PODRUM	0,00	500,85	398,80	162,45	0,00	0,00	0,00	24.421,73	251,91	1.667,06	27.402,80
0	PRIZEMLJE	0,00	0,00	21,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,72
UKUPNA NETO POVRŠINA - PODZEMNA GARAŽA		0,00	500,85	420,52	162,45	0,00	0,00	0,00	24.421,73	251,91	1.667,06	27.424,52



prilog 4		novembar 2023
objekat	Stambeno-poslovni kompleks BLOK 27A	
lokacija	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd	
investitor	"Beograd na vodi" d.o.o.	

**PREGLED POTREBNIH PARKING MESTA U SKLADU SA POTREBAMA BW**

STANOVANJE		
OBJEKAT	BROJ STAMBENIH JEDINICA	(1.1PM/1 STAMBENU JEDINICU)
KULA A	203	223
KULA B	203	223
KULA C	184	202
LAMELA D	147	162
LAMELA E	149	164
potreban broj PM za stanovanje		974

TRGOVINA		
<b>KULA A</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali A.1 A.2 A.3 A.4 A.5	764,62	12
<b>KULA B</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali B.1 B.2 B.3	764,62	12
<b>KULA C</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali C.1 C.2 C.3 C.4 C.5	845,98	13
<b>LAMELA D</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali D.1 D.2 D.3 D.4	695,36	11
<b>LAMELA E</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali E.1 E.2 E.3 E.4	708,48	11
<b>OFFICE+GARA GE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali RT1 RT 2 RT 3 RT 4	2231,06	34
<b>objekat F</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	166,21	3
<b>objekat G</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	166,21	3
<b>objekat H</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	186,50	3
<b>objekat I</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	186,50	3
<b>objekat J</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	1.063,74	16
<b>OFFICE+GARA GE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
ROOF TOP	213,23	3
potreban broj PM za trgovine		124

POSLOVANJE		
OFFICE+GARA GE	BRGP (m2)	1PM/80m2
	4004,03	50
potreban broj PM za OFFICE+GARAGE objekat		50

SPA CENTAR		
SPA	BROJ ZAPOSLENIH u jednoj smeni	1PM/1 zaposleni
	2	2
potreban broj PM za SPA		2

SVEUKUPAN BROJ POTREBNIH PARKING MESTA ZA KOMPLEKS	1150
---	------

prilog 5		novemabr 2023
objekat	Stambeno-poslovni kompleks BLOK 27A	
lokacija	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd	
investitor	"Beograd na vodi" d.o.o.	

**PREGLED STRUKTURA STANOVA**

	Kula A/ Tower A	Kula B/ Tower B	Kula C/ Tower C	Lamela D/ Building D	Lamela E/ Building E	
Struktura stanova/ Apartment structure	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total	Ukupno/ Total
duplex T. H.	6	6	/	/	/	12
Dvosoban/ 1 Bedroom	40	40	7	46	48	181
Dvoiposoban/ 1.5 Bedroom	4	4	15	33	33	89
Trosoban/ 2 Bedroom	44	44	66	66	68	288
Troiposoban/ 2.5 Bedroom	24	24	15	/	/	63
Četvorosoban/ 3 Bedroom	66	66	49	2	/	183
Četvoroiposoban/ 3.5 Bedroom	8	8	24	/	/	40
Petosoban/ 4 Bedroom	8	8	6	/	/	22
PTH	3	3	2	/	/	8
<b>Ukupno/ Total</b>	<b>203</b>	<b>203</b>	<b>184</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>886</b>

prilog 6		novemabr 2023
objekat	Stambeno-poslovni kompleks BLOK 27A	
lokacija	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd	
investitor	"Beograd na vodi" d.o.o.	

