

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА „LE PETIT PIAF“
НА К.П. 1570/2 И 1570/1, КО СТАРИ ГРАД, УЛ. СКАДАРСКА 34 И 36**



ИНВЕСТИТОР:
LE PETIT PIAF doo
Ул. Скадарска 34,
11000 Београд

БЕОГРАД, 2025.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА „LE PETIT RIAF“
НА К.П. 1570/2 И 1570/1, КО СТАРИ ГРАД, УЛ. СКАДАРСКА 34 И 36

БЕОГРАД, 2025.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА
УЛ. КРУЖНИ ПУТ КИЈЕВО НА К.П.1705/5 К.О. КНЕЖЕВАЦ, РАКОВИЦА**

ИНВЕСТИТОР:

LE PETIT PIAF doo

Ул. Скадарска 34,
11000 Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ

УБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

AG Consult

Горана Чанковић · ПР·
Биро за консалтинг, пројектовање
и инжињеринг
11080 Београд, Загорска 16



ДИРЕКТОР:

Горана Чанковић, дипл.инж.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



АУТОР И ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
АРХИТЕКТУРЕ:

Дејан Тодоровић, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ:

Општа документација

- Извод о регистрацији привредног субјекта
- Решење о одређивању одговорног урбанисте и пројектаната
- Изјава одговорног урбанисте и пројектаната
- Лиценца одговорног урбанисте и пројектаната

Текстуални део

А. ОПШТИ ДЕО

- А.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
- А.2. Плански основ
- А.3. Правни основ
- А.4. Положај и границе локације
- А.5. Подаци о локацији

Б. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Б.1. Карактеристике, стандарди и параметри из Урбанистичког плана
- Б.2. Концепција уређења простора и намена објекта
- Б.3. Правила парцелације и остварени урбанистички параметри
- Б.4. Правила за постављање и изградњу објекта
- Б.5. Технички опис архитектонског решења објекта
 - Б.5.0. Постојећи објекти и инфраструктура на парцели
 - Б.5.1. Просторно функционална организација објекта
 - Б.5.2. Програм изградње
 - Б.5.3. Обликовни концепт и завршна обрада
 - Б.5.4. Конструкција
 - Б.5.5. Инсталациона опрема
- Б.6. Инжењерско-геолошки услови
- Б.7. Саобраћај и саобраћајне површине
- Б.8. Комунална инфраструктура
 - Б.8.1. Водоводна мрежа
 - Б.8.2. Канализациона мрежа
 - Б.8.3. Електроенергетска мрежа
 - Б.8.4. Телекомуникациона мрежа
 - Б.8.5. Топловодна мрежа
- Б.9. Зелене површине
- Б.10. Заштита животне средине
- Б.11. Заштита непокретних културних добара
- Б.12. Евакуација отпада
- Б.13. Заштита од елементарних и других већих непогода
- Б.15. Услови за несметано кретање деце, старих и хендикепираних инвалидних лица

Б.16. Смернице за спровођење

Графички прилози

1.1.	- Шира ситуација са границом урбанистичког пројекта	P=1:_____
1.2.	- Извод из Плана генералне регулације	P=1:_____
1.3.	- Постојеће стање, регулационо нивелациони план са планом грађевинских интервенција	P=1:250
1.4.	- Планирано, регулационо-нивелациони план са основом крова	P=1:250
1.5.	- Планирано, регулационо-нивелациони план са основом приземља	P=1:250
1.6.	- План мреже и објекта инфраструктуре (синхрон план)	P=1:250
1.7.	- Предлог плана препарцелације	P=1:250

Идејно решење

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.0.	- Постојеће стање Хотел „LE PETIT PIAF“	P=1:200
2.1.	- Постојеће стање дворишни објект	P=1:200

НОВОПРОЈЕКТОВАНО

2.2.	- Основа подрума ниво -2	P=1:200
2.3.	- Основа подрума ниво -1	P=1:200
2.4.	- Основа приземља	P=1:200
2.5.	- Основа 1. спрата	P=1:200
2.6.	- Основа 2. спрата	P=1:200
2.7.	- Основа 3. спрата	P=1:200
2.8.	- Основа 4. спрата	P=1:200
2.9.	- Основа 5. спрата	P=1:200
2.10.	- Основа повученог спрата	P=1:200
2.11.	- Основа крова	P=1:200
2.12.	- Пресек 1А	P=1:200
2.13.	- Пресек 1В	P=1:200
2.14.	- Пресек 1С	P=1:200
2.15.	- Пресек 2-2	P=1:200
2.16.	- Пресек 3-3	P=1:200
2.17.	- Изглед из Скадарске улице	P=1:200
2.18.	- Североисточни изглед	P=1:200
2.19.	- Југоисточни изглед	P=1:200
2.20.	- Југозападни изглед	P=1:200
2.21.	- Пресек ширег контекста	P=1:600
2.22.- 2.24	ЗД модели	

Документација

- Копија плана
- Катастарско топографски план
- Копија плана водова
- Услови и мишљења Јавних комуналних предузећа и надлежних установа
- Потврђен сепарат (Услови ЗЗЗСКГБ бр. 62-723/2024) за израду УП и ИДР пројекта реконструкције и доградње хотела „LE PETIT PIAF“, Улица Скадарска, Београд

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000125601309

Регистар привредних субјеката

БП 46780/2017

Датум, 11.05.2017. 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), 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: Горана Чанковић

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:

GORANA ČANKOVIĆ PR
BIRO ZA KONSALTING, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING AG CONSULT
BEOGRAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Горана Чанковић
ЈМБГ: 0207977715214

Пословно име предузетника:

GORANA ČANKOVIĆ PR
BIRO ZA KONSALTING, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING AG CONSULT
BEOGRAD

Пословно седиште: Загорска 16, спрат V, стан 21, Београд-Земун, Србија

Број и назив поште: 11080 Београд 80

Регистарски број/Матични број: **64596241**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **110030768**

Почетак обављања делатности: 11.05.2017 године

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

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: comgoxy@yahoo.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 11.05.2017. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 46780/2017, за регистрацију:

GORANA ČANKOVIĆ PR
BIRO ZA KONSALTING, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING AG CONSULT
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 дипозитиву 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, 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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le Petit Piau“ на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36

Одређује се:

Горана Чанковић, дипл.инж.арх.....ИКС 200 11 39 09

Одговорно лице / заступник:

Горана Чанковић, директор

Печат:

Потпис:

Место и датум:

Београд, 2025.


AG Consult
Gorana Čanković PR • Beograd
Biro za konsalting
projektovanje i inženjering

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le Petit Piaf“ на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36

Горана Чанковић, дипл. инж. арх., ИКС 200 11 39 09

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је предметни Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 09/20, 52/21 и 62/23), прописима и правилницима донетим на основу Закона.

Урбанистички пројекат је усклађен са правилима струке, условима надлежних установа, као и са правилима уређења и грађења Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист Града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 I и 27/22)

Одговорни урбаниста:

Горана Чанковић, дипл. инж. арх. ИКС 200 11 39 09

Печат:



Место и датум:

Потпис:

Београд, 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Горана М. Чанковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0207977715214

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1 139 09



У Београду,
14. маја 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 И 09/20, 52/21 и 62/23) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le Petit Piau“ на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36

одређују се:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

АРХИТЕКТУРЕ:

Дејан Тодоровић, дипл.инж.арх. ИКС 300 А862 05

Одговорно лице/заступник:

Горана Чанковић, директор

Печат:



Потпис:

Место и датум:

Београд, 2025.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектанти ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА Урбанистичког пројекта за за реконструкцију и доградњу хотела „Le Petit Piaf“ на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је предметни Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 09/20, 52/21 и 62/23), прописима и правилницима донетим на основу Закона.

Урбанистички пројекат је усклађен са правилима струке, условима надлежних установа, као и са правилима уређења и грађења Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-XIX („Сл.лист Града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 I и 27/22)

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
АРХИТЕКТУРЕ:

Дејан Тодоровић, дипл.инж.арх. ИКС 300 А862 05

Печат:



Место и датум:

Потпис:

Београд, 2025.



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

Дејан Ј. Тодоровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0809965710071

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 A862 05



У Београду,
06. јануара 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ТЕСТУАЛНИ ДЕО

A. ОПШТИ ДЕО

A.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је иницијатива Инвеститора за реконструкцију и доградњу постојећег хотела „LE PETIT PIAF“ на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, Ул. Скадарска.

Према важећем ПГР-у је за предметну локацију дефинисана обавеза израде урбанистичког пројекта – „Спровођење непосредном применом правила грађења израдом УП“.

Циљ израде овог пројекта је урбанистичко архитектонска разрада и анализа локације на основу које би се јасно дефинисали услови у оквиру којих је могуће реализовати планиране грађевинске интервенције, у складу са постојећим стањем на терену, већ изграђеним објектима у непосредном окружењу, условима Завода за заштиту споменика културе града Београда и урбанистичким параметрима који су прописани важећим планом.

На основу анализе потреба (функције, капацитета и др.) и иницијативе Инвеститора за проширењем капацитета и модернизацију постојећег хотела, урађено је Идејно решење у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

A.2. Плански основ

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

План генералне регулације грађевинског подручја, седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23) /у даљем тексту: План генералне регулације/.

A.3. Правни основ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта:

Члан 60, 61, 62, 63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23).

Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ бр.32/19).

A.4. Положај и границе локације

Предметне парцеле се налазе на делу територије Општине Стари Град, у Скадарској улици, делу града који је познат под називом „Скадарлија“, као туристичка дестинација и боемска четврт. По решењу Завода за заштиту споменика културе града од 28. јула 1967. године Скадарлија је заштићена као просторна културно-историјска целина.

Спајањем предметних катастарских пацела, формираће се грађевинска парцела „ГП1“, чија површина износи 1091м², а ширина фронта према Скадарској улици ~30.40м. Граница урбанистичког пројекта је једнака површини катастарских парцела 1570/2 и 1570/1 К.О. Стари Град, (од којих се формира „ГП1“) поклапа са границама катастарских парцела и приказана у свим графичким прилозима.

A.5. Подаци о локацији

Простор обухваћен границом урбанистичког пројекта се према Плану генералне регулације налази у оквиру Целине I – у зони комерцијалних садржаја у зони више спратности 1.K1.1

Скадарлија као стари градски амбијент представља скуп међусобно повезаних материјалних и духовних вредности, насталих у временском распону од почетка 18. века до данас. У периоду 1717 – 1739. године у том делу Београда саграђени су први објекти, део спољашњег одбрамбеног појаса вароши Београда, који су условили правце протезања и облик Скадарске улице. Од почетка 19. века постепено и спонтано се развијало насеље. У том, тада периферном, делу Београда, шездесетих година отворене су мале кафане у којима су се састајали уметници, стварајући специфичну атмосферу и јединствен дух овог простора. Сачуван амбијент који чине крива траса Скадарске улице са калдрмом и дрворедом и старинске куће са познатим кафанама још увек постојећег “боемског центра” представља посебну вредност Београда.

Један од познатих угоститељских објеката је ресторан „Мали врабац“, који се налази на к.п.1570/2 К.О. Стари Град, уз фронт Скадарске улице, док се у наставку, у дворишном делу парцеле налази хотел „Le Petit Piaf“. Непосредно уз ресторан, на к.п. 1570/1 К.О. Стари град налази се објекат културе „Кућа Ђуре Јакшића“ (једна од најстаријих кућа у Скадарлији), док се у дворишту налази приземни дворишни објекат, у функцији хотела „Le Petit Piaf“.

Катастарска парцеле 1570/2 и 1570/1 К.О. Стари Град од којих ће се формирати грађевинска парцела „ГП1“, граничи се следећим парцелама:

- јужно и југоисточно се налази к.п.1555/1 К.О. Стари Град, која са својим постојћим индустријским објектима „Бајлонијеве пиваре“ чини окосницу блока, док се у делу који се граничи са предметним парцелама налази објекат који није у функцији, те је планирана за рушење, као и површине које се користе за као паркинг;
- североисточно се налази к.п. 1555/2 К.О. Стари Град, на којој се између осталих, налазе и објекти без посебних историско архитектонских вредности, те је и на овој парцели планирана реконструкција, односно нова изградња;
- западно од предметних парцела се налази Скадарска улица, док се јужно и југозападно налази к.п.1569 К.О. Стари град са угоститељским објектом на фронту парцеле и другим густо изграђеним дворишним објектима, који су једнострано узидани у односу на постојеће објекте ресторана и хотела на к.п.1570/2 К.О.Стари град.



Слика 1 – Постојеће стање са објектима у непосредном окружењу

Б. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Б.1. Карактеристике, стандарди и параметри из Плана генералне регулације грађевинског подучја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине И-ХИХ („Сл. лист Града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 И и 27/22)

Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у зони „1.К1.1“ намењена изградњи комерцијалних садржаја у зони више спратности, за коју су прописана следећа правила грађења и уређења:

У «Табели бр.1» су приказани параметри Плана генералне регулације:

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 1.К1.1

основна намена површина	комерцијални садржаји
компатибилност намене	са комерцијалним садржајима су компатибилне намене у складу са табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.
број објеката на парцели	на свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m ²
индекс заузетости парцеле висина објекта	максимални индекс заузетости на парцели је „3“=70% изузетно, за све к.п. у блоку између Скадарске, Цетињске и Зетске улице, осим за к.п. 1555/1 КО Стари град, висина објекта се дефинише у складу са условима надлежне службе заштите споменика културе.
заштита културног наслеђа	у заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
кота приземља	за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте
услови за слободне и зелене површине	обезбедити минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа)

**Имајући у виду да се предметна локација налази у границама просторно културно историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро, приликом планирања и пројектовања планирано урбанистичко архитектонско решење треба посматрати у контексту очувања споменичких вредности простора, те ће поједини параметри бити усклађени према околном урбанистичком контексту, са условима надлежне службе заштите, као и техничким условима надлежних установа и ЈКП.*

Б.2. Концепција уређења и намена објекта

ЛОКАЦИЈА: Предметна парцела се налази уз фронт Скадарске улице, која има карактер пешачке зоне. Карактеристично за овај део града је густа изграђеност, ивичне градње у дворишном делу парцела, те објекти који су једнострано или двострано узидани уз ивицу парцеле. Током више од два века изграђени су објекти различитих стилских

карактеристика, висинске регулације и волумена, међутим чинећи препознатљиви амбијент „боемске четврти“.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ: Парцели је обезбеђен директан приступ из Скадарске улице и то два пешачка приступа: један који се налази између објекта ресторана „Мали Врабац“ и „Куће Ђуре Јакшића“ и други приступ који ће се формирати између „Куће Ђуре Јакшића“ и границе парцеле (ка суседној к.п.1555/2 К.О. Стари Град), уклањањем нелегалног објекта који је дозидан уз бочну фасаду „Куће Ђуре Јакшића“.

Није могуће остварити колски приступ парцели јер је Скадарска улица пешачка. Као и у досадашњем режиму, биће омогућен приступ парцели за доставна и интервентна возила. Такође, није могуће остварити паркирање на парцели, те ће возила за потребе угоститељског објекта бити стационирана у оближњој јавној гаражи (у зони петоминутне пешачке изохроне - 400м) у којој ће се обезбедити трајни закуп.

Постојећи терен на парцели је у благом нагибу при чему се коте терена крећу од 74.40 м.н.в. до 95.50 м.н.в. Тренутно на парцели готово да нема зелених површина, али пројектом је предвиђено 10% зелених површина у директном контакту са тлом, и 10% на зеленим кровним терасама хотела.

КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ФУНКЦИЈА: На предметним парцелама се налази пет постојећих објеката која ће се различито третирати. „Кућа Ђуре Јакшића“ и ресторан Мали Врабац, објекти који се налазе уз улични фронт се у потпуности заджавају, док се нелегални објекат који се налази уз бочну фасаду „Куће ЂуреЈакшића“ руши. Након рушења овог објекта, отвориће се још један пешачки присуп дворишном делу парцеле, а бочна фасада објекта културе ће се реконструисати и обновити. Хотел „Le Petit Piaf“ ће задржати наглашено издужену и узану форму, са новом волуметријом и савременим обликовним изразом, са каскадном висинском регулацијом према дну парцеле и растућом спратношћу од По+П+2 до П+5+Пс. Постојећи дворишни објекат, задржава свој габарит и спратност Су+П, а уместо постојећег косог крова се планира раван кров – проходна озелењена тераса и функционално повезивање са дограђеним хотелом.

У подрумским етажама се налазе помоћне просторије и оставе за припрему хране, винотека и други допунски садржаји у функцији хотела. У приземљу је улазни хол са комуникацијама и рецепцијом, затим ресторан хотела, винотека и помоћне просторије. На спратовима се налазе хотелске собе. С обзиром на каскадну форму на сваком нивоу се појављују зелене кровне терасе.

Б.3. Правила парцелације и остварени урбанистички параметри

Обухват урбанистичког пројекта су постојеће катастарске парцеле: к.п. 1570/1 и 1570/2 К.О. Стари Град, чијим ће се спајањем формирати грађевинска парцела „ГП1“, укупне површине 1901.00м². Предлог препарцелације, односно формирања „ГП1“ која настаје спајањем к.п.1807/1 и 1507/2 К.О. Стари град је приказан на графичком прилогу „1.7“ овог Урбанистичког пројекта.

Грађевинска парцела „ГП1“ испуњава урбанистичке параметре у погледу величине парцеле и ширине фонта који су за предметну зону прописани Планом генералне регулације.

Према Плану генералне регулације, за зону која ужива статус заштићене просторно културно-историјске целине, реконструкција и доградња се дефинише у складу са условима надлежне службе заштите споменика културе.

У «Табели бр.2» су приказани прописани и остварени урбанистички параметри:

Урбанистички параметри	План генералне регулације	Остварени урбанистички параметри на „ГП1“ (к.п.1570/1 и 1570/2 К.О. стари Град)
Услови за формирање грађевинске парцеле	нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m ²	Грађевинска парцела „ГП1“ која ће настати спајањем к.п.1570/1 и 1570/2 К.О. Стари Град има ширину фронта ~30m и 1091m ²
Намена	комерцијални садржаји	комерцијални садржаји
Спратност	изузетно, за све к.п. у блоку између Скадарске, Цетињске и Зетске улице, осим за к.п. 1555/1 КО Стари град, висина објекта се дефинише у складу са условима надлежне службе заштите споменика културе	Су+П/постојћи дворишни објект који се адаптира и спаја са хотелом/ По+2 до По+5+Пс/хотел Висина венца дворишног објекта: Задржава се постојећа висина венца 102.6 м.н.в./ +7.24 Висина венца повученог спрата хотела: 115.36м.н.в./+20.00; Висина крова повученог спрата: 118.86м.н.в./ +23.50
Типологија објекта	Постојећи објекти: Слободностојећи : „Кућа Ђуре Јакшића“ Једнострано узидани	Објекти предвиђени за реконструкцију и доградњу: Једнострано узидани објекти
Заштита културног наслеђа	у заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе	висина венца објекта и архитектонско обликовање су одређени у складу са Условима за предузимањ мера техничке заштите бр.62-723/2024 и у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда
Индекс заузетости	максимални индекс заузетости на парцели је „З“=70%	индекс заузетости на парцели је „З“=70%
	максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле	максимална заузетост подземним етажама је 83% површине парцеле
БРГП	/	задржава се постојећа БРГП куће Ђуре Јакшића и постојећа БРГП ресторана „Мали Врабац“ Надземна БРГП хотела „Le Petit Piaf“ (након реконструкције и доградње): 2670.20m² Подземна Бруто површина: 953.30m² Укупно: 3623.50m²
Зелене површине у директном контакту са тлом	минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом	10% зелених површина у директном контакту са тлом, и 10% на зеленим кровним терасама хотела.

Паркирање	1ПМ за 2-10 кревета у зависности од категорије хотела Стационирање возила у зони петоминутне пешачке изохроне (400м)	~ 102 лежајева 102/8=12.75ПМ; остварено 13ПМ Стационирање возила у оквиру гараже, која се налази на суседној к.п. 1555/1
------------------	---	--

Према Условима за предузимање мера техничке заштите бр.62-723/2024 Завода за заштиту споменика културе града Београда: „Реконструкцију и доградњу објекта хотела на катастарским парцелама 1570/1 и 1570/2 КО Стари град планирати и пројектовати према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, узимајући у обзир да максимални параметри предвиђени важећом планском документацијом – Плана генералне регулације грађевинског подручја, седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23) - представљају општи оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају тачне висине објекта/венаца и обликовање објекта.

Б.4. Правила за постављање и изградњу објекта

Планирана реконструкција и доградња постојећег хотела ће се извршити у оквирима габарита и висине према Идејном архитектонском решењу које је саставни део овог урбанистичког пројекта, а које је урађено уз консултације са надлежном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Хоризонтална регулација: Грађевинска интервенција планиране реконструкције и доградње треба да је оптимално уклопљена у постојеће непосредно окружење, пре свега добро интегрисана у затечене међусобне односе и диспозиције објекта на парцели, уважавајуће њихове међусобне утицаје из којих треба да уследи организациона схема и форма објекта хотела. Имајући у виду наведено, хоризонтална регулација објекта хотела је задржала уску издужену форму, (при чему је ширина тракта од 7м до 9м) која се у дну дворишта, уз задњу границу парцеле интегрише са постојећим приземним дворишним објектом. Као и у постојећем стању, задржан је концепт једнострано узиданог објекта ка бочним и задњој граници парцеле, односно иста диспозиција објекта на парцели, са оријентацијом отвора на унутрашње двориште.



Слика 2. Изглед из унутрашњег дворишта

Висинска регулација: Приликом одређивања висине објекта уважена је волуметрија постојећих објеката на парцели, као и објеката који се налазе у непосредном окружењу: висински доминантан објекат на уличној регулацији преко пута на у к.п.1581 К.О. Стари град, као и постојећа и планирана градња на к.п. 1555/1 К.О. Стари град, која је оријентисана ка Цетињској улици.

Висинска регулација је прилагођена постојећој уличној елевацији, каскадним повлачењем, почевши на удаљењу од ~9м у односу на улични фронт, са растућом спратношћу ка задњој граници парцеле, од По+П+2 до П+5+Пс. Почетну висину у најнижем сегменту условљава постојећи објекат ресторан „Мали врабац“ (архитекте Угљеше Богуновића), изнад ког почиње да расте спратност планираног хотела, за по једну етажу, каскадно растући до максималне спратности ка задњој граници парцеле. Максимална висина објекта је нижа од венца објекта на к.п. 1581 К.О. Стари град, као и од планиране изградње на суседној к.п. 1555/1 К.О. Стари град.



Слика 3. Висинска регулација објекта

Висина венца крова повучене етаже износи +23.50м/118.86 м.н.в.

Индекс заузетости: узимајући у обзир постојеће објекте на парцели и планирану доградњу, индекс заузетости износи 70%(1330м²).

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)* – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) и износи: **2670.20м²**. Бруто површина подземних етажа износи: **953.30м²**

Диспозиција, волумен и БРГП постојећих објеката на грађевинској парцели „Кућа Ђуре Јакшића“ и ресторан „Мали врабац“ се у потпуности задржавају.

Б.5. Технички опис архитектонског решења објекта

Б.5.1. Постојећи објекти и инфраструктура на парцели

На предметним катастарским парцелама се налазе постојећи објекти:

- Ресторан „Мали врабац“ - задржава се постојеће стање у целости са постојећим прикључцима и капацитетима инсталација;

- Објекат културе „Кућа Ђуре Јакшића“ - задржава се постојеће стање у целости са постојећим прикључцима и капацитетима инсталација;

Ови објекти се задржавају у изворном габариту и волумену уз примену свих начела конзервације и рестаурације.

- Нелегално дозидан објекат уз бочну фасаду објекта културе – предвиђен за рушење;
- Хотел „Le Petit Piaf“ – предвиђен за реконструкцију и доградњу, са новим прикључцима на инсталације и повећаним капацитетима инсталација;
- Дворишни приземни објекат који је у функцији хотела – предвиђен за адаптацију и реконструкцију.

Б.5.2. Просторно функционална организација објекта

Реконструкција и доградња објекта хотела Ле петит Пиаф остварена је каскадним повећањем висине, односно спратности од 2ПО+П+2 од Скадарске улице и ресторана Мали врабац, до 2ПО+П+5+ПК на задњој граници парцеле. Ова пажљиво пропорционисана градација висине објекта омогућава адекватну адаптацију предложене интервенције у постојеће ткиво не нарушавајући затечени фронт са максималним поштовањем визура целокупне трасе Скадарске улице. Каскадирањем је такође омогућено формирање тераса са кровним озелењавањем чиме се додатно “омекшава” геометрија објекта и увећава недостајући фонд флоре.

Функције по етажама:

Подрум -2

Нивоу подрума на нивоу -2 се приступа путем четворо двокраких степеница и два централна лифта као и вертикална платформа за запослене која комуницира између приземља и два подрумска нивоа. На овом нивоу су предвиђене функције главне кухиње са пратећим садржајима и магацинима хране и тоалетима за запослене у кухињи, просторија за термотехничке инсталације хотела као и вешерница за потребе хотела.