#### PROCENTUALNI PREGLED NAMENE U KOMPLEKSU

##### PREGLED NAMENE KULA A

1	NAMENA		%
	STANOVANJE		98,20%
	TRGOVINA		1,80%

##### PREGLED NAMENE KULA B

2	NAMENA		%
	STANOVANJE		98,20%
	TRGOVINA		1,80%

##### PREGLED NAMENE KULA C

3	NAMENA		%
	STANOVANJE		97,17%
	TRGOVINA		2,83%

##### PREGLED NAMENE LAMELA D

4	NAMENA		%
	STANOVANJE		95,48%
	TRGOVINA		4,52%

##### PREGLED NAMENE LAMELA E

5	NAMENA		%
	STANOVANJE		95,38%
	TRGOVINA		4,62%

##### PREGLED NAMENE ANEKS SPA IZMEĐU KULE A I B

6	NAMENA		%
	STANOVANJE		100,00%

##### PREGLED NAMENE OBJEKAT F

7	NAMENA		%
	TRGOVINA		100,00%

##### PREGLED NAMENE OBJEKAT G

8	NAMENA		%
	TRGOVINA		100,00%

PREGLED NAMENE OBJEKAT H			
9	NAMENA		%
	TRGOVINA		100,00%

PREGLED NAMENE OBJEKAT I			
10	NAMENA		%
	TRGOVINA		100,00%

PREGLED NAMENE OBJEKAT J			
11	NAMENA		%
	TRGOVINA		100,00%

PREGLED NAMENE NADZEMNA GARAŽA SA POSLOVNIM OBJEKTOM			
12	NAMENA		%
	NADZEMNA GARAŽA		62,06%
	POSLOVANJE		26,78%
	TRGOVINA/USLUŽNA DELATNOST		11,16%

PREGLED NAMENE PODZEMNA GARAŽA			
13	NAMENA		%
	PODZEMNA GARAŽA		99,41%
	TRAFOSTANICA		0,59%



prilog 7		novembar 2023
objekat	Stambeno-poslovni kompleks BLOK 27A	
lokacija	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4,	
investitor	"Beograd na vodi" d.o.o. Karađorđeva br.48, Beograd	

**ACHIEVED URBANISTIC PARAMETERS  
PREGLED OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA**

Napomena:

-Raz naredne faze izrade projektno-tehničke dokumentacije moguće su delimične korekcije površina i gabarita objekata, uz napomenu da sve mora ostati u granicama planski definisanih urbanističkih koeficijenata

	CADASTRAL PARCELS / PARCELE (m2)		
	K.P. br. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/11 sve K.O. Savski venac, Opština Savski venac, Beograd u m2		39.767,00
	<b>URBANISTIC PARAMETERS / URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	<b>MASTER PLAN / PPPPN</b>	<b>ACHIEVED / OSTVARENO</b>
	GFA / BRGP m2		145.896,21
	GFA without Aboveground garage m2 BRGP BEZ NADZEMNE GARAŽE m2		133.811,68
	percentage of Aboveground garage in total GFA učešće nadzemne garaže u BRGP		8,28%
	TOTAL BUILD AREA m2 BRUTO u m2		174.316,11
	GROUND FLOOR INDEX OCCUPANCY ZAUZETOST PRIZEMLJA	max 70%	30,12%
	TOTAL INDEX OF BUILDING OCCUPANCY NADZEMNA ZAUZETOST KOMPLEKSA	max 70%	40,37%
	OCCUPANCY OF UNDERGROUND FLOOR ZAUZETOST PODZEMNE ETAŽE	max 90%	71,47%
	GFA INDEX INDEKS IZGRAĐENOSTI		3,67
	GFA INDEX - without aboveground garage INDEKS IZGRAĐENOSTI BEZ NADZEMNE GARAŽE		3,36

GREENERY - ZELENILLO			
	TOTAL GREENERY AND FREE AREA SVEUKUPNO ZELENILLO I SLOBODNE POVRŠINE	min 30%	62,30%
	greenery in native soil zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	min 10%	10,05%
	rest of free and green spaces ostale slobodne i zelene površine		52,30%
FLOORS / SPRATNOST KOMPLEKSA			
	FLOORS SPRATNOST KOMPLEKSA		Po+del. P, P+M+27, P+27, P+6+2Ps, P+4+del 5+krov, del. P+2, P+M, P
PARKIRANJE			
	NEEDED PARKING SPACES IN ACOORDANCE WITH MASTER PLAN POTREBAN BROJ PARKING MESTA U SKLADU SA PPPPN		1150
	NUMBER OF PARKING SPACES IN UNDERGROUND GARAGE BROJ GARAŽNIH MESTA U PODZEMNOJ GARAŽI		899
	number of parking spaces for people with special needs broj parking mesta za osobe sa posebnim potrebama	min 5%	45
	number of parking spaces for electrical vehicles broj parking mesta sa elektropunjačima		45
	NUMBER OF PARKING SPACES IN ABOVEGROUND GARAGE BROJ GARAŽNIH MESTA U NADZEMNOJ GARAŽI		278
	number of parking spaces for people with special needs broj parking mesta za osobe sa posebnim potrebama	min 5%	20
	TOTAL NUMBER OF PARKING SPACES ON GROUND LEVEL UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARTERU		0
	ACHIEVED TOTAL NUMBER OF PARKING SPACES SVEUKUPAN BROJ MESTA ZA PARKIRANJE OSTVARENO		1177