Подрум -1

На нивоу подрума -1 пројектовани су женски и мушки тоалети за госте хотела са тоалетом за особе са посебним потребама, све са приступом путем двоје степеништа и два лифта из улазног хола приземља, теретана са турским купатилом, свлачионице за запослене, магацини за потребе хотела, хоризонталне и вертикалне комуникације у виду два лифта и четворо двокраких степеништа. Такође је остварена подземна веза са постојећим дворишним објектом која даје приступ јавним тоалетима ситуираним у новоизграђеном подрумском делу, а за потребе винотеке ситуиране у сутерену постојећег дворишног објекта.

Приземље

Из дворишта које се налази на нивоу приземља комплекса, приступа се улазном холу са рецепцијом хотела. Разлика у нивоима терена према улици решени су пешачким рампама са благим нагибима. Поред рецепције пројектовани су лифтовски хол, салон и трпезарија за засебним приступом из дворишта. Из улазног хола је остварен приступ винотеци која се налази у адаптираном простору постојећег дворишног објекта.

Засебним улазом у наставку ресторана Мали врабац са блоком вертикалне комуникације је остварен независан приступ за запослене као и приступна веза између кихиње и трпезарије хотела. Исти улаз, удаљен од Скадарске улице око 12м, је предвиђен као главни приступ објекту за ватрогасну бригаду.

Постојећи дворишни објекат који се реконструише на овом нивоу од садржаја поседује винотеку са засебним улазом. Ови простори су на нижем нивоу у односу на коту

терена/дворишта, односно на нивоу постојеће сутеренске етаже. Из дворишта им се приступа путем већ постојећих степеница.

I спрат

На нивоу првог спрата пројектовано је 14 смештајних јединица од којих је 4 у постојећем дворишном објекту који је функционално повезан двокраким степеништем са главним холлом дограђеног дела хотела Ле петит Пиаф. Ове 4 смештајне јединице налазе се на нивоу приземља постојећег објекта и такође имају независан приступ из дворишта путем постојећих степеница које се задржавају. До осталих 10 смештајних јединица се приступа путем ходника из правца вертикалних комуникација у виду централног степеништа са два лифта.

II спрат

На делу постојећег дворишног објекта формирана је проходна кровна тераса на делу косог крова који се демонтира, а целокупна дрвена грађа се рециклира за потребе ентеријера. Формирана башта са кровним озелењавањем је функционално повезана двокраким степеништем са главним холлом хотела. Такође се предлаже евентуална могућност инсталирања лаке вертикалне платформе уз фасадни зид, како би се приступ кровној башти омогућио и особама са посебним потребама.

На овом нивоу је остварено 11 смештајних јединица са приступом из два ходника повезаних са блоком централних вертикалних комуникација.

III спрат

Из лифтовских хола се ходницима приступа до 10 смештајних јединица. Две јединице имају сопствену терасу од којих је једна остварена каскадирањем објекта до спратности 2ПО+П+2. Тераса је оријентисана ка улици, са кровним озелењавањем.

IV спрат

Из лифтовских хола се ходницима приступа до 8 смештајних јединица. Две јединице имају сопствену терасу од којих је једна остварена додатним каскадирањем објекта до спратности 2ПО+П+3. Та тераса је оријентисана ка улици, са кровним озелењавањем.

V спрат

Из лифтовских хола се ходницима приступа до 6 смештајних јединица. Две јединице имају сопствену терасу од којих је једна остварена додатним каскадирањем објекта до спратности 2ПО+П+4. Тераса је оријентисана ка улици, са кровним озелењавањем.

Повучени спрат

Из лифтовских хола се директно приступа до 2 смештајне јединице. Обе јединице имају сопствене терасе које су остварене каскадирањем објекта до спратности 2ПО+П+5. Обе терасе су са кровним озелењавањем.

Технологија кухиње

Кухињски блок планиран је у оквиру подземних етажа објекта (подрум -1 и подрум -2). Просторије су груписане по нивоима. На етажи подрум – 2 налазе се хладњаче воћа и поврћа, прање посуђа, припрема хране, као и магацини. На овој етажи се налази и тоалети кухиње. На етажи подрум -1 налазе се магацини, али и пратеће просторије: гардеробе, санитарни чворови за запослене.

Испорука хране се врши преко службеног улаза који је позициониран у приземљу објекта. Уласком у овај део објекта, приступа се степеништу, које директно води до подземних етажа.

Испоручена храна се односи у помоћни магацин, где се производи ваде из кутија и картонских амбалажа у којима су достављени и стављају у пластичне гајбе, уколико није потребно претходно прање истих. У зависности од врсте намирнице, транспортују се у магацине за воће, поврће, месо, морске плодове. Уколико се ради о воћу и поврћу, намирнице се прво темељно перу, након тога се цеде и стављају у пластичне гајбе за пренос у фрижидер за чување намирница. Месо и други протеински производи се носе

директно у расхладну комору или замривач где се чувају и препакую у лед, по потреби. У магацинима се чувају намирнице до тренутка када се односе у простор за припрему и спремање хране.

Кухиња функционише као основни простор за припрему хране ресторана хотела. Ту се припремају сви оброци.

За све просторе кухиње и пружање ресторанских услуга у хотелу најважније је раздвајање прљавог и чистог пута и обезбеђење неукрштања ова два тока кретања.

У оквиру кухиње предвидети опрему: хладне столове, топле столове, неутралне столове, конвектомате, електрични роштиљ, фритезе, индуктивни шпорет, регале за посуђе, неутралне столове са судопером и простором за машину, подпултну машину, сто за пријем посуђа, надградне полице за чаше, радне столове, фрижидере, судопере, еко хаубе, сепаратор масти.

Основни захтев код планирања, организације и извођења кухиње је обезбеђење услова за производњу здраве хране што се првенствено огледа у омогућавању доброг одржавања и чишћења свих површина у кухињским просторима чиме се спречава непотребна контаминација међу појединим технолошким процесима.

Радне површине, опрема и прибор који се користе у кухињи морају бити изведени на начин који обезбеђује оптимум санитарно -техничких и хигијенских захтева.

Б.5.3. Програм изградње

ХОТЕЛ „LE PETIT PIAF“		
	НЕТО ПОВРШИНА (М²)	БРГП (М²)
ПОДРУМ -2	423.60	497.10
ПОДРУМ -1	346.00	456.20
ПРИЗЕМЉЕ	453.20	521.80
1.СПРАТ	415.00	507.30
2.СПРАТ	453.00	532.50
3.СПРАТ	311.00	367.00
4.СПРАТ	263.60	310.70
5.СПРАТ	209.10	245.40
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	156.20	185.50
УКУПНО:	3031.00	3623.50

Б.5.4. Обликовни концепт и завршна обрада

Поплочавање унутрашњег дворишта је у комбинацији подне клинкер опеке и природног камена у слогу и димензијама који ће бити адекватно уклопљен Скадарској улици.

Спољни зидови главног корпуса хотела се формирају од Утонг термоблока дебљине 30цм ($\lambda=0,088 \text{ W/mK}$) који обезбеђује одличну енергетску ефикасност. Само тиме су задовољени важећи технички прописи ($U=0,278 \text{ W/m}^2\text{K}$). Блокови и елементи носеће АБ конструкције се облажу са спољне стране термоизолацијом типа стиродур дебљине 5цм ($\lambda=0,033 \text{ W/mK}$). Фасада се формира од ребрастих листела од клинкер опеке под углом од 45° лепљених преко термоизолације. Фасада корпуса ка задњој граници парцеле се формира као вентилисана фасада од термостабилног дрвета преко дрвене подконструкције. Фасадна браварија је од алуминијумских профила са термо-прекидом у комбинацији са дрветом и трослојним двокоморним нискоемисионим стаклом са аргоном високе енергетске ефикасности $U=0.6-0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Сви спојеви између браварије и зидова ће бити посебно обрађени да осигурају потпуну заптивеност унутрашњих простора.

Равни кровови – терасе

Сви равни кровови се формирају као проходни сем дела равног крова на највишој коти изнад језгра вентикалне комуникације. Преко АБ плоче од 15цм дебљине се поставља парна мембрана и слој термоизолације у дебљини од 25цм стиродура са формирањем пада од мин 2%. Преко слоја двоструке хидроизолације се поставља заштитна мембрана са завршним подом од клинкер опеке у песку. Ефекат загревања тераса ће се смањити планираном употребом ниског растиња до 1м висине на свим етажама.

Ентеријерске обраде

У приземљу, у једном крилу објекта, предвиђени су салон и трпезарија који имају капацитет 90 места за седење. Такође у приземљу, у другом крилу објекта смештена је винотека са 44 места. У дворишту објекта предвиђено је додатно седење за 40 места.

На спратовима објекта налазе се смештајне јединице, којих укупно има 51. Смештајне јединице могу бити повезане у групама од две ради формирања јединица апартманског типа или јединица са више лежајева. За те потребе је потребно поставити посебне клизно склапајуће покретне зидове са адекватном звучном изолацијом.

За завршну обраду пода у ентеријеру, у деловима објекта где се налазе ресторан и винотека, предвидети масивни дрвени под. Сам улаз у објекат, у зони рецепције, обрадити природним каменом. Завршна обрада пода свих смештајних јединица је теписон. Подове у тоалетима обрадити гранитном керамиком. У помоћним просторијама, тоалетима за запослене, кухињи завршна обрада пода је гранитна керамика.

Зидове различитих простора хотела обрадити дисперзивном бојом, тапетом или декоративним дрвеним облогама. У улазном холу зидове су предвиђени са облогом у природном камену. Завршна обрада зидова у тоалетима је гранитна керамика, док је у кухињи, помоћним просторијама керамика.

Спуштене плафоне предвидети од гипс картонских плоча, сем плафона у приземљу хотела који ће бити ламелни акустични од дрвета типа Хунтер Доуглас.

Израда намештаја је планирана од фурнираног медијапана у комбинацији са елементима од пуног храстовог дрвета.

Све собе ће бити опремљене квалитетним дизајнерским намештајем и опремом високог квалитета исто као и јавне просторије хотела. Ентеријер ће бити предмет посебног пројекта који треба да обезбеди јединствени комфорт и угођај свих посетилаца.

Б.5.5. Конструкција

Организација градилишта и извођење радова и на предметној локацији ће бити веома захтевно с обзиром на неприступачност и на постојеће објекте који се налазе на парцели а нису предмет интервенције.

Конструктивни склоп планиране реконструкције и доградње је скелетна армирано-бетонска конструкција. Конструктивни растери су различити и прилагођени су функционалној шеми објекта. Таваница је пуна армирано-бетонска плоча. Кров је раван непроходан са падом од око 1% према сливницима. Завршна обрада крова је хидроизолациона мембрана. Међусpratне конструкције су армирано – бетонске плоче које се преко греда ослањају на стубове.

Ради извођења подземних етажа биће неопходно извести ојачање темељне јаме, а постојећи дворишни објект који се реконструише додатно ојачати. Начин фундирања објекта ће бити дефинисан у складу са инжењерско-геолошким условима.

Б.6. Инжењерско геолошки услови

Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама .

Новопланиране објекте у оквиру реона IА1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова

За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

Б.7. Саобраћај и саобраћајне површине

Улица Скадарска је у делу где се налазе предметне парцеле део пешчке зоне, те према постојећем стању и након планираних грађевнских интервенција није предвиђен колски приступ. Приступ је омогућен искључиво доставним возилима и то режимски у одређеним временским терминима.

Потребан број паркинг места треба предвидети према нормативу: минимум 2-10ПМ кревета у зависности од категорије хотела. С обзиром да је Идејним решењем превиђена 51 смештајна јединица, што је уједно и максимални капацитет, те да се кроз даљу разраду могу спајати по две смештајне јединице, предевиђен је следећи прорачун:
 $102 \text{ лежаја} / 8 = 12.75 \text{ ПМ}$. Предвиђено је стационирање 13ПМ у зони петоминутне пешачке изохроне (400м) у оквиру јавне гараже, где ће паркинг места бити трајно закупљена.

На парцели је неопходно предвидети простор за паркирање бицикала („П“ профили, чешљеви и сл.) за нове капацитете.

Б.8. Комунална инфраструктура

Б.8.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији у Скадарској улици (на супротној страни улице – непарна страна) постоји дуктил ливени цевовод Ø150мм, I висинске зоне београдског вододоводног система и ливено гвоздени цевовод Ø150мм, I висинске зоне.

Потребана количина воде: Q санитарна вода = 3,0 l/s; Q унутрашња хидрантска мрежа = 7,5 l/s; Q спринклер = 20,0 l/s. Предвиђени водомери: Главни – санитарна вода 1 ком. Ø20мм, Главни – хидрантска мрежа и спринклер 1 ком. Ø80мм.

За потребе реконструкције и доградње хотела, потребно је предвидети нови прикључак одговарајућих димензија са постојећег цевовода Ø150мм у Скадарској улици. Пречник прикључка и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније, у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара. Потребно је предвидети водомерни шахт у парцели ван објекта, до 1.5м од линије регулације. Обезбедити несметан приступ шахту.

Различите корисничке целине морају да имају раздвојене инсталације и посебне главне водомере. За различите категорије предвидети посебне главне водомере: за санитарну воду, за противпожарну мрежу и спринклер мрежу. Уколико постоји потреба раздвојити и различите комерцијалне садржаје уградњом хоризонталних индивидуалних водомера за сваку послову јединицу.

Приликом даље разраде пројекта водити рачуна о постојећим прикључцима, како се постојећим потрошечима не би угрозило снабдевање водом.

Б.8.2. Канализациона мрежа

Канализација на којој се налази предметна локација припада Централном канализационом систему, где је заступљен општи систем канализације. У Скадарској улици постоји градска канализациона мрежа и то општи канал ОК Ø300мм, који задовољава капацитетом за додатне количине кишне и употребљене воде услед повећаног степена урбанизације.

Предвиђене количине отпадних вода: фекалне воде – 9.50l/s, кишне воде - 16l/s. Утврђено је да је постојећа цевна веза на адреси Скадарска 34-36 исправна, с тим да треба проверити да ли пречник Ø160мм хидраулички задовољава потребе реконструисаног објекта. Такође је неопходно ПРС довести у технички исправно стање, према стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, као и да у ПРС може бити само један прикључак са прописаном каскадом.

Нов прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом уличног канала, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150мм, ни истог пречника као улични канал. Вишак воде ретензирати на парцели. Нови прикључак пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличног канала, на првенствено постојећи или новопроектовани улични ревизиони силаз, уз бочну банку узобраду до уласка у кинету, на 20-30цм, водећи рачуна о смеру течења воде у уличном каналу. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних или вертикалних ломова. Локацију главног ревизионог силаза усагласити са елементима регулације, уређења и осталим инсталацијама.

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умириње у парцели пре ГРС. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара

Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде („Сл.гласник РС“ бр.67/11 и 48/12).

Прикључење дренажних вода од објекта пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре ГРС. Није дозвољено упуштање искоришћених вода у систему грејања/климатизације објекта топлотним пумпама у градску канализацију.

Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта предузети све неопходне мере ради спречавања продора ситнозронг материјала и бетонске масе у градску канализациону мрежу.

Б.8.3. Електроенергетска мрежа

Постојећи објекти на парцели се напајају прко прикључка са одобреном снагом од 17.25 kW, која се мери преко директног троофазног двотрифног бројила ЕД број 21205910.

За потребе прикључења планираног објекта на електроенергетску мрежу Електродистрибуција Србије је издала следеће услове:

Објекат је потребно прикључити на напон 10kV, фактор снаге је изнад 0.95, а одобрена једновремена снага је 550kW. За захтевану снагу мерењр потрошње утрошене електричне енергије се предвиђа на средњенапонској страни. Потребно је предвидети изградњу трафостанице 10/0,4 kV посебне намене – ТС купца, како би се објекат прикључио на ДСЕЕ.

Трафостаница ће бити смештена у приземљу објекта, у складу са следећим условима: обезбедиће се манипулативни простор испред СН постројења који је део прикључка на ДСЕЕ. Предвиђено је уношење опреме кроз пролаз без возила (теретним колицима и сл.) потребно је да се обезбеди пролаз при чему висина пролаза за унос опреме не сме бити мања од 2.3м; ширине мин. 2м за носивост опреме тежине 3t. Обавезно је пројектовати ЕЕ објекат тако да се обезбеди изградња, одржавање и опслуживање у близини напона електроенергетских објеката. У простору ТС предвидети простор за смештај 10kV расклопивоог постројења, који је саставни део прикључка и који ће накониизградње постати део дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд.

За потребе Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд (заштита каблова водова, МТК, управљање, надзор, итд.) предвидети у рову уз електроенергетске кабловске водове 10kV две полиетиленске цеви пречника Ø40mm, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

Технички опис прикључка

Прикључак се везује на истем преко постојећег 10kV кабловског вода ТС 10/0,4kV „Скадарска 35“ рег. Бр. Б-619 и ТС 10/0,4kV „Скадарска 11“ рег. Бр.Б-287.

Прикључак су сва опрем и уређаји који су саставни део: два нова кабловска вода 10kV типа и пресека 3x(XHE 49-A 1x150/25mm²) 6/10kV. СН блока у условљеној ТС, ормана мерног места и њихових кабловских веза укључујући и мерни уређај.

Изградити два кабловска вода 10kV за уклапање условљену ТС по принципу „улаз-излаз“ до постојећег 10kV кабловског вода везе ТС 10/0,4kV „Скадарска 35“ рг.бр. Б-619 и ТС 10/0,4kV „Скадрска 11“ рег. Бр. Б-287, који је потребно раскинути на погодном месту. У ТС предвидети ћелије доводно – одводне ком.2, спојно мерна ком.1 и потребан број трансформаторских ћелија ком 1. и уградњу ормана мерног места.

Бројило бр.158794,одјавити са скидањем инсталације. Постојећи прикључак објекта укинути. Опис мерног места: орман мерног места са индиректним мерењем.

Обрачун утрошене електричне енергије и снаге предвидети у новом зиданом орману мерног места 500x600x250мм (ширина x висина x дубина) за индиректно мерење.

Мерни уређај је индиректна мерна група; струјни и напонски мени трансформатори (три СМТ и НМТ) и бројило. За мерење количине енергије са одобреном снагом од 1600kW на једној мерној групи мери се активна електрична енергија, реактивна електрична енергија и вршно оптерећење бројилом активне електричне енергије најмање класе тачности 0,5S, односно индекса класе С и бројилом реактивне електричне енергије најмање класе тачности 3.

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен и оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Б.8.5. Телекомуникациона мрежа

Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, директно у земљу или надземним ТК кабловима, а претплатници су преко унутрашњих и спољшњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Наведени ТК објекти су од изузетног значаја, обезбеђују и „носе“ тк саобраћај великог обима и никаквим грађевинским радова не сме се угрозити непрекидност ТК саобраћаја. Из постојећег хотела потребно је демонтирати постојећи унутрашњи извод PI 2-26, patch панел и његову активну опрему, док је резерву бакарних и оптичких ТК каблова вратити у окно 601.

Демонтирање, заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова. Све детаље око демонтирања и обезбеђења постојећих ТК објеката договорити са овлашћеним представником „Телеком Србија“.

Ради прикључења на ТК мрежу, потребно је:

- Предвидети расположив просторију за централно управљање системима, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација објекта, за монтирање ТК опреме Телекома.
- Изградити приводну ТК канализацију капацитета једне ПЕ Ø50мм од постојећег ТК окна 601 увлачењем кроз постојећу ПВЦ цев на прелазу Скадарске улице до места уласка цеви ТК канализације у објекат. Условљене цеви полагаи кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, при чему полупречник кривине треба да износи $R > 2.3m$. Место савијања цеви се не сме зтрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
- Од места увода ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или цеви у зиду, све до места на ком се налази завршна концентрација инсталација, где ће бити монтирана опрема Телекома.
- Препорука Телеком Србија је да сепредвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 1180 и CELENEC 50173, FTP/UTP кабловима каегорје минимум 5е. Максимална дужина свих акаблова од утичнице печ панела не сме прећи 90м. У складу са тим, у објекту планирати просторе за реализацију помоћних ТК концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. У сваком од простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземњење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова техничким каналима или кроз пролаз у цеви зиду,

на такав начин да се омогући полагање ТК каблова у дозвољени пречник савијања. Уколико се повезивање главне и помоћних ТК концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати их са мономодним влакнима по ITU-T G.652 D или G.657.A стандарду.

Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ је обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома. Изградња приводног оптичког кабла је обавеза предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу СМ врши искључиво предузеће „Телком Србија“.

Бежична приступна мрежа

За адекватно функционисање мобилне телефоније неопходно је „outdoor“ покривање:

- На равном крову објекта повученог спрата, потребно је предвидети простор од мин.6м² за смештај телекомуникационе опреме за потребе МТС (шина минималне дужине 3м на којој ће бити смештени кабинети базних станица и за транспорт и батерије или простор на зиду минималне дужине 2м). Предвидети прикључак за напајање средње снаге потрошње 4кW за потребе мобилне телефоније.

- Од излаза техничке вертикале на кров као и шине на равном делу крова, планирати трасе RF, оптичких и напајачких каблова до антенских носача.

- Планирати на 4 угла објекта, на крову антенске носаче, уз саму ивицу објекта. Носачи треба да носе радио опрему и панел антене димензија 2000x380x180мм. Висина базне антене 2м изнад нивоа крова. Испрд антен не сме да буде препрека.

Планирана позиција базне станице није фиксна и биће дефинисана након након пројектантског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантом хотела.

Телекомуникационе и сигналне инсталације обухватају:

- ☐ Структурна кабловска мрежа ФТТП / СКС / Wifi / ИПТВ / Телефонија
- ☐ Систем видео надзора
- ☐ Систем алармне сигнализације
- ☐ Систем електронског позивања конобара
- ☐ Систем озвучења
- ☐ Систем аутоматске детекције и дојаве пожара.

Б.8.6. Термотехничке инсталације

Према условима ЈКП Београдске електране предметна локација припада дистрибутивном систему грејног подручја ТО „Дунав“, магистрала М2. Повезивање корисника је могуће извршити индиректно преко измењивачких топлотних подстаница. Предвиђени потрошачи су грејање, вентилација, без припреме топле воде, а период испоруке топлотне енергије током гејне сезоне. Примарни део инсталације за грејање је температуре 120/55°С, називни притисак NP 25. Техничким условима за прикључење на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

На предметним парцелама се не налази изграђена топловодна мрежа. Најближа изграђена топловодна инфраструктура се налази у Скадарској улици код бр.43- дистрибутивни топловод пречника Ø168/250 и на углу Скадарске и Симине улице – дистрибутивни топоводи пречника Ø355.6/5.6 и Ø139.7/225.

За објекат хотела “Le Petit Piaf” на предметној грађевинској парцели, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са наведених постојећих дистрибутивних топовода а након изградње недостајуће инфраструктуре дуж Скадарске улице.

Прикључење на систем даљинског грејања је могуће након изградње предизолованог прикључног топловода пречника DN50, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта $Q=170kW$.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстанцу предвидети у подрумској етажи, у делу објекта најближе планираном топловоду.

Системи грејања, хлађења и вентилације

Системи ће бити пројектовани према важећим стандардима и правилницима за предметну област са императивом на максималном искоришћењу топлотних пумпи и употреби опреме највише ефикасности последње генерације. За производњу енергије планиране Сплит Топлотне пумпе Ваздух-Вода са високим степеном енергетске ефикасности са могућности рада на ниским спољним температурама до $-25^{\circ}C$. Хидро модуле сплит топлотних пумпи сместити у техничкој просторији за термотехничке инсталације на -2 етажи, где би били смештени сви елементи водене стране грејања и хлађења. Спољашње јединице топлотних пумпи сместити на безбедно и приступачно место споља. Од опреме би били смештени хидромодули Сплит Топлотних пумпи, бојлери санитарне топле воде, акумулациони бојлери воде за грејање и хлађење, електро котло као резервна варијанта грејања воде у зимском режиму као и комплетна пратећа аутоматика, арматура, циркулационе пумпе. Развод цевне мреже би се водио у предвиђеној зиданој вертикали до спратова са собама где би са сваку грани имали запорну и регулациону арматуру. У подстаници су предвиђени бојлери за припрему санитарне топле воде који у себи имају интегрисане електричне грејаче у цевне измењиваче топлоте који су цевно повезани на хидро модуле. До сваке собе ће се водити цеви хладне, топле и рецикулационе воде.

Објектат је конципиран тако да су планирани нискотемпературни системи у објекту као што су Фан Цоил систем са не вишом температуром у разводу зими од $40^{\circ}C$ и не нижом лети од $7^{\circ}C$ чиме се гарантује рад енергетског блока са максималним ЦОП-ом током целе године. У хотелским собама за грејање /хлађење су предвиђене каналске Fan Coil јединице у Low power изведби одговарајућих капацитета да у собама одржавају задату температуру у свим периодима године. У купатилима ће бити инсталирани електро сушачи пешкира и електрично подно грејање, као и вентилациони канали за одсис ваздуха. Предвиђени су ПВ вентили у купатилима. Свеш ваздух по собама ће бити обезбеђен природним путем преко прозора. За кухињу на -2 етажи ће прорачун бити урађен након достављања технологије кухиње на основу које ће се издимензионисати каналски развод за одсис отпадног ваздуха са ЕКО хауба, као и канале за довод свежег ваздуха до ЕКО хауба. Коморе за чување меса, воћа-поврћа и осталих намирница биће предвиђено у спољниј средини место за расхладне агрегате. Кухињу за део грејања/хлађења ће се третирати са одговарајућим Фан Цоил јединицама, као и вешерницу на нивоу -2. На свим техничким просторијама и у кухињи су предвиђена двокрилна врата, ради уношења и изношења габаритне опреме. Просторије на етажи -1 такође ће се третирати Фан цоил уређајима одговарајућег типа. Теретана ће бити снабдевена каналима са свеж и отпадни ваздух који се могу водити предвиђеним техничким вертикалама поред лифтова. Топалети на -2 и -1 етажи ће бити третирати одсисним каналима.

Такође ће се размотрити опција за топлотни/расхладни извор топлотну пумпу ВОДА-ВОДА ако постоји могућност на локацији хотела за изворни и упојни бунар.

Термотехничке инсталације обухватају:

- ☐ Системе климатизације – „ВРВ“ системи
- ☐ Системе климатизације - ваздушни системи
- ☐ Системе вентилације
- ☐ Електрична грејна тела

Пројектни услови су следећи: спољни пројектни услови: зима: $t_{сп} = - 12.10^{\circ}\text{C}$; $\phi = 90\%$, лето: $t_{сп} = + 35.0^{\circ}\text{C}$; $\phi = 33\%$. Унутрашњи пројектни услови (продајни простор и ресторани): зима: $t_{ун} = 20 \pm 2.0^{\circ}\text{C}$; $\phi = \text{НК}$, лето: $t_{ун} = 25 \pm 2.0^{\circ}\text{C}$; $\phi = \text{НК}$. Предвиђено је грејање објекта топлотним пумпама.

Б.9. Зелене површине

У контактної зони предметне парцеле, уз регулацију Скадарске улице је евидентирано линијско зеленило – дрворед. Дрворед је једноредан, стабла су у дефинисаним појединачним садним јамама. Стабла су добрих кондиционих, естетских вредности. На предметним парцелама у постојећем стању има врло мало зелених површина (до 3%), самоникле вегетације.

Имајући у виду да је на грађевинској парцели постоји више објеката који су комерцијалне намене и један објекат културе, те да је планирано 70% заузетости парцеле објектима, као и да планирана доградња подразумева изградњу подземних етажа, идејним решењем је остварен максимални могућ проценат зелених површина у директном контакту са тлом – 10% и то на месту нелегалног објекта који се руши. Зелене површине $117\text{m}^2 \sim 10\%$ су предвиђене и на кровним терасама, у земљаном супстрату дубине од 30 - 60cm, што ће побољшати микроклиматске услове. Обавезно је предвидети хидро и термоизолацију, дренажни слој испод насута супстрата и технички решити отицање воде са површина планираних за озелењавање.

Предност дати партерном типу озелењавања, декоративног карактера. Овај ефекат се може постићи коришћењем украсних форми средњих и ниских лишћара и четинара, декоративних форми хабитуса у комбинацији са ниским и полеглим формама украсних четинара, перена, пузавица и цвећа. Нагласити улаз у објекат применом декоративног зеленила.

Планирани садни материјал треба да буде репрезентативан, расаднички однегован, без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења, толерантан на аерозагађења, са дугим вегетационим периодом, појачаним фитоцидним и бактерицидним својствима резистентан на екстремне температурне услове, аерозагађење. Избежавати врсте које изазивају алергије и имају отровне вегетативне делове. Пожељно је користити колористички различите врсте које ће испратити смену годишњих доба.

По завршетку грађевинских радова уклонити шут и обавити мелиоративне радове на површинама које се озелењавају, затим извршити хумусирање у слоју од 20cm до планиране коте терена и засновати зелене површине.

Б.10. Заштита животне средине

У циљу заштите животне средине, утврђују се следеће мере и услови:

Извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС“ бр.101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора за изградњу стамбено пословног објекта;

У циљу заштите вода и земљишта планирати:

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру;

Омогућити контролисани прихват зауљене атмосферске воде и њихов предtretман у сепаратору масти и уља у складу са Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Сл.лист града Београда“ бр.5/89“);

У циљу заштите ваздуха:

Центрилизован начин загревања објекта; уколико је могуће коришћење обновљиве енергије; озелењавање кровних површина итд..

У циљу заштите од буке:

Применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, којима се обезбеђује да бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС“ бр.96/2021) и важећим подзаконским актима.

Применити одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству СРПС У.Ј6.201:1990).

У подземним етажама обезбдити:

Систем принудне вентилације; систем за праћење концентрације угљенмоноксида, систем за контролу ваздуха у гаражи; контролисано прикупљање задржаних вода њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора; континуирани рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.

Планирану трафостаницу изградити у складу са важаћим нормама и стандардима за ту врсту објекта.

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата.

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјалом и амбалажама у складу са законом којим је утврђено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Сл.лист града Београда“ бр.28/11).

У току извођења грађевинских радова предвидети следеће мере заштите:

Дефинисати посебне просторе за сакупљање разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, обезбедити његову рециклажу и одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада. Снабдевање машина нафтом обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Б.11. Заштита непокретних културних добара

Приликом планирања и пројектовања реконструкције и доградње хотеле, предметну локацију посматрати у контексту очувања споменичких вредности простора, као дела просторно-културно историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро. Имајући у виду сложен и хетероген склоп њене урбане англомерације, морфолошке карактеристике простора и нагнуту закривљену осу профила Скадарске улице, концепт реконструкције и доградње хотела у архитектонско урбанистичком и обликовном смислу, оптимално интегрисати у сложени контекст затечене градње не само у непосредном окружењу већ и у склопу целокупног припадајућег блока и узајамне условљености постојеће и будуће планиране изградње регулисане планском документацијом.

Позицију предметне локације посматрати у оквиру читавог блока, са посебним освртом на значајан утицај непосредног макроамбијента у залеђу, где је између осталог, ситуиран

индустријски комплекс Бајлонијеве пиваре који чини својеврстан репер и окосницу блока својом карактеристичном индустријском архитектуром и представља још један битан елемент у ршавању будуће реконструкције и доградње. Решење треба тражити узимајући у обзир не само затечену индустријску градњу у комплџксу, већ и свеобухватно сагледавајући могућност њеног планског усклађивања са простором предметне локације. Препорука је да се суседни простори посматрају као потенцијално компатибилни и узајамно условљени пре свега у техничко технолошком и инфраструктурном смислу.

Неопходно је сачувати архитектонско урбанистичке вредности затеченог урбног ткива, тако да осавремењавање и доградња постојећег решења наглашено издужене и узане форме, новом волуметријом и обликовним изразом мора да уследи из непосредног изграђеног контекста и могућег усвајања постојечих карактеристичних архитектонских форми као елемената нове структуре која се примерно интегрише у сложени склоп на парцели и амбијент Скадарске улице.

Интервнцiji приступити пажљиво, уважавајући волуметрију постојећих објеката на парцели дуж уличне регуације као и у непосредном окружењу: висински доминантан објекат је преко пута предметне парцеле на броју 23 као и постојећа и планирана градња у залеђу парцеле у Цтињској улици. Висинску регулацију прилагодити постојећој уличној елевацији, каскадним повлачењем према дну парцеле са растућом спратношћу коју почетно у најнижем делу условљава постојећи објекат на уличној регулацији архитекте Угљеше Богуновића, наслањајући се на исти волуметријски и формом, максимално за једну етажу изнад и каскадно растући до максималне спратности дуж парцелеи линије регулације. Максималну висину доградње у дну парцеле висински усагласити са венцем објекта на броју 23, односно максимална висина венца не сме да прелази висину објекта у Скадарској улици на број 23, као и постојећу и планирану градњу у залеђу Цетињске улице.

Сложена урбана и морфолошка матрица простора намеће концептуално и ликовно-обликовно решење савременог ликовног израза и материјализације, сведену и непретенциозну ауторску архитектуру ненаметљиво интегрисану у постојећу градњу, без реминисценција на исту или историјске стилове. Усвојени оригинални ауторски израз не сме да конкурише постојећој изворној архитектури и сложеном амбијенту културног добра Скадарлија, већ да га афирмише и допринесе идентитету простора и новој препознатљивости микроамбијента. Применти разуђене сегментне форме у ликовно обликовном концепту издужеог фасадног платна хотела, следећи тенденције у савременој архитектури које доприносе увођењу динамике у микроамбијент. Могуће је применити озелењавање коvnих равни у решавањуликовног израза објекта.

Партерно решење и поплочавање приступа хотелу, унутрашњег платоа и простора дворишта хотела решавати дворишта хотела решавати у складу са усвојеним архитектонским ликовно обликовним изразом хотела, а пре свега наслањајући се на изворни застор Скадарске улице и карактеристични амбијент који доноси.

Постојеће објекте на уличној регулацији, задржати у изворном габариту и волумену уз примену свих начела конзервације и рестаурације.

Препознатљив интегрални део Скадарске улице је кућа Ђуре Јакшића на броју 36, најстарсији објекат на простору Скадарлије, чува се у аутентичном стању изграђености. Накнадно изведен нелегални објекат уз саму кућу Ђуре Јакшића треба срушити. Покушај савремене трансформације амбијента Скадарске улице је интеполација Угљеше

Богуновића подигнута крајем 60-тих XX века, објект на броју 34, временом и сам представља својеврсни меморијски спецификум амбијента Скадарлије који се задржава у аутентичном стању изграђености.

Дворишни приземни објект на броју 36а (залеђе куће Ђуре Јакшића) задржати у аутентичном габариту уз примену метода рестаурације и конзервације фасадног платна и ентеријера објекта, са планирањем и пројектовањем његовог функционалног интегрисања у нову функционалну организацију хотела. С обзиром на узани простор локације и мали расположиви простор унутрашњег дворишта, могуће је увођење зеленог крова-баште на крову објекта.

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) предметни простор се налази у оквиру заштићене зоне археолошког налазишта Антички Сингидунум, које је утврђено за културно добро Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београд бр.176/8 од 30.06.1964.год.

Обавеза инвеститора је да благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка припремних радова, обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се организовао археолошки надзор. Уколико се током извођења земљаних радова нађе на археолошке остатке радови ће на том делу трасе бити обустављени до завршетка заштитних археолошких интервенција (чл.109 Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

Током израде идејног и пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда. Пројектна документација мора бити урађена у складу са условима за предузимање мера техничке заштите. У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите радова на објекту.

Б.12. Евакуација отпада

За одлагање комуналног отпада састава као кућно смеће, из реконструисаног и дограђеног објекта хотела, а по узору на заступљену технологију и прописе у предметној зони града (пешачка зона центра града), неопходно је набавити ПВЦ-канте запремине 240л, у потребном броју који треба одредити према очекиваној количини генерисаног отпада од стране корисника и запослених.

Према Одлуци о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Сл.лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), потребни судови морају бити постављени изван јавних саобраћајних, у оквиру границе парцеле или унутар самог објекта, у посебно изграђеном простору за дневно депоновање смећа.

У доба доласка возила за њихово пражњење, оговорна лица која нису радници Градске чистоће, морају изгурати канте из поменуте просторије на слободну и доступну површину изван објекта којем припадају, уз најближу саобраћајницу и после обављеног посла вратити их на почетну позицију. Како се отпад не би распао а ради лакшег одржавања хигијене судова, препорука је да се користе ПВЦ вреће, које је потребно увезати и одложити у канте.

Канте користити само за отпад састава као кућно смеће, док се, за одлагање остале врсте отпада, који не припада наведеној групацији (остаци хране, разне врсте амбалаже и сл.),

морају набавити специјални судови, који ће бити пражњени према потребама и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Тачан број потребних судова за смеће и њихову локацију треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему неопходно је присуство ЈКП „Градска чистоћа“, који ће извршити контролу изведеног стања на терену у складу са издатим условима, како би и нови судови били укључени у оперативни план за пражњење.

Б.13. Заштита од елементарних непогода и рартних разарања

Планирана адаптација/ доградња морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. Лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације.

У погледу услова мера заштите од пожара и експлозија треба имплементирати:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мрежекоји обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објекат и њихово пожарно одвајање;

Ради заштите од пожара планиране грађевинске интервенције реализовати у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/15 и 87/18-др.закон) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објекта, у којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара, а тако да се у случају пожара:

- Очува носивост конструкције током одређеног времена;
- Спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- Спречи ширење ватре на суседне објекте;
- Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.
- У поступку израде Идејног решења је потребно прибавити услове надлежног органа Министарства на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, евакуација и др.
- Системи за детекцију пожара и пожарни алармни системи СРПС ЕН 54;
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91);

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/2018):

- свако привредно друштво и друго правно лице дужно је да, у оквиру своје делатности предузима све мере превенције и смањења ризика, као и да се одазове захтеву надлежног штаба и узме учешће у спровођењу мера заштите и спасавања;
- привредна друштва и друга правна лица су дужна да, без накнаде, доставе надлежној јединици локалне самоуправе односно правним лицима која су ангажована на изради процене ризика од катастрофа и плана заштите и спасавања, податке неопходне за израду ових докумената.
- привредно друштво и друго правно лице које обавља активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних супстанци у прописаним количинама, дужно је да предузме све неопходне мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, економију, екологију и друштвену стабилност и животну средину, у складу са законом.

Ради цивилне заштите у случају ратних дејства потребно је придражавати се одредби Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/2018).

Б.14. Услови за несметано кретање деце, старих и хендикепираних инвалидних лица

Техничку документацију Идејног решења и Пројекта за грађевинску дозволу је обавезно планирати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом деци и старим особама („Сл.Гласник РС бр. 22/2015“).

Б.15. Смернице за спровођење

Сходно одредбама чл. 60 – 63 Закона о планирању и изградњи («Сл. Гласник РС», бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021 и и 62/23), овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и провере усаглашености са параметрима Плана генералне регулације грађевинског подучја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-IXX („Сл. лист Града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17 , 72/21 27/22 и 62/23). Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Горана Чанковић, дипл.инж.арх.

Лиценца 200 11 39 09

ГРАФИЧКИ ДЕО



LEGENDA

GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

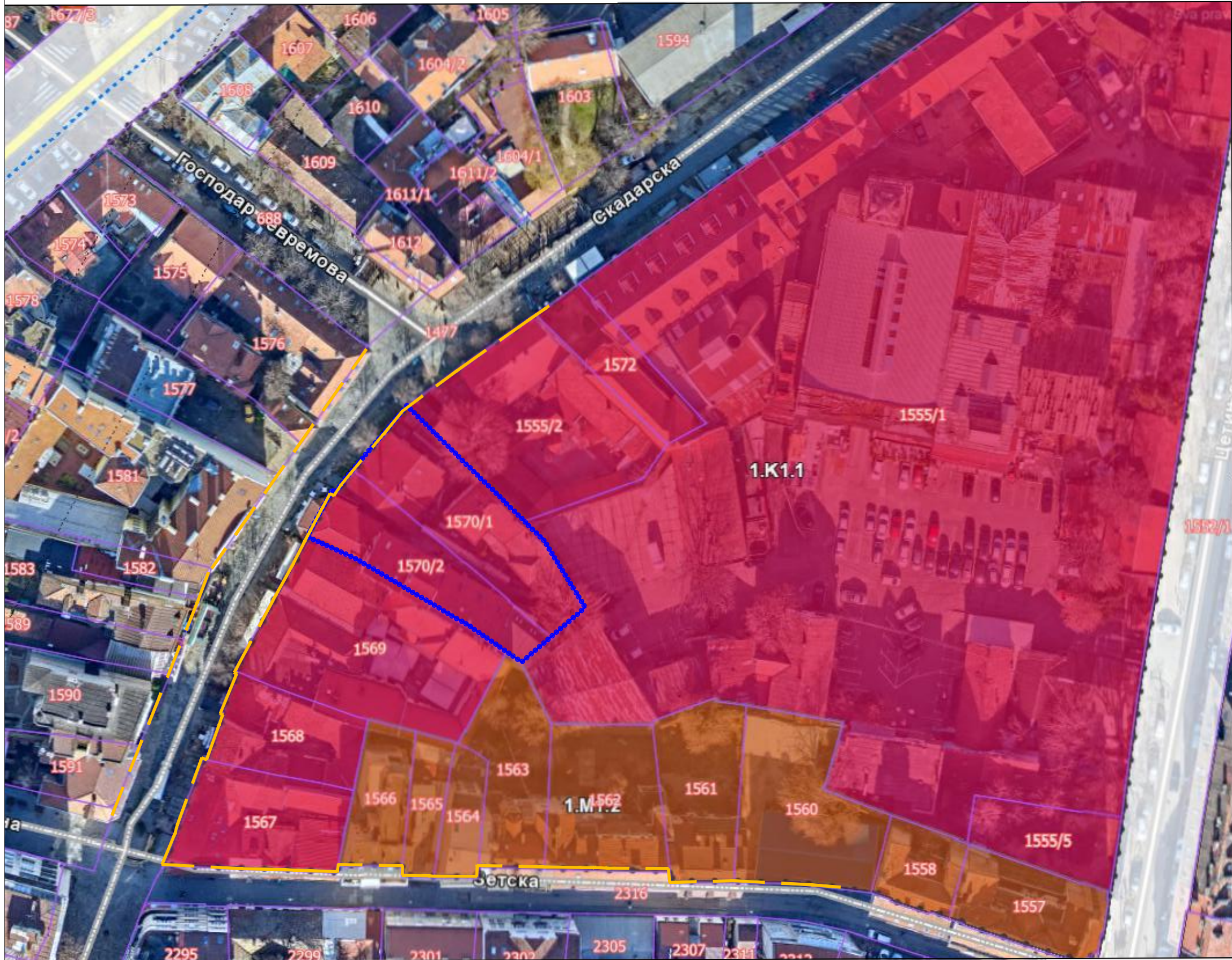
KATASTARSKO STANJE

REGULACIONA LINIJA

1570/1

PREDMETNE KAT.PARCELEPOVRŠINA PREDMETNOG KOMPLEKSA

INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO/STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	ŠIRA SITUACIJA SA GRANICOM URBANISTIČKOG PROJEKTA
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:--- list br.1.1.



LEGENDA

GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTRANSKO STANJE

REGULACIONA LINIJA

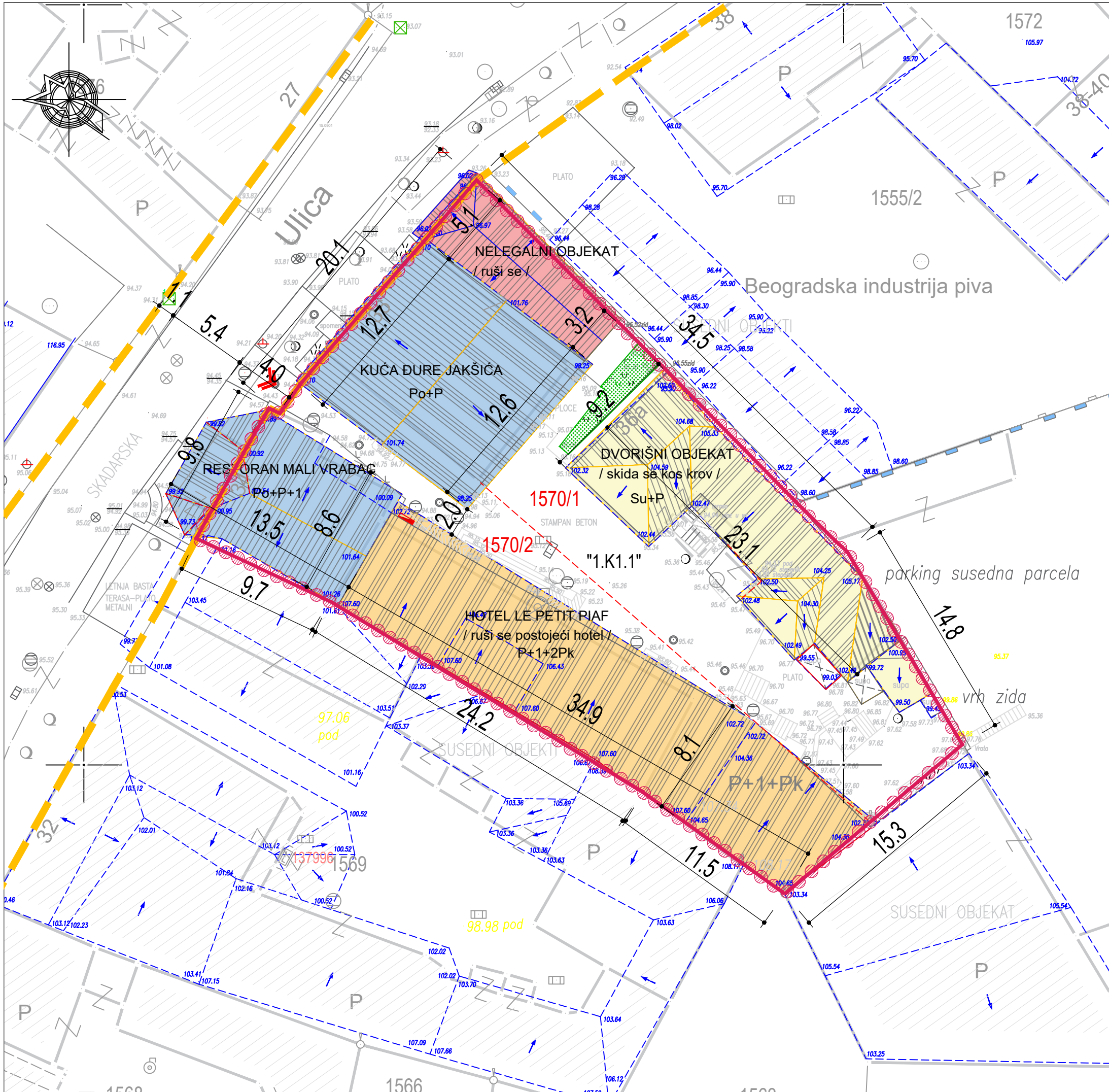
1570/1

PREDMETNE KAT.PARCELE

1.K1.1

ZONA KOMERCIJALNIH SADRŽAJA U ZONI VIŠE SPRATNOSTI

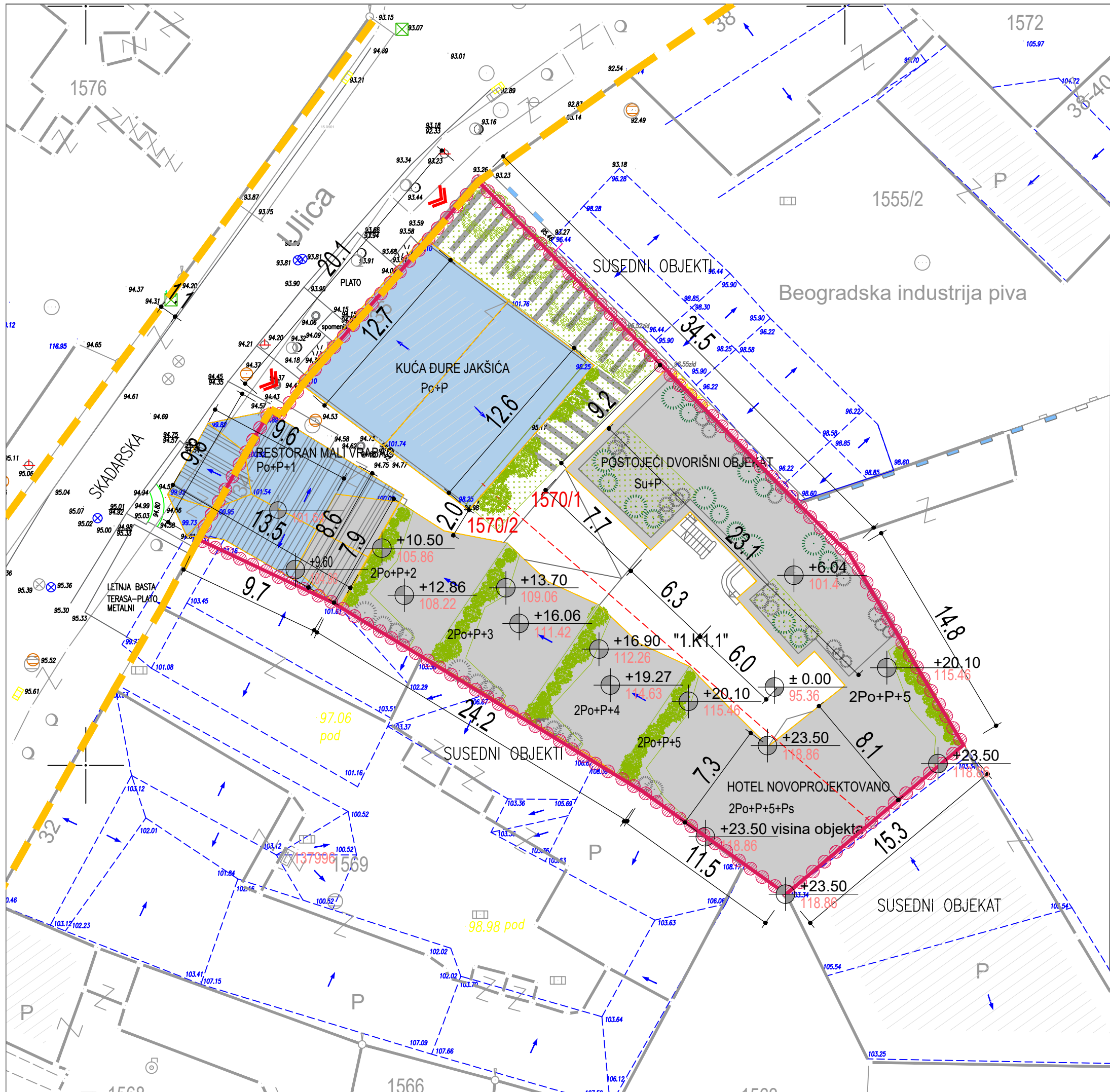
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd	
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd	
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA 'LE PETIT PIAF' na k.p.1570/1 i 1570/2 KO ŠTARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD		
CRTEŽ	IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACJE SA GRANICOM URBANISTIČKOG PROJEKTA	
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09	
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05	
mart 2025.	razmera 1:500	list br.1.2.