## 1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

<b>Br. crteža</b>	<b>Situacije</b>	
SP_01	Situacija sa osnovom prizemlja	R 1:500
SP_02	Situacija sa izgledom krova	R 1:500
SP_03	Situacija sa osnovom podzemne garaže i sinhron planom instalacija	R 1:500
<b>Br. crteža</b>	<b>PODZEMNA GARAŽA</b>	
UG01	Osnova temelja podzemne garaže	R 1:250
UG02	Osnova podruma podzemne garaže	R 1:250
UG03	Osnova prizemlja sa evakuacionim izlazima iz podzemne garaže	R 1:250
<b>Br. crteža</b>	<b>KULA A</b>	
A01	Osnova prizemlja	R 1:100
A02	Osnova mezanina	R 1:100
A03	Osnova 1. sprata	R 1:100
A04	Osnova 2. sprata	R 1:100
A05	Osnova 3. sprata	R 1:100
A06	Osnova 4. sprata	R 1:100
A07	Osnova 5. sprata	R 1:100
A08	Osnova 6. sprata	R 1:100
A09	Osnova 7. sprata	R 1:100
A10	Osnova 8. sprata	R 1:100
A11	Osnova 9. sprata	R 1:100
A12	Osnova 10. sprata	R 1:100
A13	Osnova 11. sprata	R 1:100
A14	Osnova 12. sprata	R 1:100
A15	Osnova 13. sprata	R 1:100
A16	Osnova 14. sprata	R 1:100
A17	Osnova 15. sprata	R 1:100
A18	Osnova 16. sprata	R 1:100
A19	Osnova 17. sprata	R 1:100
A20	Osnova 18. sprata	R 1:100
A21	Osnova 19. sprata	R 1:100
A22	Osnova 20. sprata	R 1:100
A23	Osnova 21. sprata	R 1:100
A24	Osnova 22. sprata	R 1:100
A25	Osnova 23. sprata	R 1:100
A26	Osnova 24. sprata	R 1:100
A27	Osnova 25. sprata	R 1:100
A28	Osnova 26. sprata	R 1:100
A29	Osnova 27. sprata	R 1:100
A30	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>KULA B</b>	
B01	Osnova prizemlja	R 1:100
B02	Osnova mezanina	R 1:100
B03	Osnova 1. sprata	R 1:100
B04	Osnova 2. sprata	R 1:100
B05	Osnova 3. sprata	R 1:100
B06	Osnova 4. sprata	R 1:100
B07	Osnova 5. sprata	R 1:100
B08	Osnova 6. sprata	R 1:100
B09	Osnova 7. sprata	R 1:100
B10	Osnova 8. sprata	R 1:100
B11	Osnova 9. sprata	R 1:100

B12	Osnova 10. sprata	R 1:100
B13	Osnova 11. sprata	R 1:100
B14	Osnova 12. sprata	R 1:100
B15	Osnova 13. sprata	R 1:100
B16	Osnova 14. sprata	R 1:100
B17	Osnova 15. sprata	R 1:100
B18	Osnova 16. sprata	R 1:100
B19	Osnova 17. sprata	R 1:100
B20	Osnova 18. sprata	R 1:100
B21	Osnova 19. sprata	R 1:100
B22	Osnova 20. sprata	R 1:100
B23	Osnova 21. sprata	R 1:100
B24	Osnova 22. sprata	R 1:100
B25	Osnova 23. sprata	R 1:100
B26	Osnova 24. sprata	R 1:100
B27	Osnova 25. sprata	R 1:100
B28	Osnova 26. sprata	R 1:100
B29	Osnova 27. sprata	R 1:100
B30	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>KULA C</b>	
C01	Osnova prizemlja	R 1:100
C02	Osnova 1. sprata	R 1:100
C03	Osnova 2. sprata	R 1:100
C04	Osnova 3. sprata	R 1:100
C05	Osnova 4. sprata	R 1:100
C06	Osnova 5. sprata	R 1:100
C07	Osnova 6. sprata	R 1:100
C08	Osnova 7. sprata	R 1:100
C09	Osnova 8. sprata	R 1:100
C10	Osnova 9. sprata	R 1:100
C11	Osnova 10. sprata	R 1:100
C12	Osnova 11. sprata	R 1:100
C13	Osnova 12. sprata	R 1:100
C14	Osnova 13. sprata	R 1:100
C15	Osnova 14. sprata	R 1:100
C16	Osnova 15. sprata	R 1:100
C17	Osnova 16. sprata	R 1:100
C18	Osnova 17. sprata	R 1:100
C19	Osnova 18. sprata	R 1:100
C20	Osnova 19. sprata	R 1:100
C21	Osnova 20. sprata	R 1:100
C22	Osnova 21. sprata	R 1:100
C23	Osnova 22. sprata	R 1:100
C24	Osnova 23. sprata	R 1:100
C25	Osnova 24. sprata	R 1:100
C26	Osnova 25. sprata	R 1:100
C27	Osnova 26. sprata	R 1:100
C28	Osnova 27. sprata	R 1:100
C29	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT D</b>	
D01	Osnova prizemlja	R 1:100
D02	Osnova 1. sprata	R 1:100
D03	Osnova 2. sprata	R 1:100