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- NADZEMNI GABARIT OBJEKTA
- 1570/1 PREDMETNE KAT.PARCELE
- "1.K1.1" ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI VIŠE SPRATNOSTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - ZADRŽAVAJU SE
- POSTOJEĆI OBJEKT - REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA
- POSTOJEĆI OBJEKT - REKONSTRUKCIJA
- POSTOJEĆI OBJEKT - RUŠI SE
- POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI

INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd	
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd	
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD		
CRTEŽ	POSTOJEĆE STANJE REGULACIONO NIVELACIONI PLAN SA PLANOM GRAĐEVINSKIH INTERVENCIJA	
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09	
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05	
mart 2025.	razmera 1:250	list br.1.3.



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- NADZEMNI GABARIT OBJEKTA
- 1570/1
- "1.K1.1"
- PREDMETNE KAT.PARCELE
- ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI NISKE SPRATNOSTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - ZADRŽAVAJU SE BEZ INTERVENCIJA
- NOVOPROJEKTOVANI HOTEL REKONSTRUKCIJA, ADAPTACIJA, DOGRADNJA
- PLANIRANE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI

INVESTITOR LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

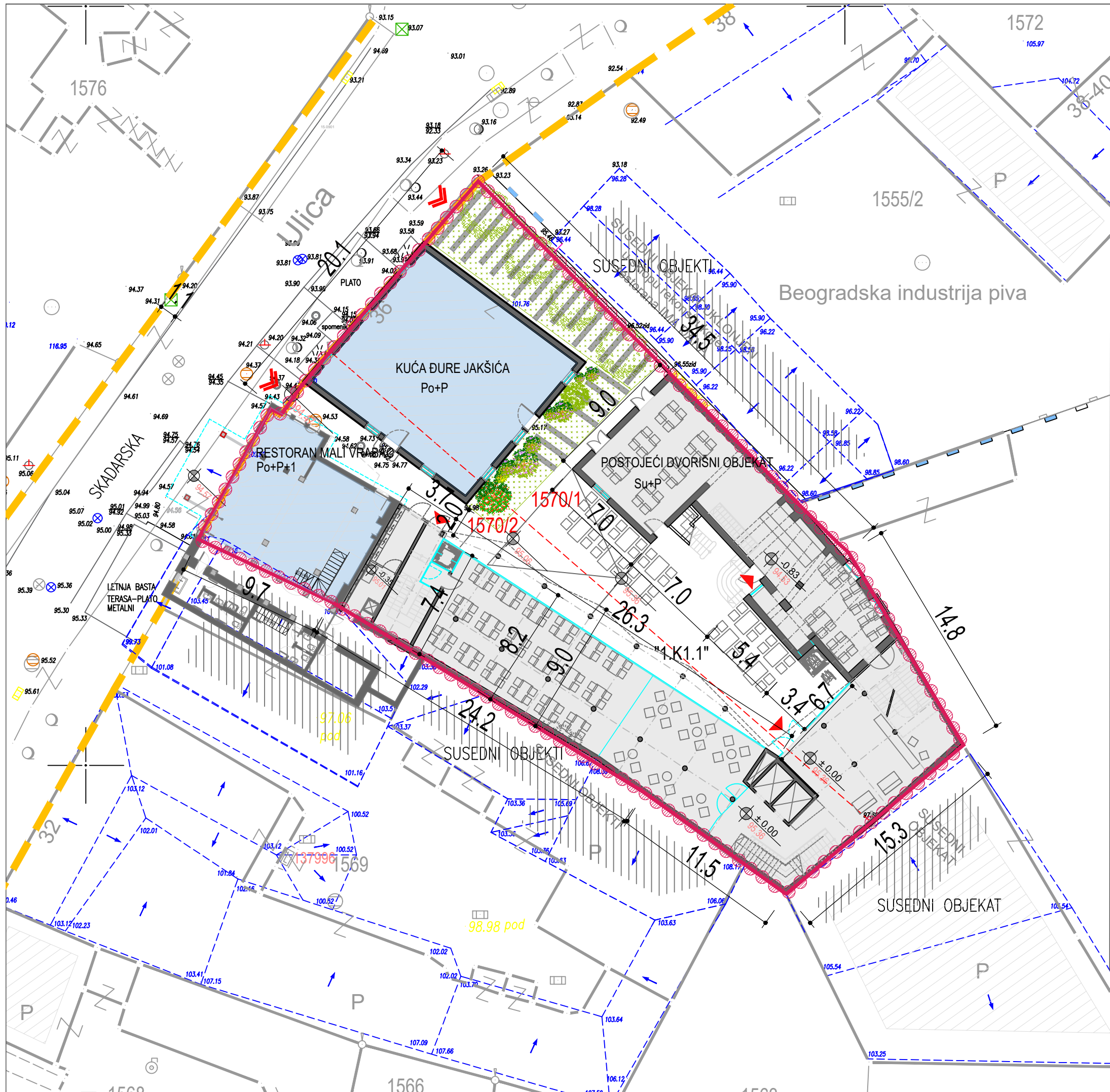
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

PLANIRANO CRTEŽ REGULACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KOVA

ODGOVORNI URBANISTA GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

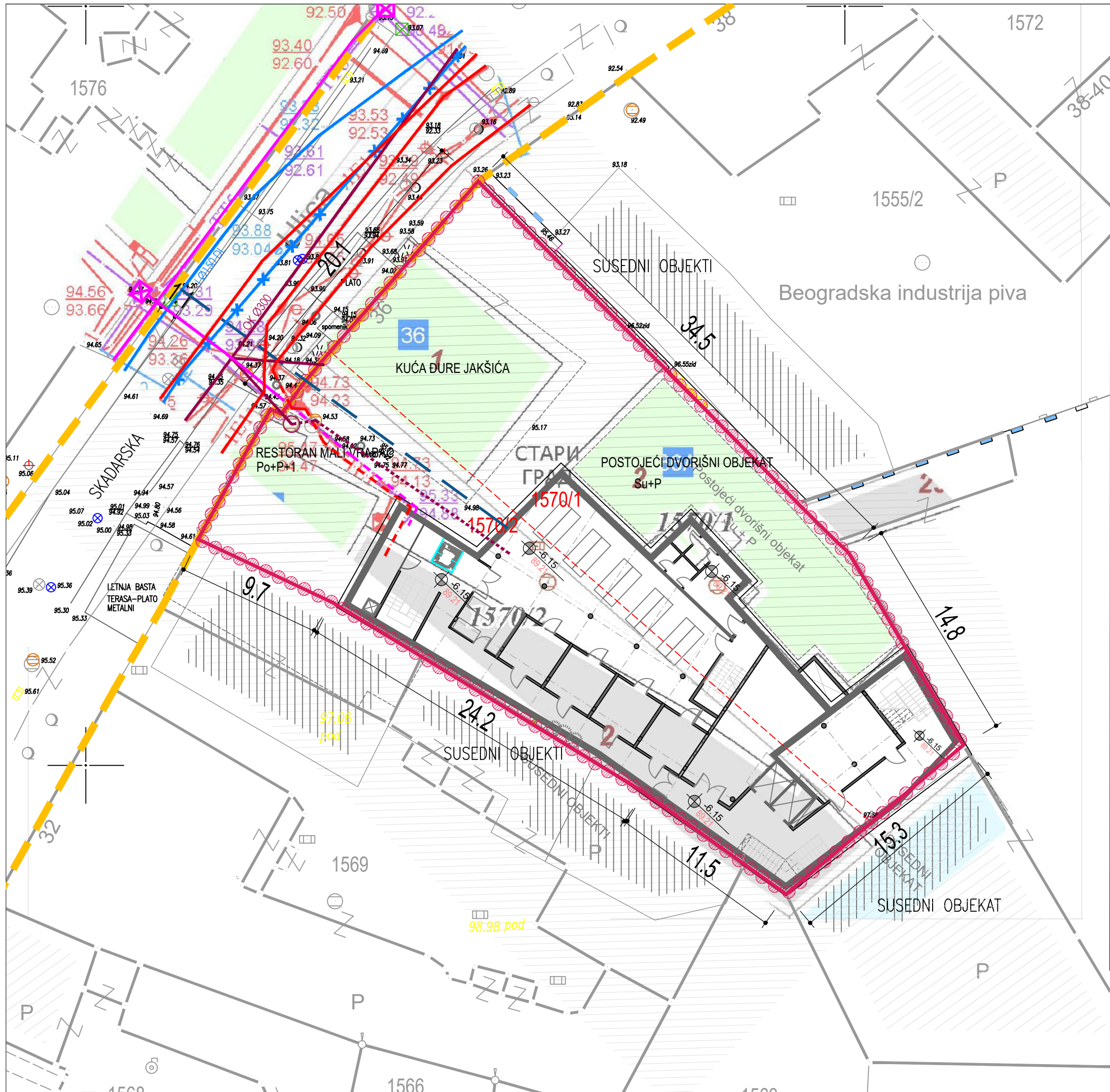
ODGOVORNI PROJEKTANT DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- 1570/1
- "1.K1.1"
- PREDMETNE KAT.PARCELE
- ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI NISKE SPRATNOSTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - ZADRŽAVAJU SE BEZ INTERVENCIJA
- NOVOPROJEKTOVANI HOTEL REKONSTRUKCIJA, ADAPTACIJA, DOGRADNJA
- PLANIRANE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKT

INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	PLANIRANO REGULACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025. razmera 1:250 list br.1.5.	



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA

1570/1

PREDMETNE KAT.PARCELE

"1.K1.1"

ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA
U ZONI NISKE SPRATNOSTI

INSTALACIJE

- VODOVOD Ø150
- KANALIZACIJA Ø300
- ELEKTROINSTALACIJE
- TELEKOMUNIKACIJE

INSTALACIJE

- VODOVODNI PRKLJUČAK Ø150
- KANALIZACIONI PRKLJUČAK Ø300
- ELEKTRO PRKLJUČAK
- TK PRKLJUČAK

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC
IZRADE
URBANISTIČKOG
PROJEKTA

AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA
"LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ

PLANIRANO
SINHRON PLAN
SA OSNOVOM PODZEMNE ETAŽE-NVO -2

ODGOVORNI
URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

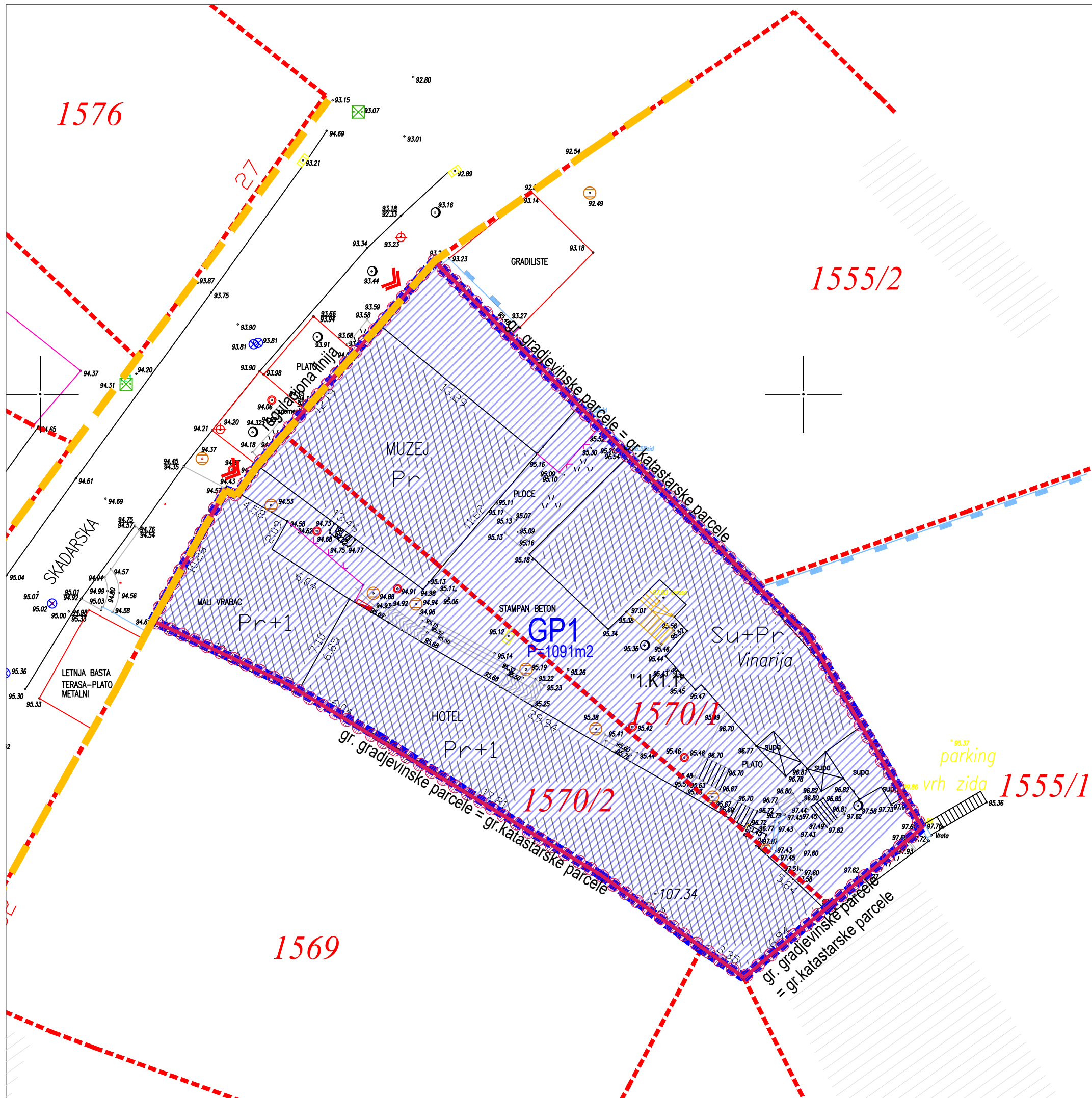
ODGOVORNI
PROJEKTANT

DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025.

razmera 1:500

list br.1.6.



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- 1570/1, 1570/2 BROJ KAT. PARCELE
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE "GP1"
- "1.K1.1" ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI NISKE SPRATNOSTI
- POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE "GP1"
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI

INVESTITOR LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE AG Consult
URBANISTIČKOG biro za konsalting projektovanje i inženjering
PROJEKTA Zagorska 16, 11000 Beograd

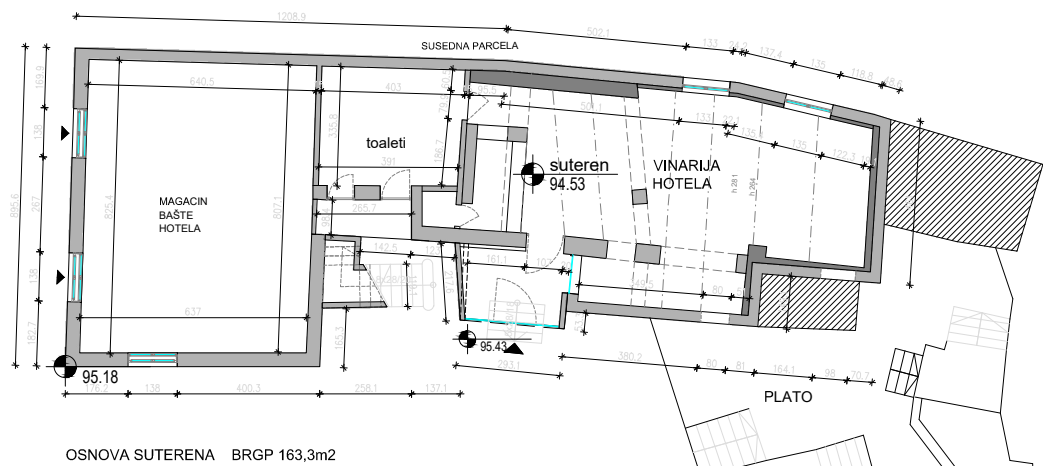
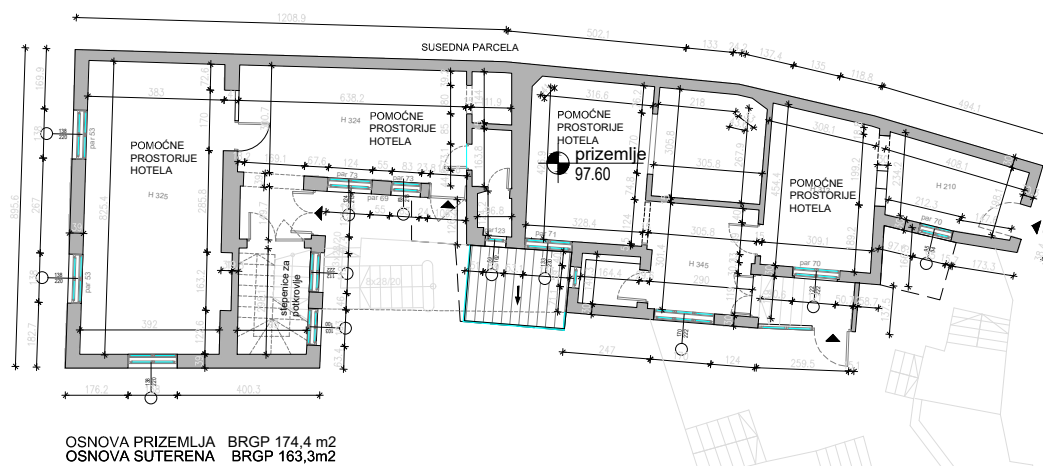
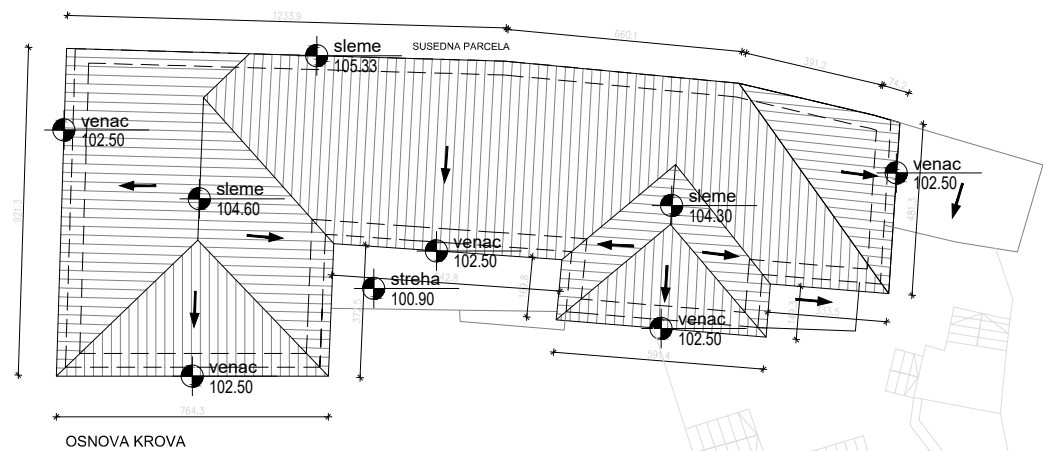
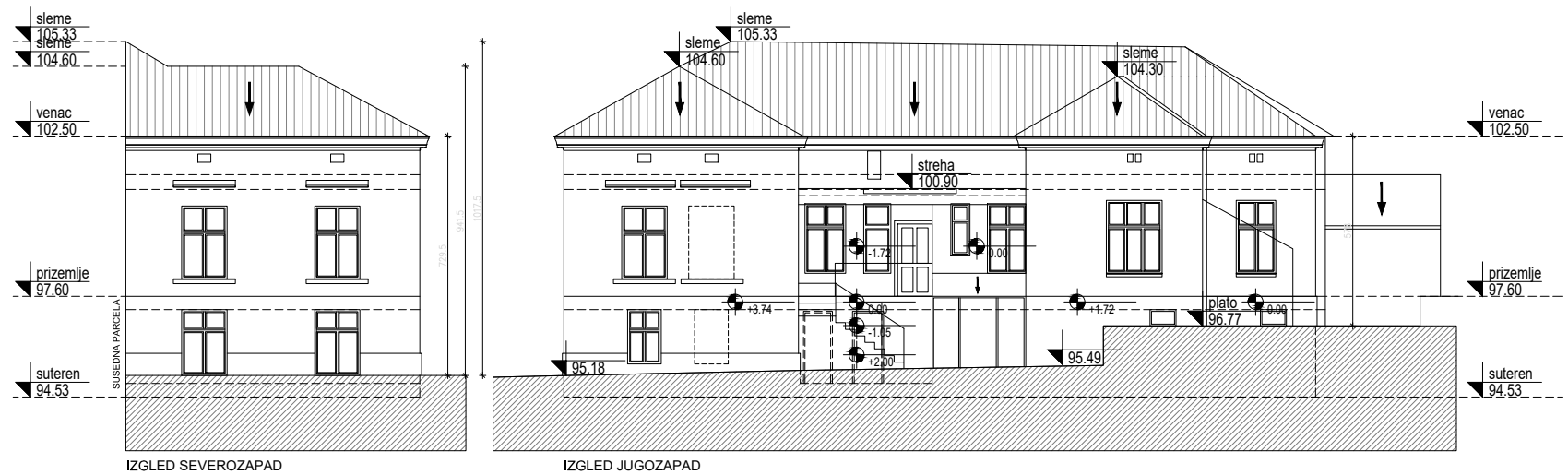
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA
"LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ PREDLOG PLANA PREPARCELACIJE

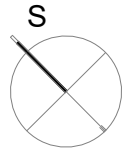
ODGOVORNI URBANISTA GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025. razmera 1:250 list br.1.7.



INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inžinjer Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	POSTOJEĆE STANJE DVORIŠNI OBJEKAT
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:200 list br.2.1.



br.	prostoriya	P_ m²
osnova podruma -2		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
1	pomoćno stepenište	20.0
2	pretprostor vešeraja	16.4
3	vešeraj	29.0
4	centralno stepenište sa liftovskim oknom	33.0
5	termotehničke instalacije	42.7
6	hodnik za snabdevanje magacina	31.7
7	hladnjača povrće	11.0
8	hladnjača voće	11.0
9	hladnjača životinjsko meso	11.0
10	hladnjača morski plodovi	11.0
11	pranje posuđa	12.0
12	priprema hrane	121.2
13	stepeniste sa liftom zaposleni	28.6
14	magacin pomoćni 4	12.0
15	stepenište kuhinja	11.8
16	pretprostor toaleti kuhinja	12.5
17	toaleti kuhinja	8.7
ukupno NETO podrum -2 novoprojektovano		423.6
BRGP podrum -2		497.1

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

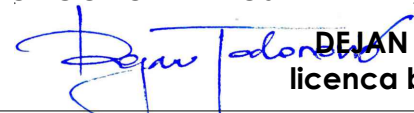
CRTEŽ

NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA PODRUMA NIVO -2

ODGOVORNI URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT

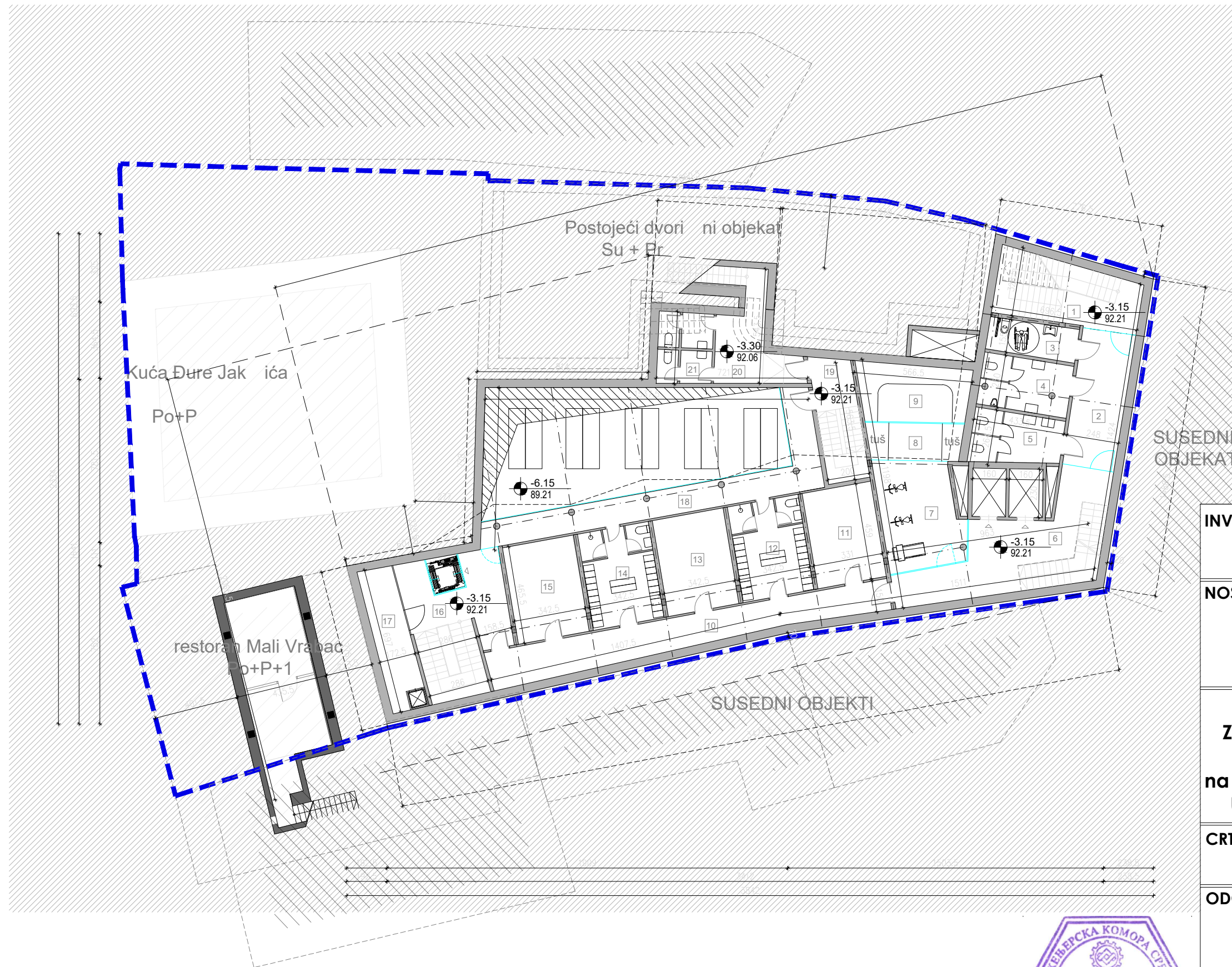
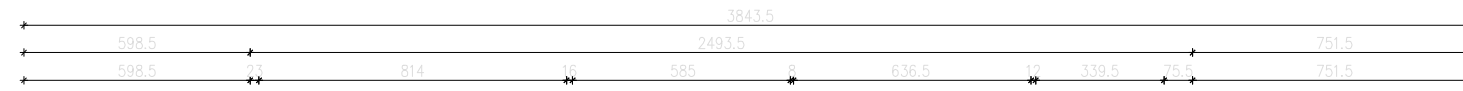
DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025.

razmera 1:200

list br.2.2.





br.	prostorija	P_ m²
osnova podruma -1		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
1	pomoćno stepenište	20.0
2	preprostor toaleta	16.3
3	toalet za invalide	7.0
4	toalet muški	10.8
5	toalet ženski	10.1
6	centralno stepenište sa liftovskim oknom	33.0
7	teretana	19.0
8	tuševi	8.0
9	tursko kupatilo	14.0
10	hodnik zaposleni 1	30.0
11	magacin 1	15.2
12	svlačionica muška	15.8
13	magacin 2	15.8
14	svlačionica ženska	15.8
15	magacin pića	15.8
16	stepeniste sa liftom zaposleni	28.6
17	magacin pomoćni 4	12.0
18	hodnik čisti galerija pristup kuhinji	25.8
19	stepenište kuhinja	11.8
20	preprostor toaleti vinoteka	12.5
21	toaleti vinoteka	8.7
ukupno NETO podrum -1 novoprojektovano		346.0
BRGP podrum -1		456.2

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

AG Consult

biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ

NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA PODRUMA NIVO -1

ODGOVORNI URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT

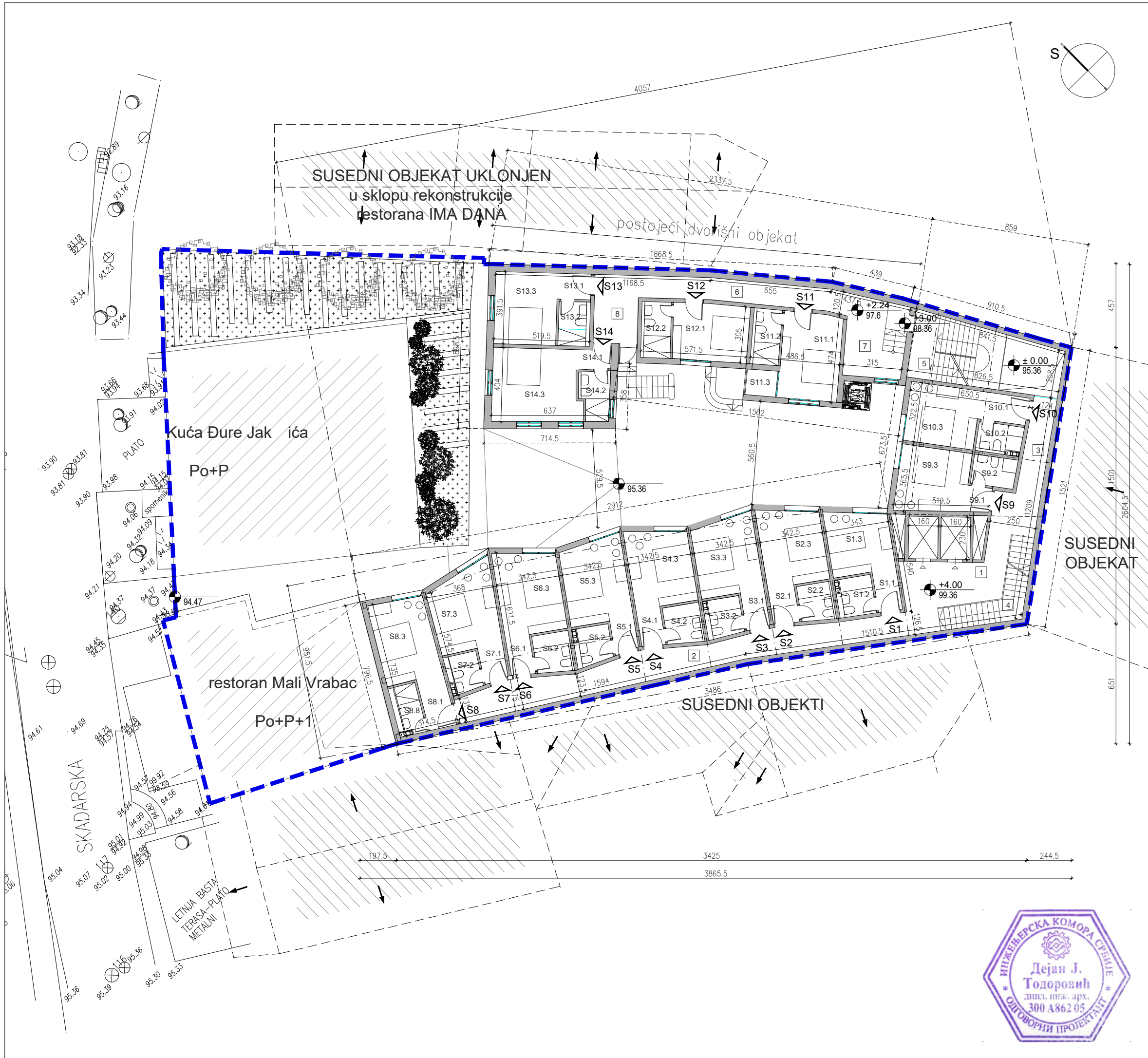
DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025.

razmera 1:200

list br.2.3.





br.	prostoriја	P_ m²
osnova 1.sprata		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
smeštajna jedinica S1		
S1.1	hodnik	2.9
S1.2	kupatilo	4.0
S1.3	soba	11.3
Σ		18.2
smeštajna jedinica S2		
S2.1	hodnik	2.8
S2.2	kupatilo	3.7
S2.3	soba	13.8
Σ		20.3
smeštajna jedinica S3		
S3.1	hodnik	2.6
S3.2	kupatilo	3.9
S3.3	soba	13.8
Σ		20.3
smeštajna jedinica S4		
S4.1	hodnik	2.7
S4.2	kupatilo	3.9
S4.3	soba	13.8
Σ		20.4
smeštajna jedinica S5		
S5.1	hodnik	2.3
S5.2	kupatilo	3.8
S5.3	soba	15.0
Σ		21.1
smeštajna jedinica S6		
S6.1	hodnik	2.7
S6.2	kupatilo	4.0
S6.3	soba	15.0
Σ		21.7
smeštajna jedinica S7		
S7.1	hodnik	2.6
S7.2	kupatilo	3.6
S7.3	soba	14.6
Σ		20.8
smeštajna jedinica S8		
S8.1	hodnik	4.3
S8.2	kupatilo	3.9
S8.3	soba	13.7
Σ		21.9
smeštajna jedinica S9		
S9.1	hodnik	1.7
S9.2	kupatilo	4.0
S9.3	soba	13.1
Σ		18.8
smeštajna jedinica S10		
S10.1	hodnik	4.0
S10.2	kupatilo	3.7
S10.3	soba	12.3
Σ		20.0
KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	liftovski hol	22.3
2	koridor	35.2
3	koridor	10.3
4	glavno stepenište	10.0
5	pomoćno stepenište	12.8
ukupno NETO 1.sprat novoprojektovano		284.1
BRGP 1.sprat novoprojektovano		353.7

POSTOJEĆI DVORIŠNI OBJEKTAT		
smeštajna jedinica S11		
S11.1	soba	15.0
S11.2	kupatilo	4.6
S11.3	lođa	2.4
Σ		22.0
smeštajna jedinica S12		
S12.1	soba	12.7
S12.2	kupatilo	4.9
Σ		17.6
smeštajna jedinica S13		
S13.1	hodnik	2.6
S13.2	kupatilo	4.9
S13.3	soba	13.2
Σ		20.7
smeštajna jedinica S14		
S14.1	hodnik	2.0
S14.2	kupatilo	4.1
S14.3	soba	18.5
Σ		24.6
KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
6	hodnik	18.4
7	hodnik	8.9
8	kancelarija direktora	8.6
ukupno NETO 1.sprat postojeće		130.9
BRGP 1.sprat postojeće		153.6
ukupno NETO 1.sprat		415.0
BRGP 1.sprat		507.3

INVESTITOR
LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inžinjer
Zagorska 16, 11000 Beograd

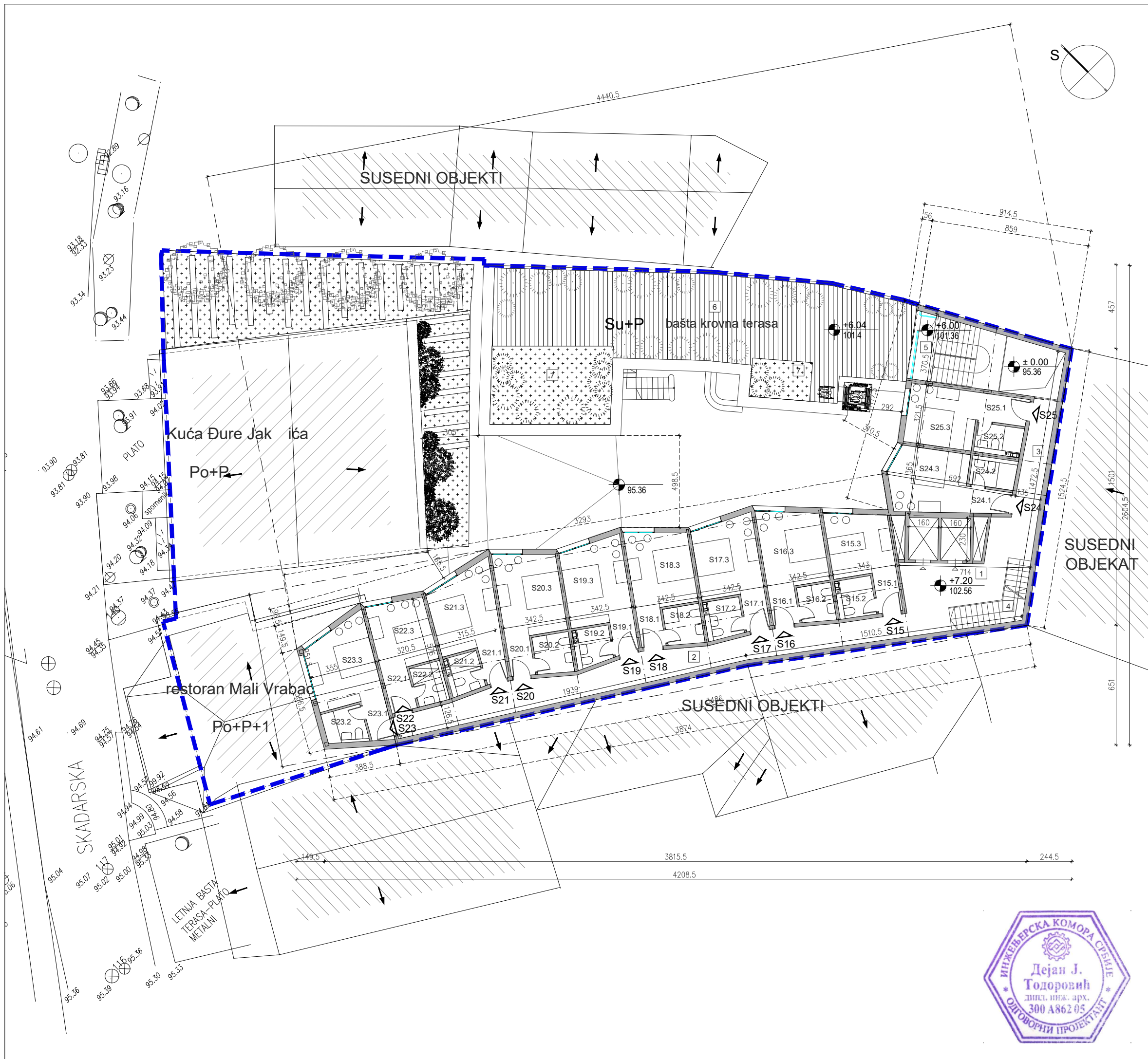
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ
NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA 1. SPRATA

ODGOVORNI URBANISTA
GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT
DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025. razmera 1:200 list br.2.5.



br.	prostorija	P_ m²
osnova 2.sprata		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
smeštajna jedinica S15		
S15.1	hodnik	2.9
S15.2	kupatilo	4.0
S15.3	soba	11.3
Σ		18.2
smeštajna jedinica S16		
S16.1	hodnik	2.8
S16.2	kupatilo	3.9
S16.3	soba	13.7
Σ		20.4
smeštajna jedinica S17		
S17.1	hodnik	2.6
S17.2	kupatilo	3.9
S17.3	soba	13.8
Σ		20.3
smeštajna jedinica S18		
S18.1	hodnik	2.7
S18.2	kupatilo	3.9
S18.3	soba	13.8
Σ		20.4
smeštajna jedinica S19		
S19.1	hodnik	2.3
S19.2	kupatilo	3.8
S19.3	soba	15.0
Σ		21.1
smeštajna jedinica S20		
S20.1	hodnik	2.7
S20.2	kupatilo	4.0
S20.3	soba	15.0
Σ		21.7
smeštajna jedinica S21		
S21.1	hodnik	2.6
S21.2	kupatilo	3.6
S21.3	soba	14.4
Σ		20.6
smeštajna jedinica S22		
S22.1	hodnik	3.2
S22.2	kupatilo	3.7
S22.3	soba	11.4
Σ		18.3
smeštajna jedinica S23		
S23.1	hodnik	2.9
S23.2	kupatilo	4.1
S23.3	soba	15.0
Σ		22.0
smeštajna jedinica S24		
S24.1	hodnik	3.3
S24.2	kupatilo	4.1
S24.3	soba	13.9
Σ		21.3
smeštajna jedinica S25		
S25.1	hodnik	4.2
S25.2	kupatilo	3.8
S25.3	soba	12.0
Σ		20.0

KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	liftovski hol	24.6
2	koridor	39.5
3	koridor	8.7
4	glavno stepenište	7.8
5	pomoćno stepenište	9.6
ukupno NETO 2.sprat novoprojektovano		313.7
BRGP 2.sprat novoprojektovano		378.9

POSTOJEĆI DVORIŠNI OBJEKAT		
6	krovnna terasa	100.8
7	ozelenjavanje krovne terase	38.0
ukupno NETO 2.sprat postojeće		139.6
BRGP 2.sprat postojeće		153.6

ukupno NETO 2.sprat		453.3
BRGP 2.sprat		532.5

INVESTITOR
LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

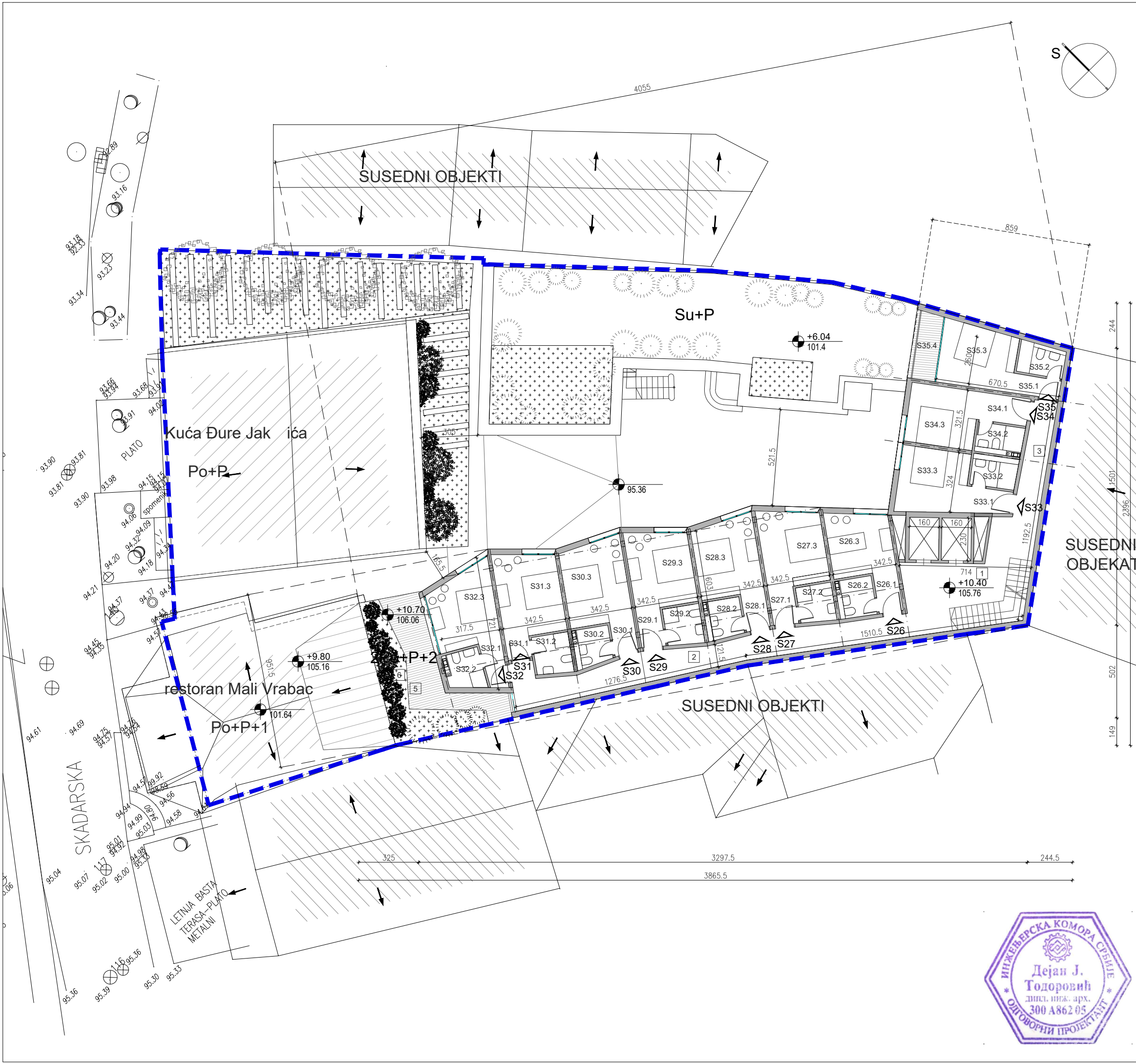
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ
NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA 2. SPRATA

ODGOVORNI URBANISTA
GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT
DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025. razmera 1:200 list br.2.6.



br.	prostorija	P_ m²
osnova 3.sprata		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
smeštajna jedinica S26		
S26.1	hodnik	2.9
S26.2	kupatilo	4.0
S26.3	soba	11.3
Σ		18.2
smeštajna jedinica S27		
S27.1	hodnik	2.7
S27.2	kupatilo	3.9
S27.3	soba	13.8
Σ		20.4
smeštajna jedinica S28		
S28.1	hodnik	2.6
S28.2	kupatilo	3.9
S28.3	soba	13.8
Σ		20.3
smeštajna jedinica S29		
S29.1	hodnik	2.7
S29.2	kupatilo	3.9
S29.3	soba	13.8
Σ		20.4
smeštajna jedinica S30		
S30.1	hodnik	2.3
S30.2	kupatilo	3.8
S30.3	soba	15.0
Σ		21.1
smeštajna jedinica S31		
S31.1	hodnik	1.5
S31.2	kupatilo	4.0
S31.3	soba	15.0
Σ		20.5
smeštajna jedinica S32		
S32.1	hodnik	2.8
S32.2	kupatilo	3.9
S32.3	soba	13.8
Σ		20.5
smeštajna jedinica S33		
S33.1	hodnik	3.3
S33.2	kupatilo	4.1
S33.3	soba	12.8
Σ		20.2
smeštajna jedinica S34		
S34.1	hodnik	4.1
S34.2	kupatilo	3.9
S34.3	soba	12.0
Σ		20.0
smeštajna jedinica S35		
S35.1	hodnik	2.7
S35.2	kupatilo	4.0
S35.3	soba	13.4
S35.4	loda	5.5
Σ		25.6

KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	liftovski hol	24.4
2	koridor	31.2
3	koridor	8.4
4	stepenište	7.8
5	krovnna terasa 1	16.0
6	ozelenjavanje krovne terase 1	16.0
ukupno NETO 3.sprat novoprojektovano		311.0
BRGP 3.sprat novoprojektovano		367.0

INVESTITOR
LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

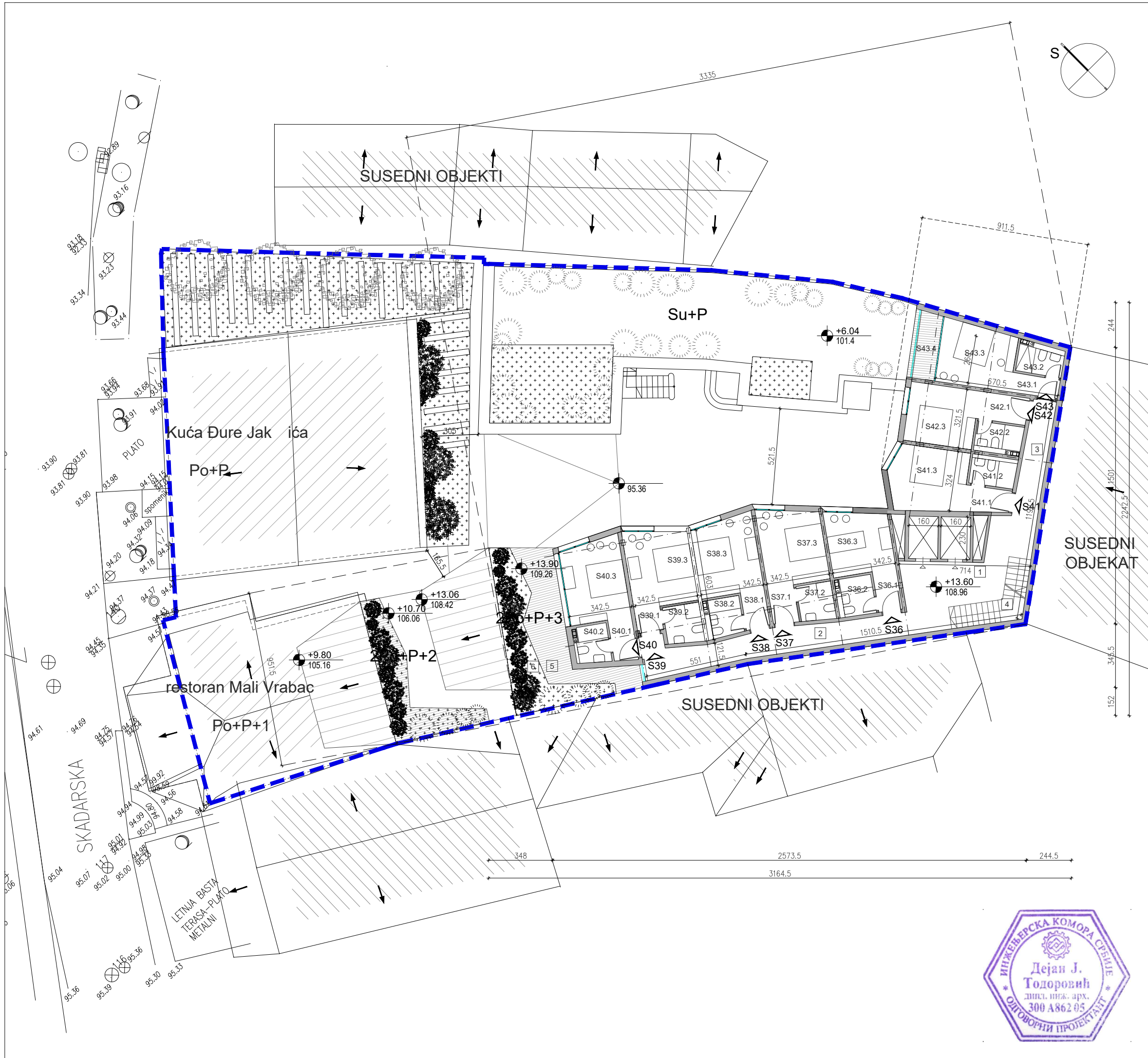
CRTEŽ
NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA 3. SPRATA