D04	Osnova 3. sprata	R 1:100
D05	Osnova 4. sprata	R 1:100
D06	Osnova 5. sprata	R 1:100
D07	Osnova 6. sprata	R 1:100
D08	Osnova pov. sprata 1	R 1:100
D09	Osnova pov. sprata 2	R 1:100
D10	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT E</b>	
E01	Osnova prizemlja	R 1:100
E02	Osnova 1. sprata	R 1:100
E03	Osnova 2. sprata	R 1:100
E04	Osnova 3. sprata	R 1:100
E05	Osnova 4. sprata	R 1:100
E06	Osnova 5. sprata	R 1:100
E07	Osnova 6. sprata	R 1:100
E08	Osnova Pov. Sprata 1	R 1:100
E09	Osnova Pov. Sprata 2	R 1:100
E10	Izgled krova	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>ANEKS KULA A I B – SPA CENTAR</b>	
SPA01	Osnova prizemlja sa evakuacionim izlazima	R 1:100
SPA02	Osnova 1. sprata – tehnički blok	R 1:100
SPA03	Osnova 2. sprata	R 1:100
SPA04	Osnova krovne konstrukcije	R 1:100
SPA05	Izgled krova	R 1:100
SPA06	Izgledi	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT F</b>	
F01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
F02	Preseci	R 1:100
F03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT G</b>	
G01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
G02	Preseci	R 1:100
G03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT H</b>	
H01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
H02	Preseci	R 1:100
H03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT I</b>	
I01	Osnova prizemlja i osnova krova	R 1:100
I02	Preseci	R 1:100
I03	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT J</b>	
J01	Osnova prizemlja	R 1:100
J02	Osnova mezanina	R 1:100
J03	Osnova krova	R 1:100
J04	Preseci	R 1:100
J05	Fasade	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEKAT NADZEMNE GARAŽE SA POSLOVANJEM</b> Objekat nadzemne garaže sa lokalom I objekat poslovanja sa lokalom u prizemlju	
OG01	Osnova temelja	R 1:100
OG02	Osnova prizemlja	R 1:100
OG03	Osnova 1. sprata	R 1:100
OG04	Osnova 2. sprata	R 1:100

OG05	Osnova 3. sprata	R 1:100
OG06	Osnova 4. sprata	R 1:100
OG07	Osnova 5. sprata	R 1:100
OG08	Plan izlaza na krov	R 1:100
OG09	Osnova krova	R 1:100
OG10	Presek 6-6	R 1:100
OG11	Severoistočni izgled	R 1:100
OG12	Jugozapadni izgled	R 1:100
OG13	Severozapadni i jugoistočni izgled	R 1:100
OG14	Pešački most	R 1:100
<b>Br. crteža</b>	<b>OBJEDINJENI PRESECI I IZGLEDI KROZ KOMPLEKS</b>	
SC01	Presek 1-1	R 1:250
SC02	Presek 2-2	R 1:250
SC03	Presek 3-3	R 1:250
SC04	Presek 4-4	R 1:250
SC05	Presek 5-5	R 1:250
EL01	Fasade F1-F1	R 1:250
EL02	Fasade F2-F2	R 1:250
EL03	Fasade F3-F3	R 1:250
EL04	Fasade F4-F4	R 1:250
EL05	Fasade F5-F5	R 1:250
EL06	Fasade F6-F6	R 1:250
EL07	Fasade F7-F7	R 1:250
EL08	Fasade F8-F8	R 1:250
EL09	Fasade F9-F9	R 1:250
EL10	Fasade F10-F10	R 1:250