ODGOVORNI URBANISTA
GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT
DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025. razmera 1:200 list br.2.7.





br.	prostorija	P_ m²
osnova 4.sprata		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
smeštajna jedinica S36		
S36.1	hodnik	2.9
S36.2	kupatilo	4.0
S36.3	soba	11.3
Σ		18.2
smeštajna jedinica S37		
S37.1	hodnik	2.8
S37.2	kupatilo	3.8
S37.3	soba	13.8
Σ		20.4
smeštajna jedinica S38		
S38.1	hodnik	2.6
S38.2	kupatilo	3.9
S38.3	soba	13.8
Σ		20.3
smeštajna jedinica S39		
S39.1	hodnik	1.8
S39.2	kupatilo	3.9
S39.3	soba	14.3
Σ		20.0
smeštajna jedinica S40		
S40.1	hodnik	3.0
S40.2	kupatilo	3.6
S40.3	soba	14.3
Σ		20.9
smeštajna jedinica S41		
S41.1	hodnik	3.3
S41.2	kupatilo	4.1
S41.3	soba	13.9
Σ		21.3
smeštajna jedinica S42		
S42.1	hodnik	4.0
S42.2	kupatilo	4.0
S42.3	soba	12.0
Σ		20.0
smeštajna jedinica S43		
S43.1	hodnik	2.7
S43.2	kupatilo	4.0
S43.3	soba	13.4
S43.4	lodja	5.5
Σ		25.6
KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	liftovski hol	24.8
2	koridor	20.4
3	koridor	8.4
4	stepeniste	7.4
5	krovn terasa 2	17.9
5	ozelenjavanje krovne terase 2	18.0
ukupno NETO 4.sprat novoprojektovano		263.6
BRGP 4.sprat novoprojektovano		310.7

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ

NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA 4. SPRATA

ODGOVORNI URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

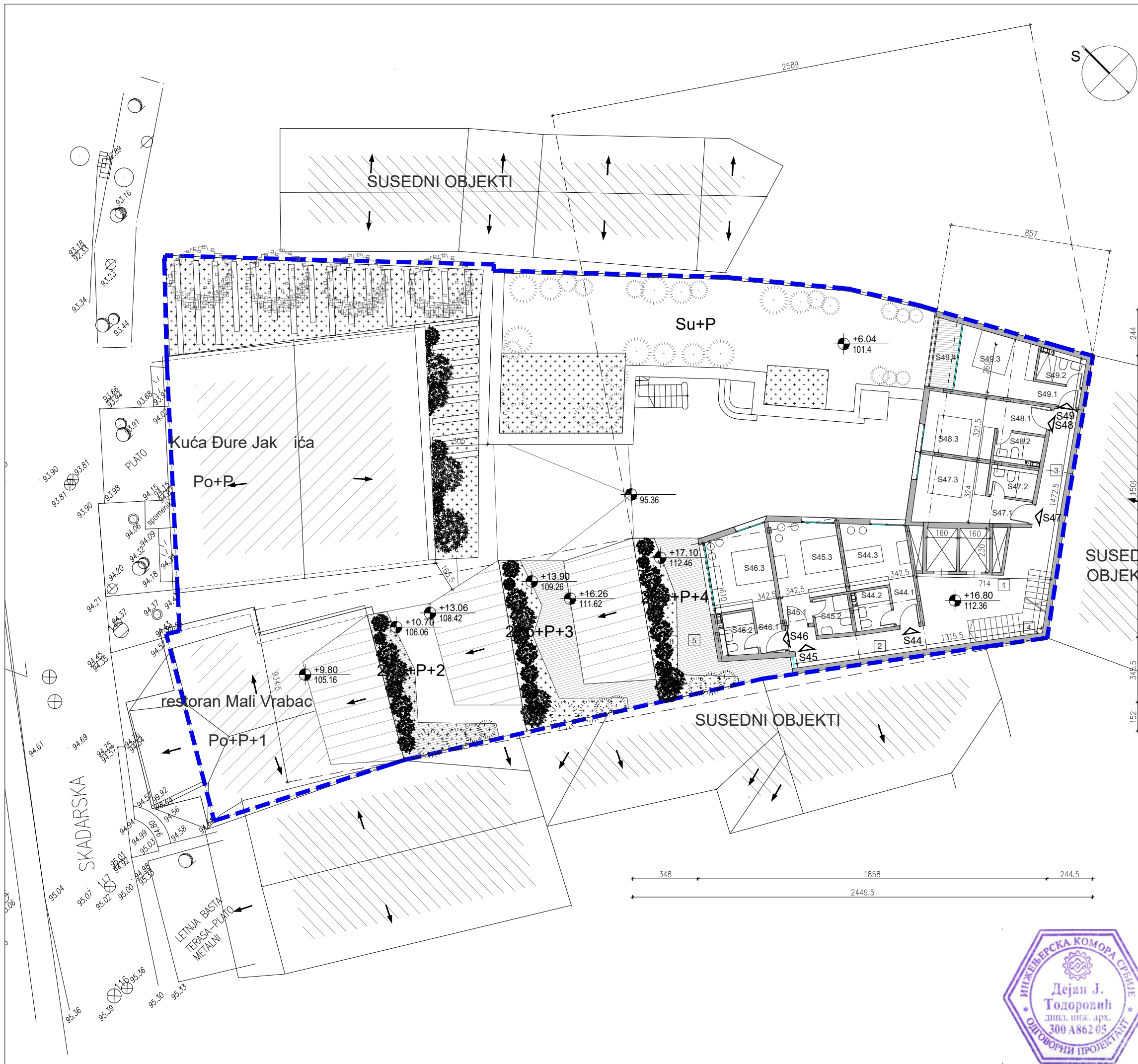
ODGOVORNI PROJEKTANT

DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025.

razmera 1:200

list br.2.8.



br.	prostorija	P_ m²
osnova 5.sprata		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
smeštajna jedinica S44		
S44.1	hodnik	2.9
S44.2	kupatilo	4.0
S44.3	soba	11.3
Σ		18.2
smeštajna jedinica S45		
S45.1	hodnik	2.0
S45.2	kupatilo	3.9
S45.3	soba	14.2
Σ		20.1
smeštajna jedinica S46		
S46.1	hodnik	3.3
S46.2	kupatilo	4.1
S46.3	soba	13.6
Σ		21.0
smeštajna jedinica S47		
S47.1	hodnik	3.3
S47.2	kupatilo	4.1
S47.3	soba	12.8
Σ		20.2
smeštajna jedinica S48		
S48.1	hodnik	4.1
S48.2	kupatilo	3.9
S48.3	soba	12.0
Σ		20.0
smeštajna jedinica S49		
S49.1	hodnik	2.7
S49.2	kupatilo	4.0
S49.3	soba	13.4
S49.4	lođa	5.5
Σ		25.6
KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	liftovski hol	24.7
2	koridor	10.3
3	koridor	8.4
4	stepeniste	7.4
5	krovnna terasa 3	18.2
6	ozelenjavanje krovne terase 3	15.0
ukupno NETO 5.sprat novoprojektovano		209.1
BRGP 5.sprat novoprojektovano		245.4

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ

NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA 5. SPRATA

ODGOVORNI URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

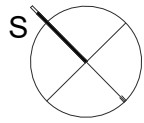
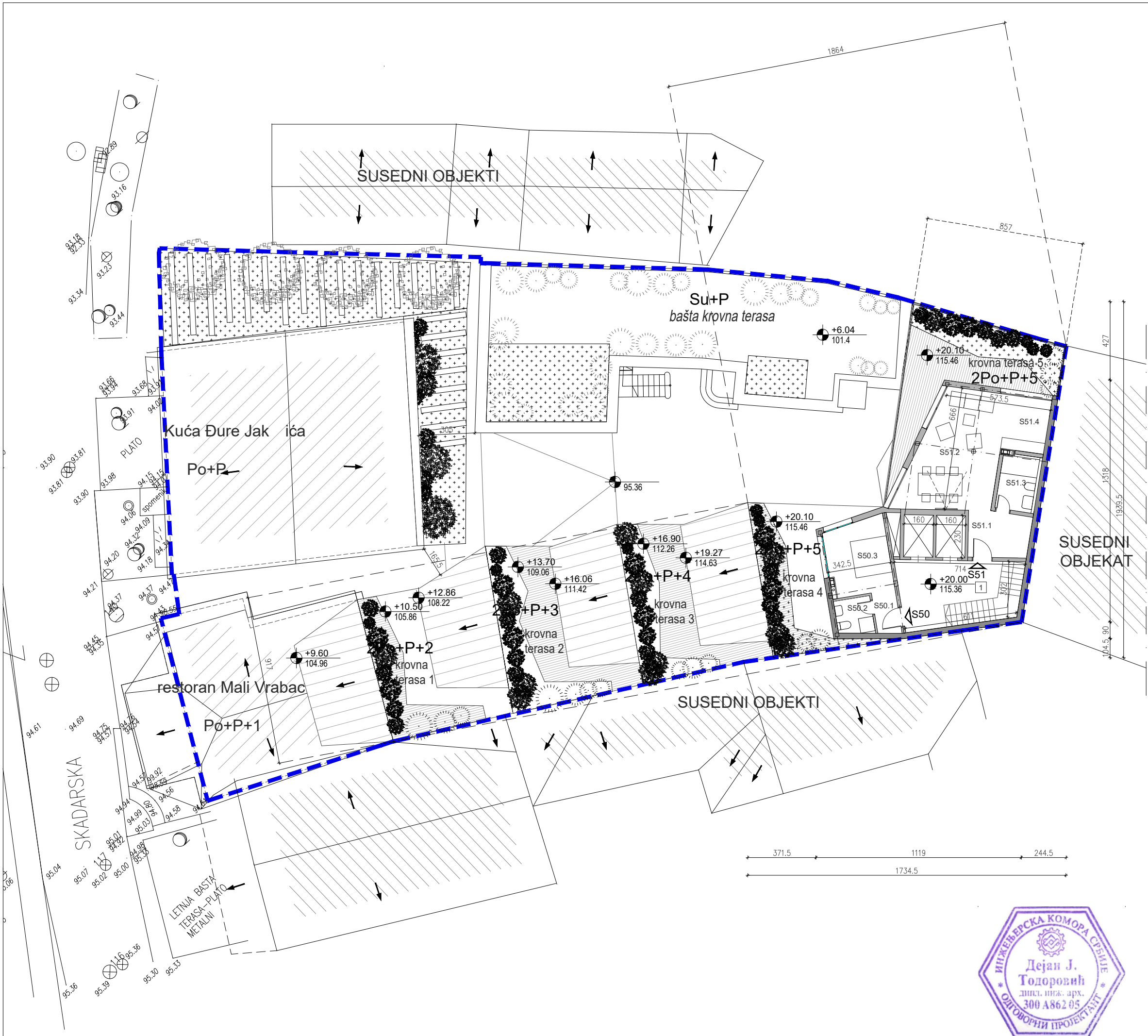
ODGOVORNI PROJEKTANT


DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025.

razmera 1:200

list br.2.9.



br.	prostorija	P_m²
osnova povučenog sprata		
HOTEL NOVOPROJEKTOVANO		
smeštajna jedinica S50		
S44.1	hodnik	2.4
S44.2	kupatilo	3.9
S44.3	soba	14.0
Σ		20.3
smeštajna jedinica S51		
S51.1	hodnik	8.3
S51.2	salon trpezarija	29.5
S51.3	kupatilo	6.5
S51.4	kuhinja	7.0
Σ		51.3
KOMUNIKACIJE I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	liftovski hol	16.0
2	krovna terasa 4	17.0
3	ozelenjavanje krovne terase 4	15.0
4	krovna terasa 5	21.6
5	ozelenjavanje krovne terase 5	15.0
ukupno NETO povučeni sprat novoprojektovano		156.2
BRGP povučeni sprat novoprojektovano		185.5

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inženjering
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

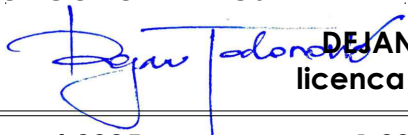
CRTEŽ

NOVOPROJEKTOVANO
OSNOVA POVUČENOG SPRATA

ODGOVORNI URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT

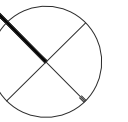
 DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025.

razmera 1:200

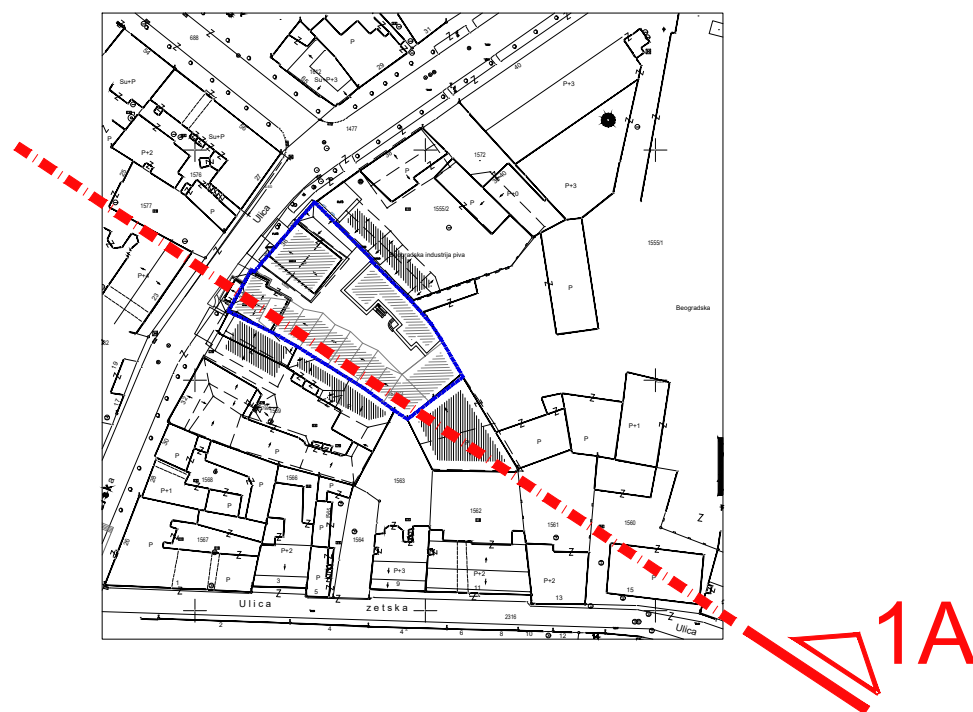
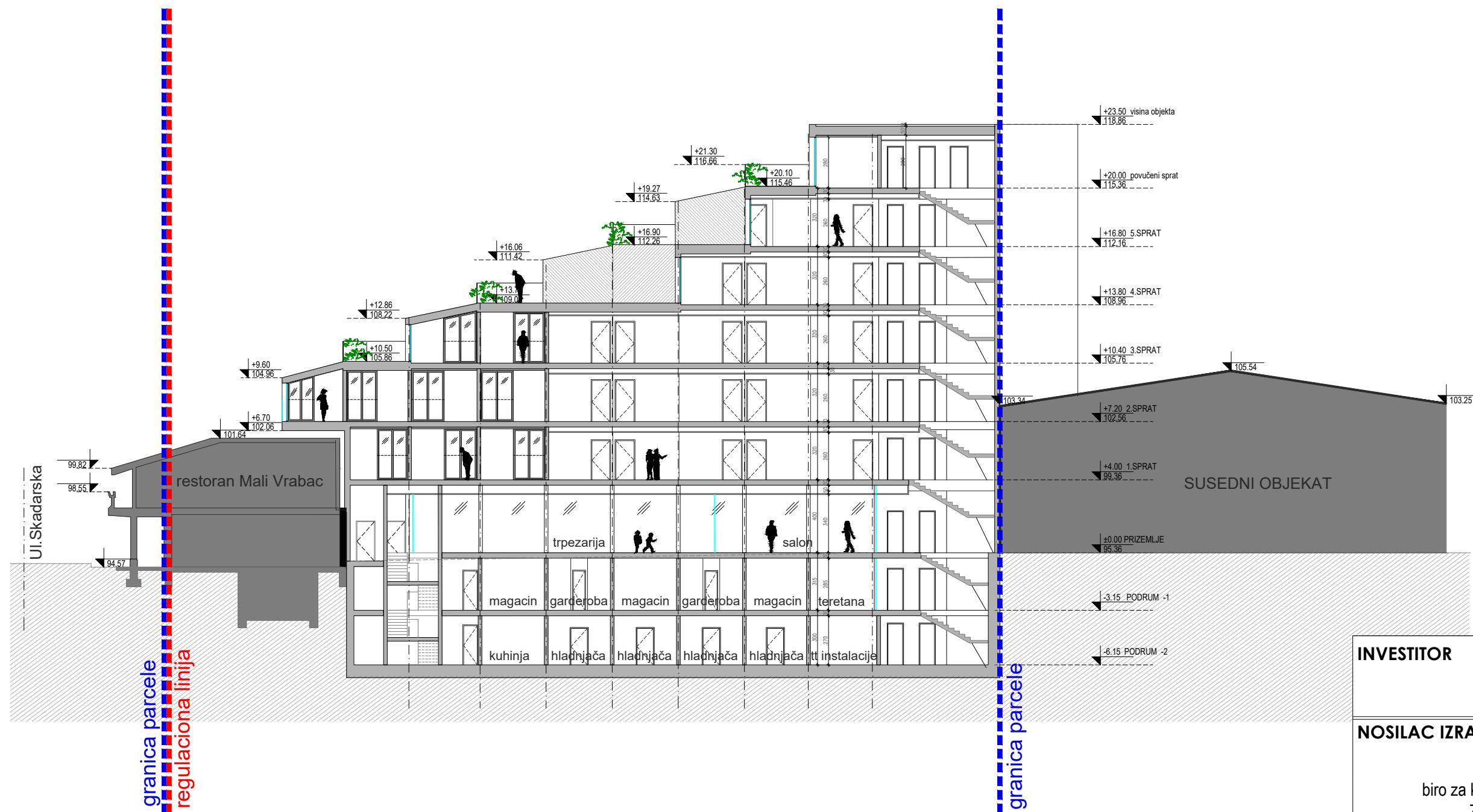
list br.2.10.



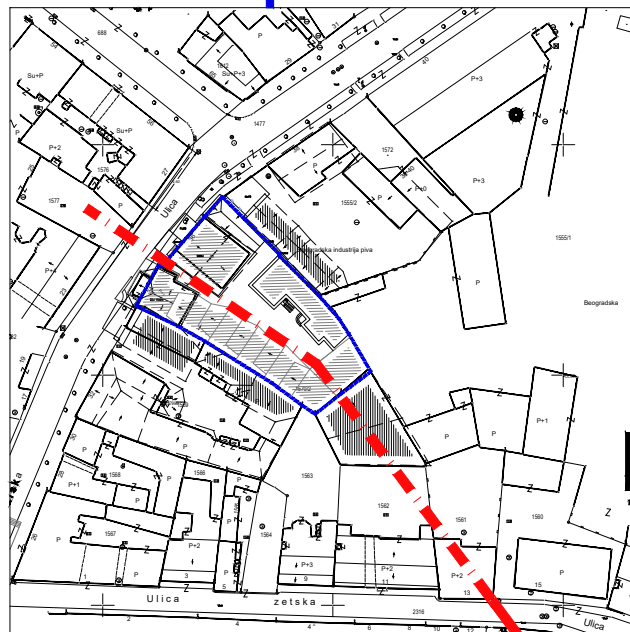
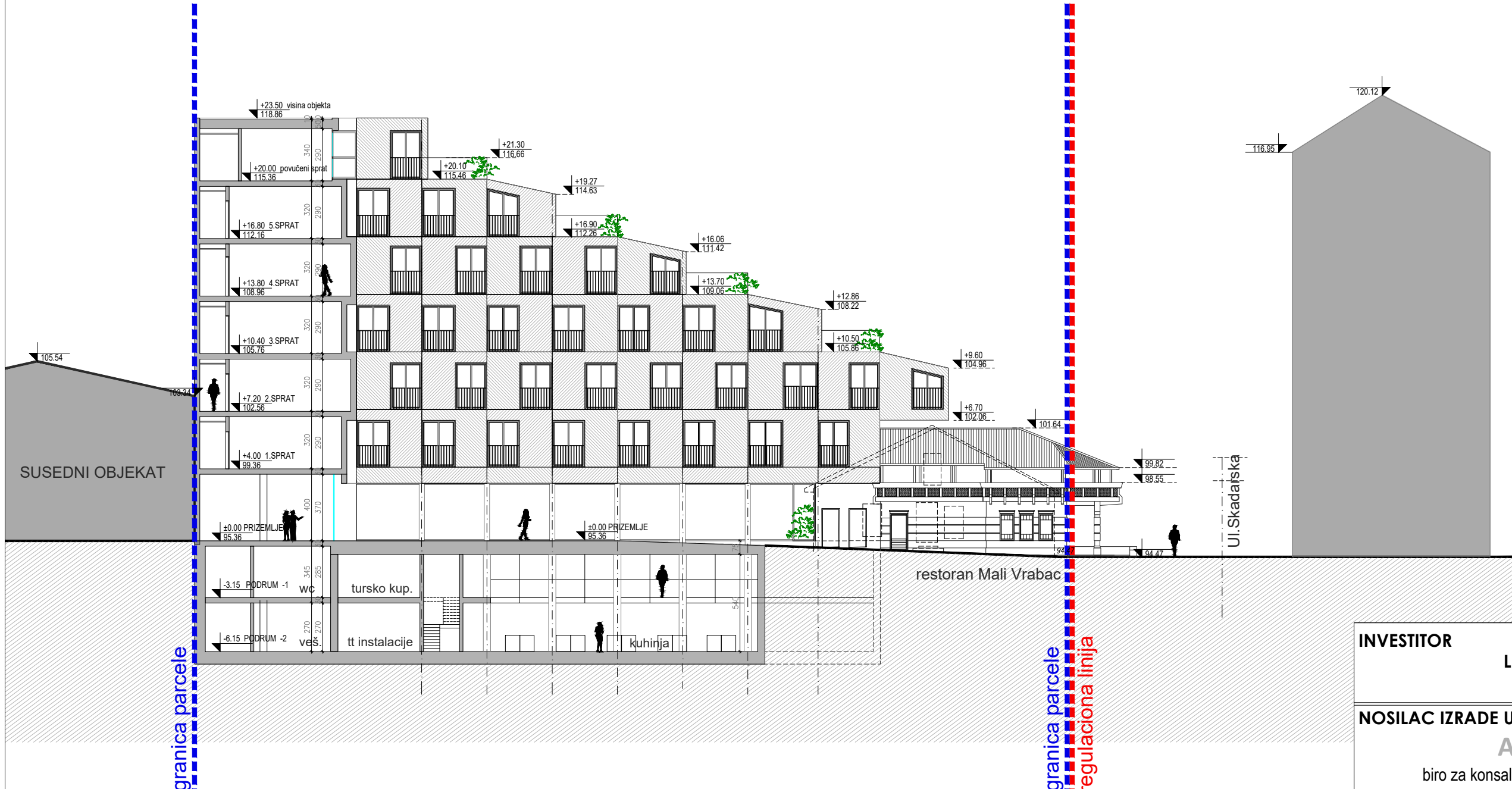


INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO OSNOVA KROVA
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:200 list br.2.11.





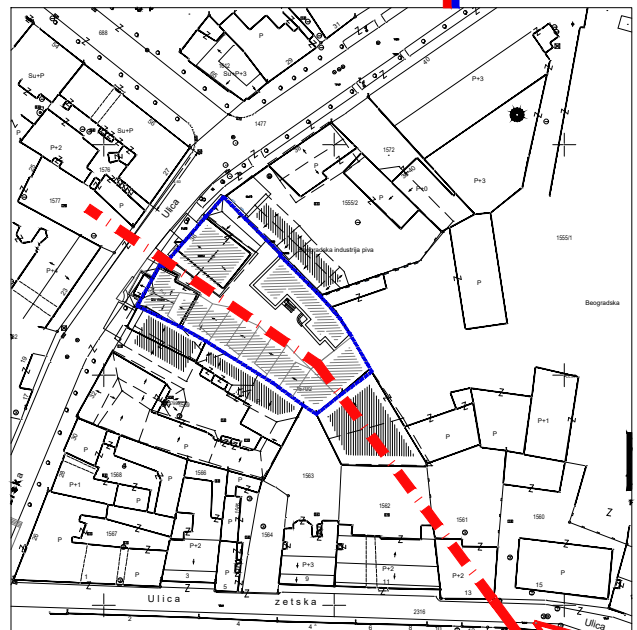
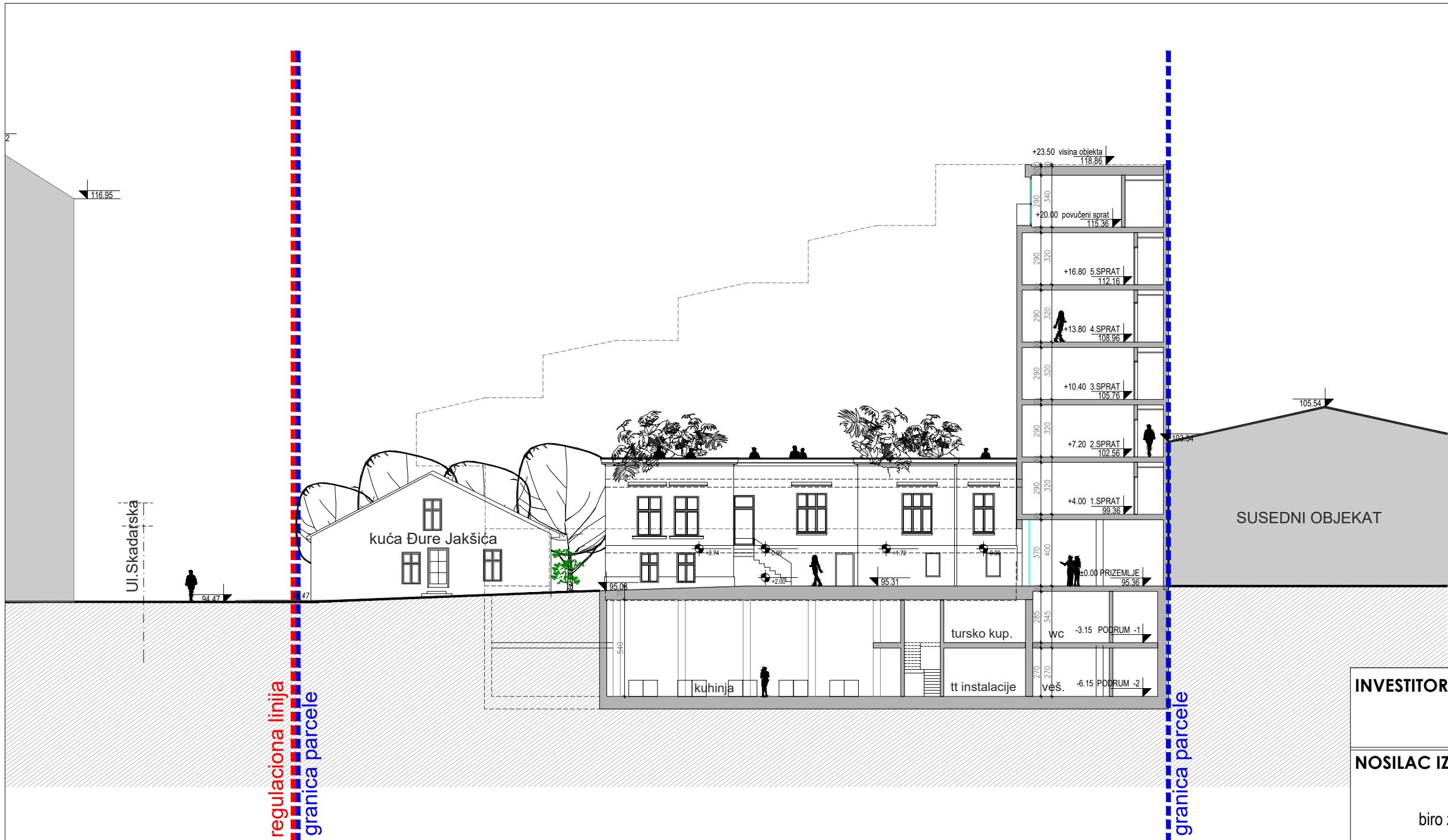
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO PRESEK 1A
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.12.



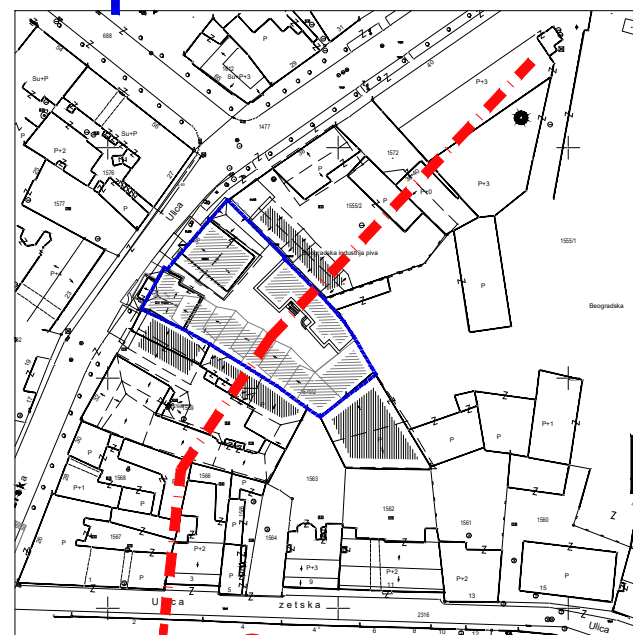
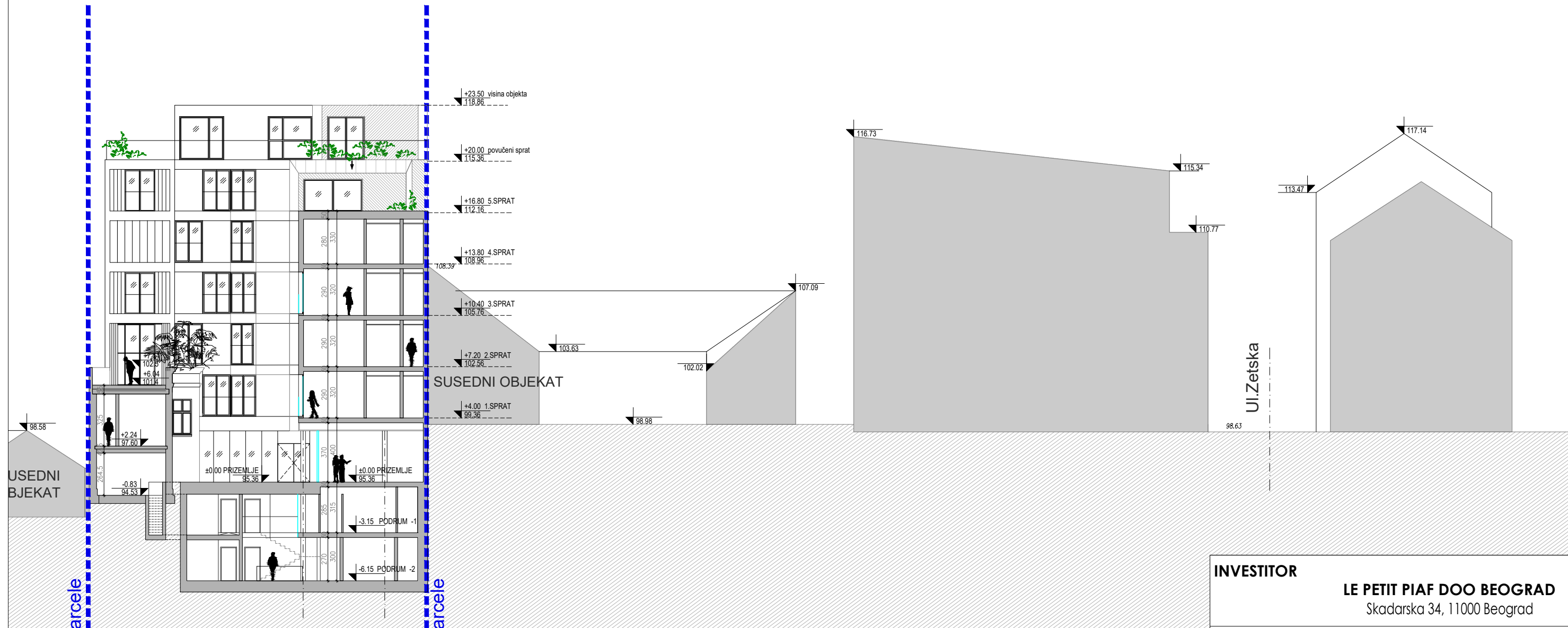
1B



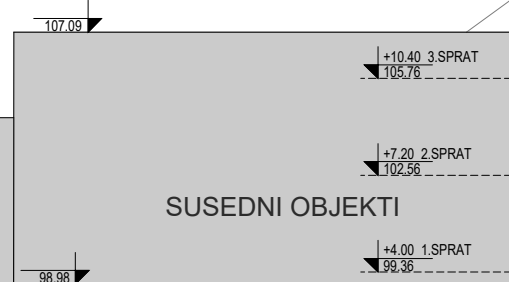
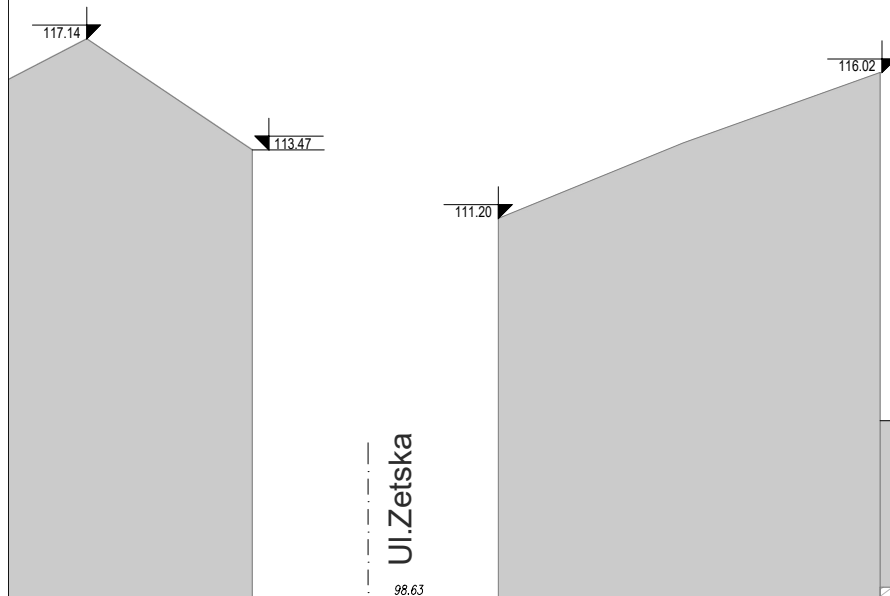
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO PRESEK 1B
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.13.



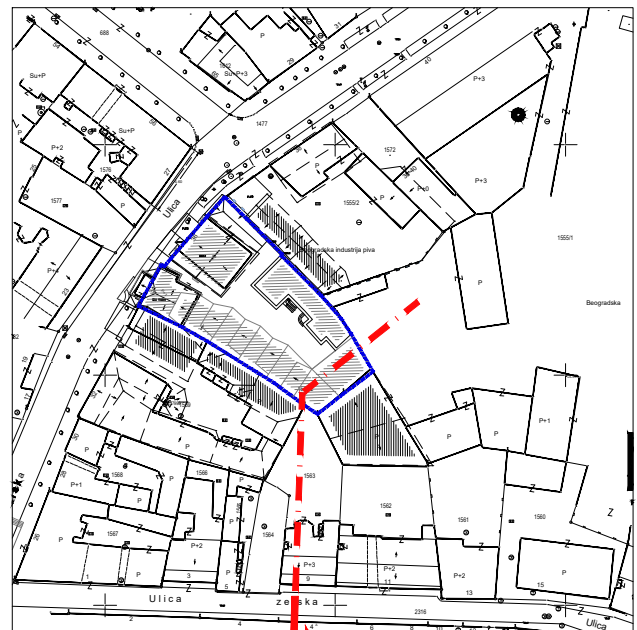
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO PRESEK 1C
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.14.



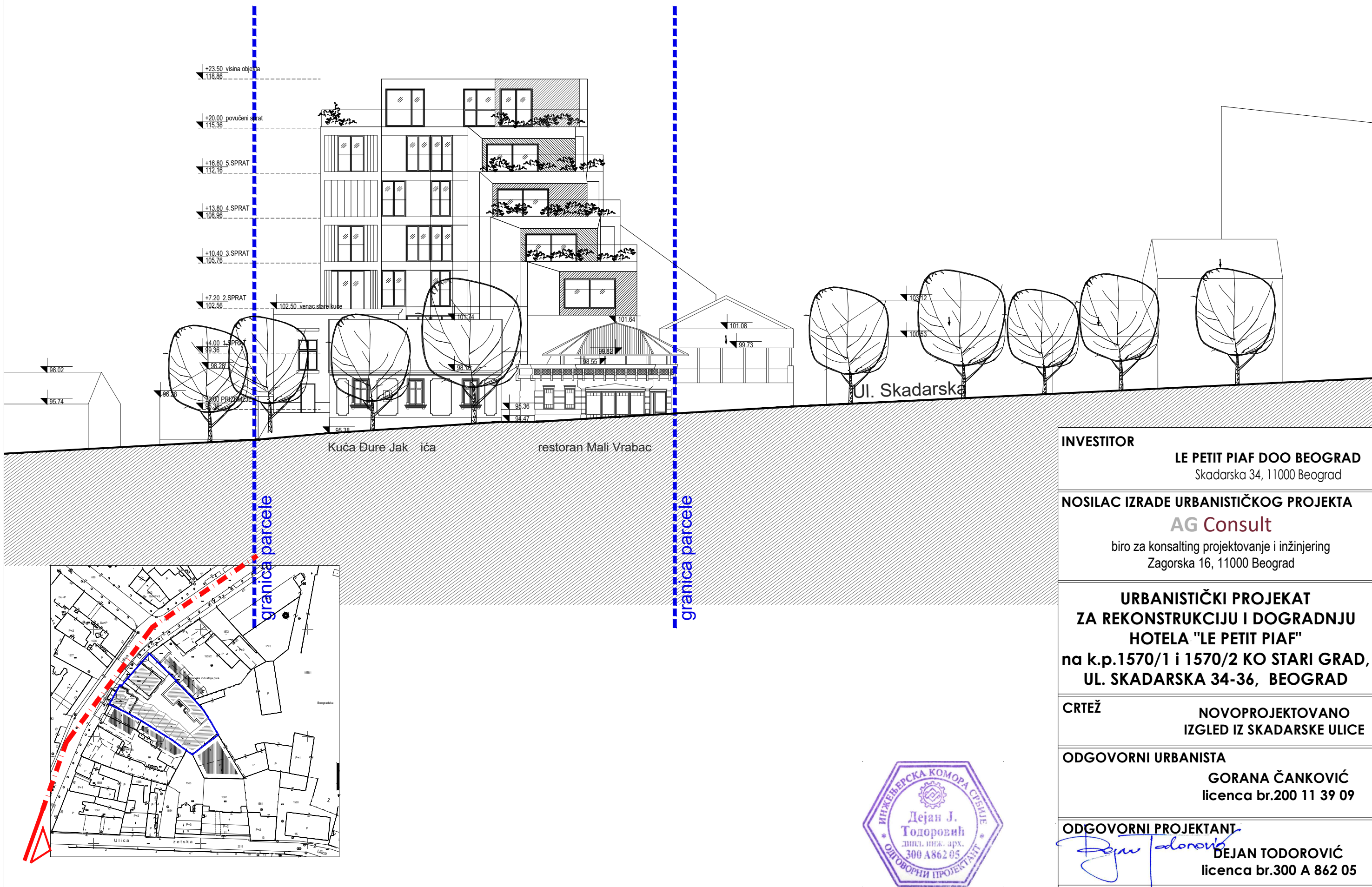
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inžinjeri Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO PRESEK 2
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.15.



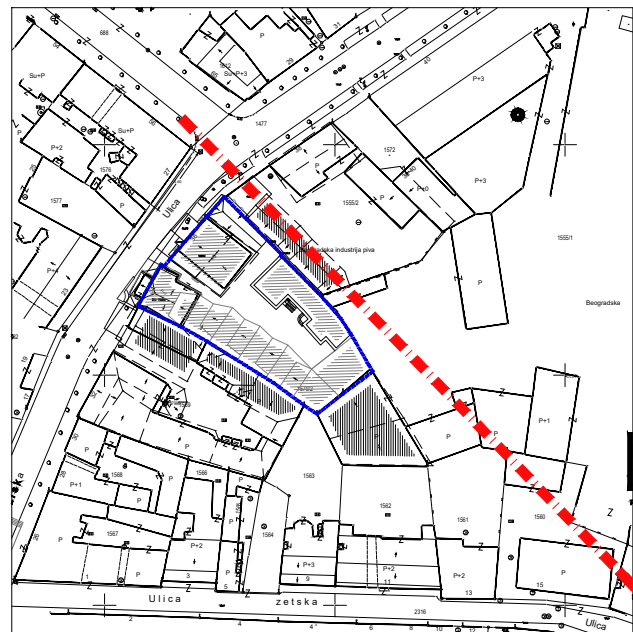
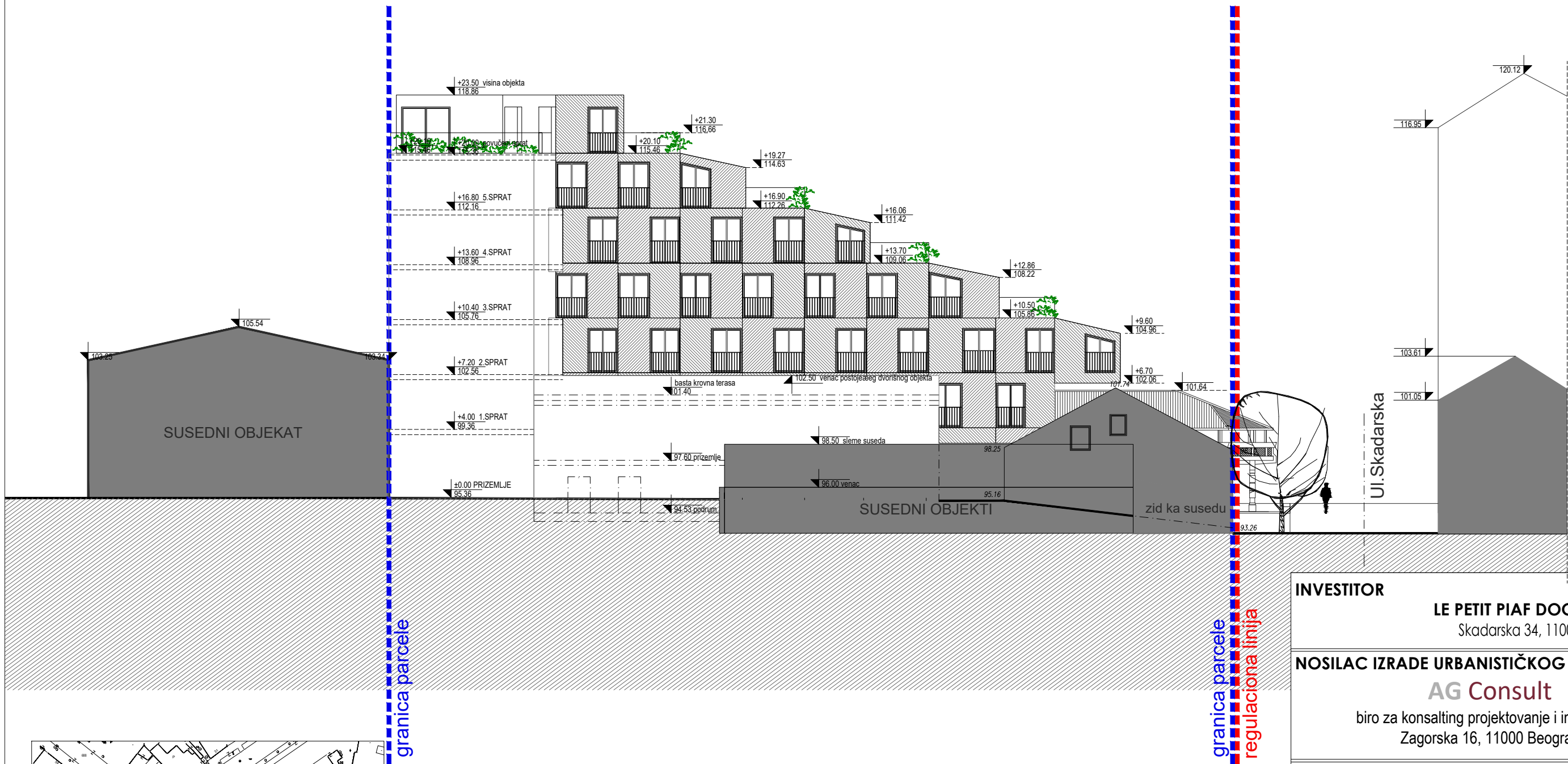
parking / susedna parcela



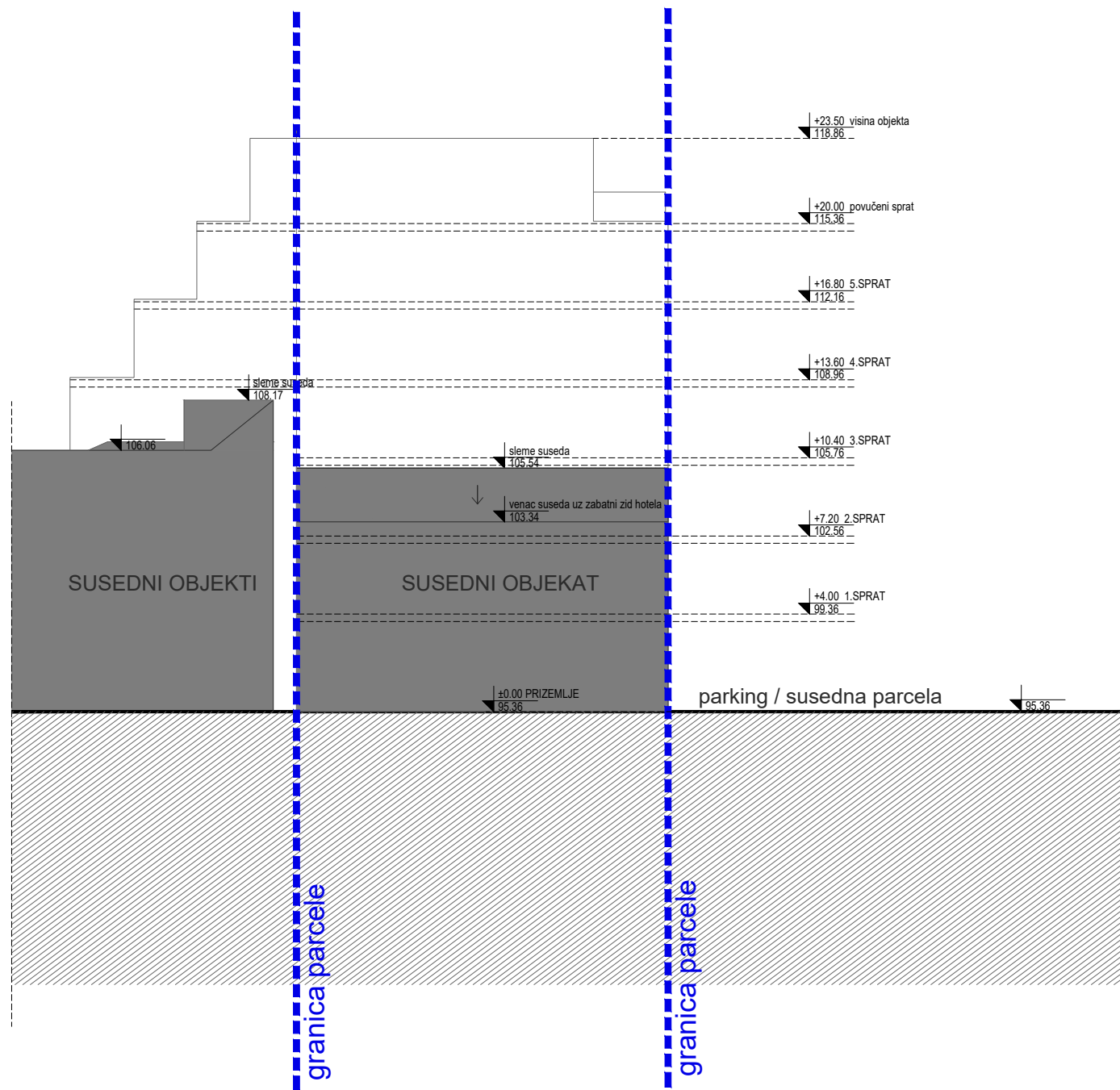
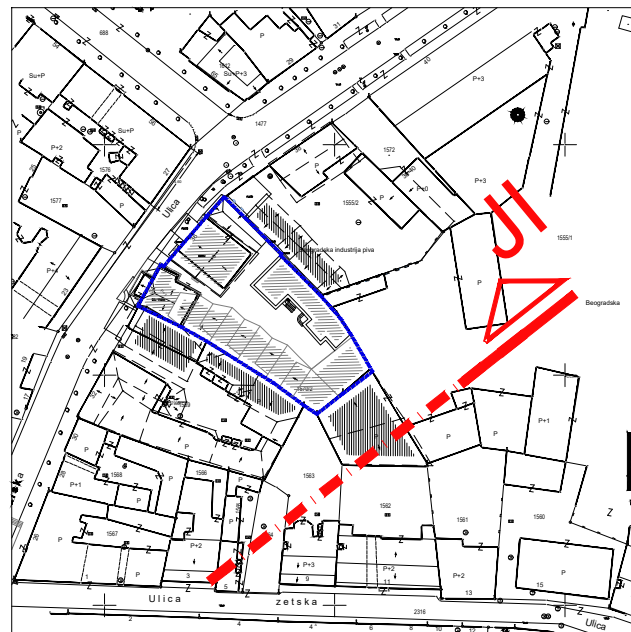
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO PRESEK 3
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.16.



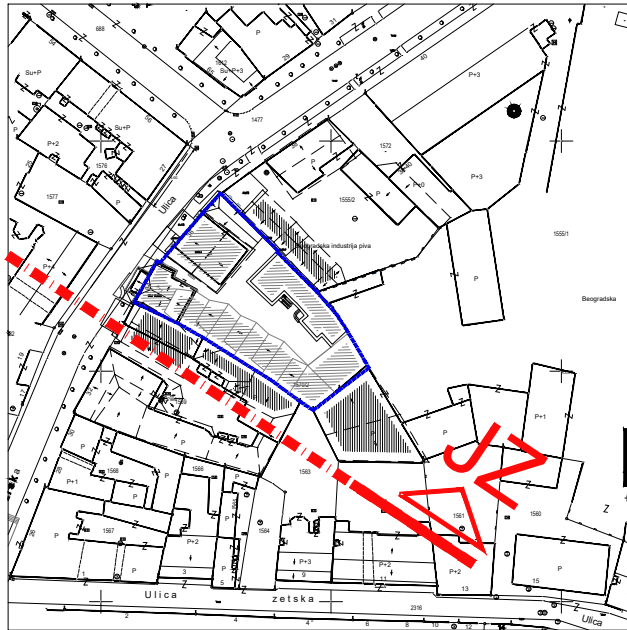
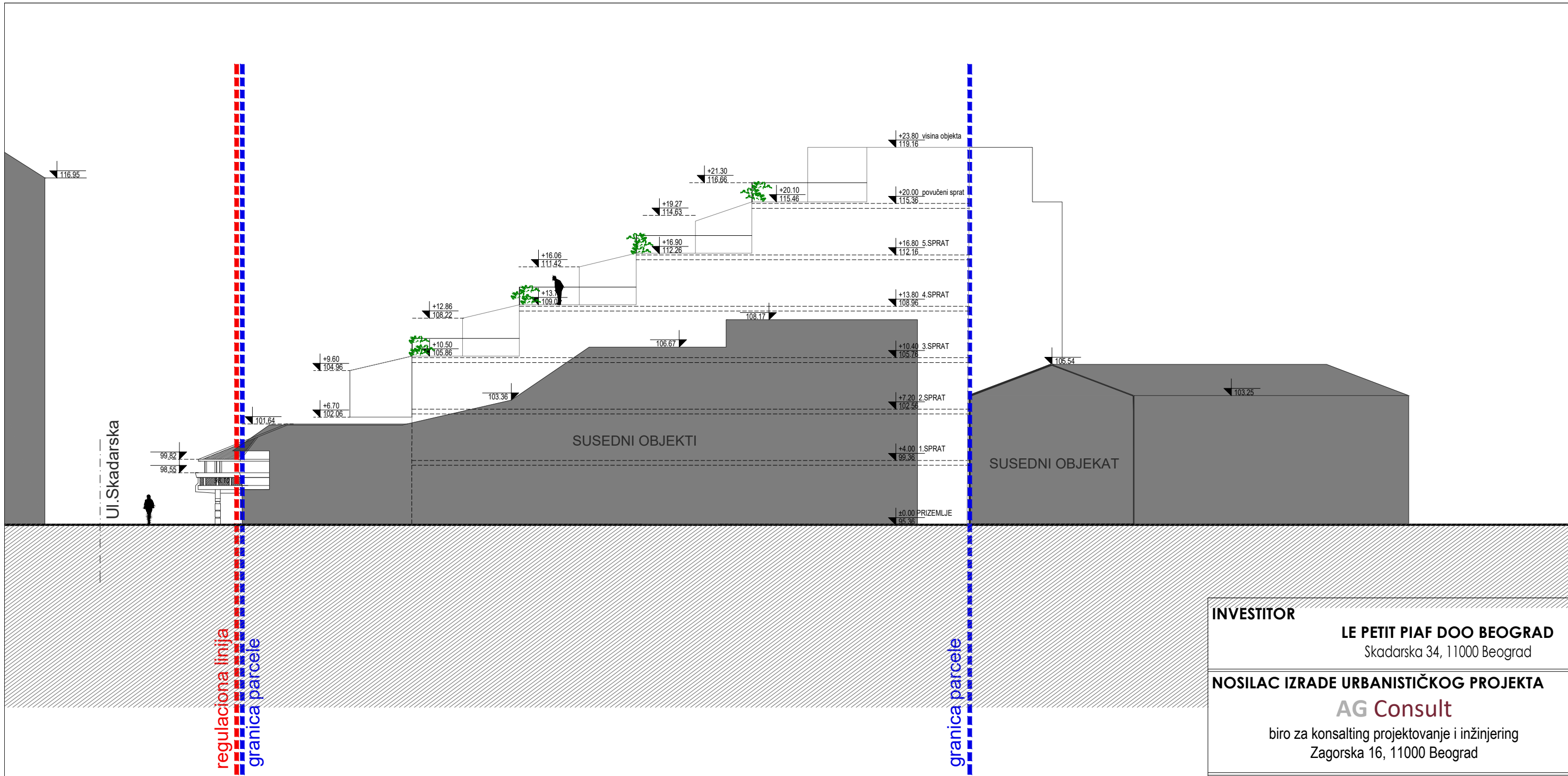
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO IZGLED IZ SKADARSKE ULICE
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.17.



INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO IZGLED SEVEROISTOČNI
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.18.

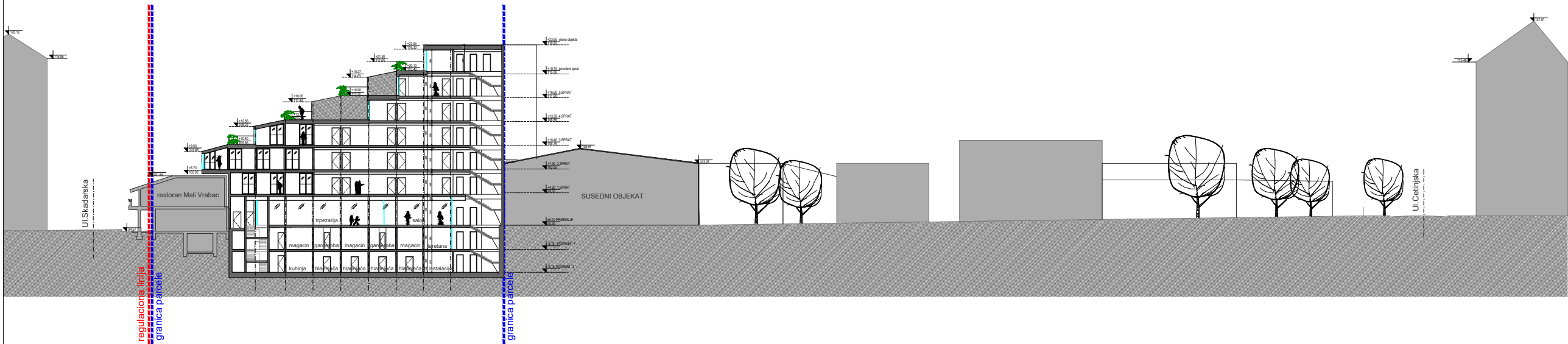


INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO IZGLED JUGOISTOČNI
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.19.

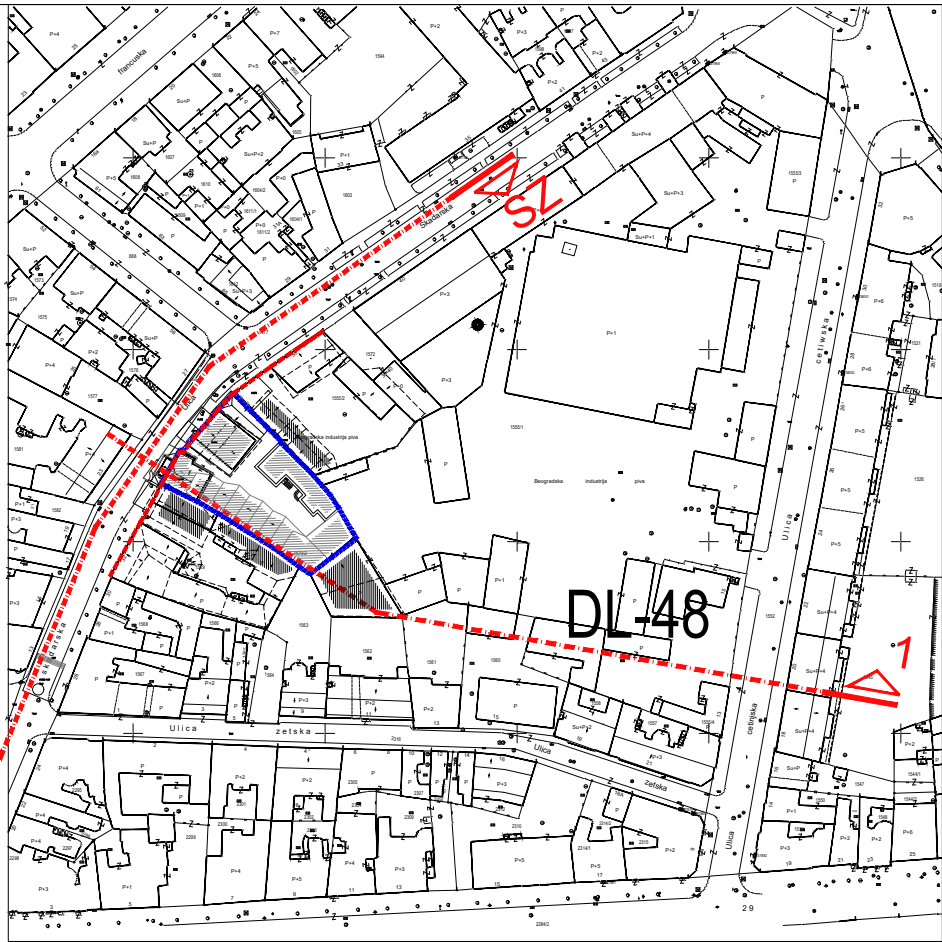
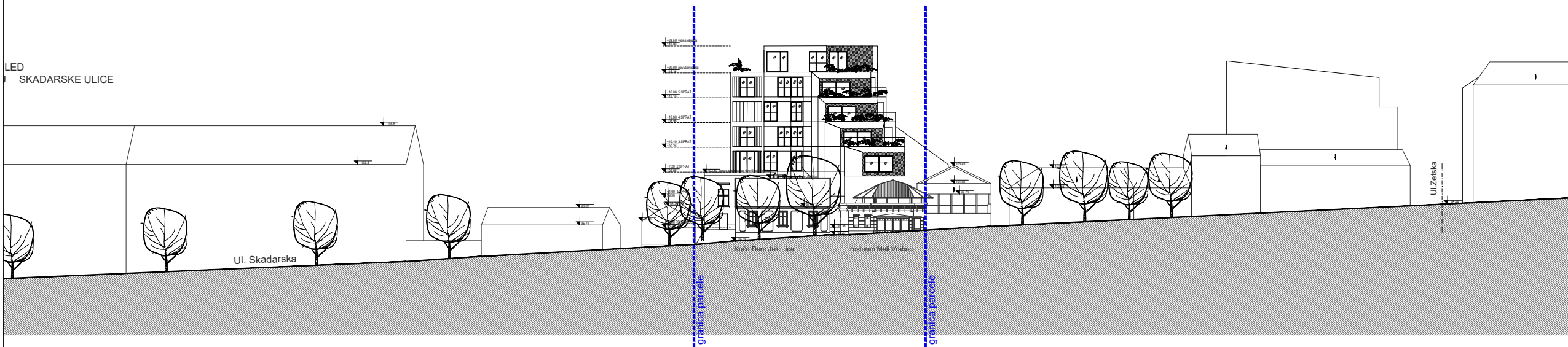


INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	NOVOPROJEKTOVANO IZGLED JUGOZAPADNI
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.20.

PRESEK 1-1
Ul. Skadarsku i Cetinjsku /
1:600



LED
UL. SKADARSKE ULICE



-----REGULACIONA LINIJA
-----GRANICA PARCELE

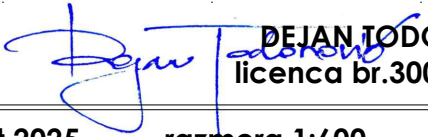
INVESTITOR
LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD
Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
AG Consult
biro za konsalting projektovanje i inžinjeri
Zagorska 16, 11000 Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU
HOTELA "LE PETIT PIAF"
na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ
NOVOPROJEKTOVANO
PRESEK ŠIREG KONTEKSTA

ODGOVORNI URBANISTA
GORANA ČANKOVIĆ
licenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT

DEJAN TODOROVIĆ
licenca br.300 A 862 05

mart 2025. razmera 1:600 list br.2.21.





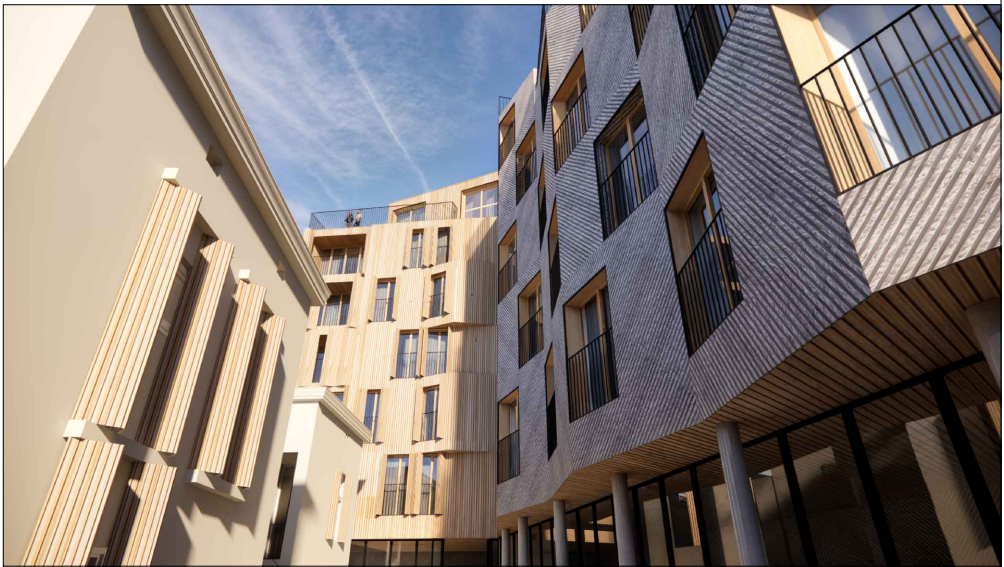
INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inžinjeri Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	3D MODEL
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.22.





INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	3D MODEL
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.23.





INVESTITOR	LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD Skadarska 34, 11000 Beograd
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	AG Consult biro za konsalting projektovanje i inženjering Zagorska 16, 11000 Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA "LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD, UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD	
CRTEŽ	3D MODEL
ODGOVORNI URBANISTA	GORANA ČANKOVIĆ licenca br.200 11 39 09
ODGOVORNI PROJEKTANT	DEJAN TODOROVIĆ licenca br.300 A 862 05
mart 2025.	razmera 1:250 list br.2.24.



ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Стари град

Београд

Број: 953-233-3421/2025

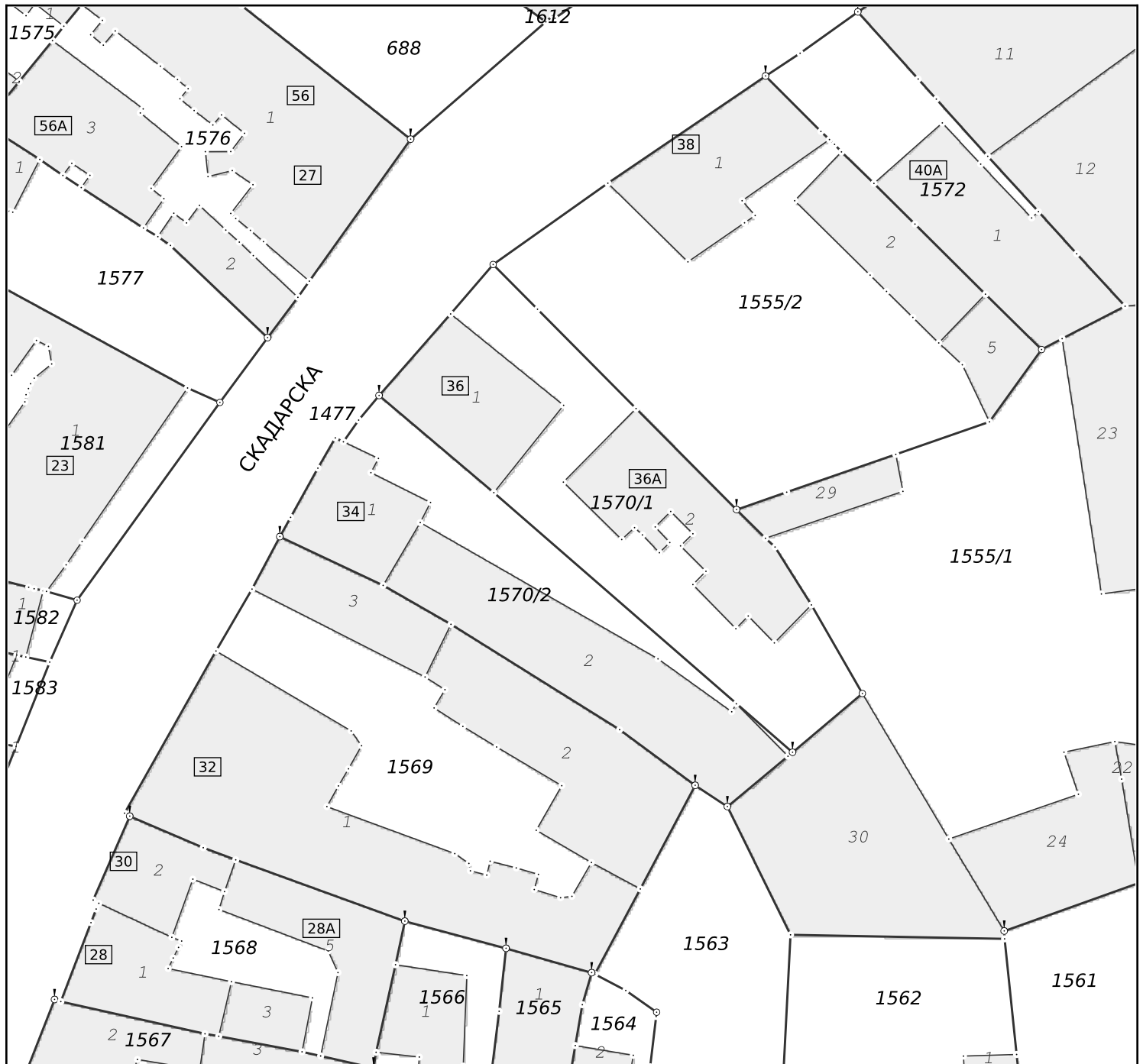
КО: Стари Град

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1570/1, 1570/2

Размера штампе: 1:500



Tanja Doroslovac
03.02.25 14:52:11

Датум и време издавања:

03.02.2025 године у 14:07

Овлашћено лице:

М.П. _____



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

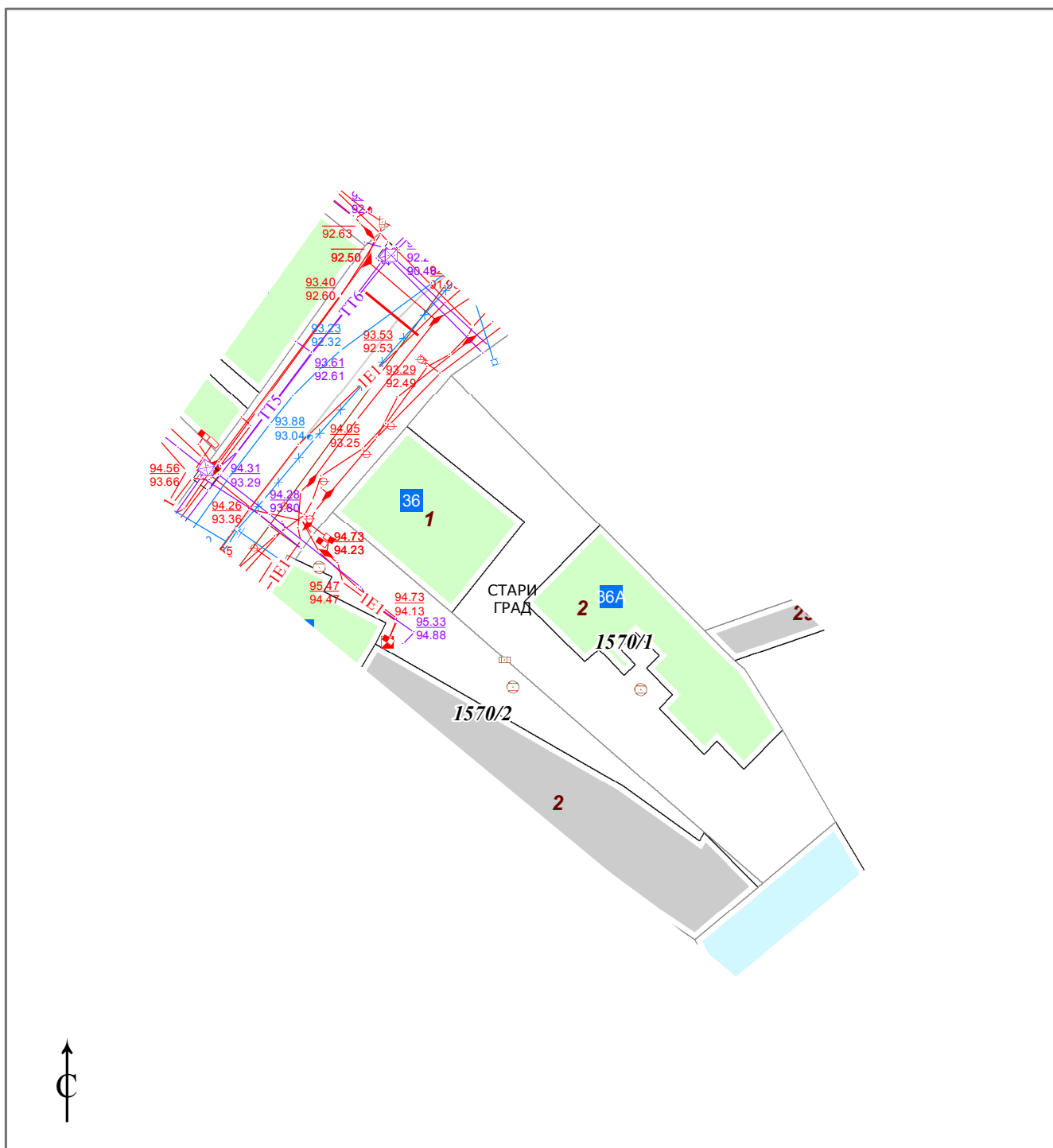
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-2025/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

03.02.2025.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



**УСЛОВИ И МИШЉЕЊА
НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА**

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs

Датум: 28.2.2025.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

број: А-10/2025

подносилац:
"Le Petit Piaf" д.о.о.
Скадарска бр. 34,
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf” на к.п. 1570/2 и 1570/1 КО Стари Град, Ул. Скадарска 34 и 36 у Београду

У вези вашег захтева број 88458 I 4-1, 4/25, од 31.12.2025. године, заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК”-а под бројем А-10/2025 дана 8.1.2025. године којим тражите услове водовода за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf” на к.п. 1570/2 и 1570/1 КО Стари Град, Ул. Скадарска 34 и 36 у Београду у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Сл. лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022), извештавамо вас о следећем:

Постојеће стање:

На предметној локацији у Скадарској улици (на супротној страни улице- непарна страна) постоји дуктил ливени цевовод Ø150mm, I висинске зоне београдског водоводног система и ливено гвоздени цевовод Ø150mm, I висинске зоне-са супротне стране улице-приказано на ситуацији из „ГИС-а“, Р1:500. Пијезометраска кота износи 145мнм.

Планирано и пројектовано стање:

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-XIX („сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22)-целина I центар Београда.
- Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система ("Сл.лист града Београда" бр. 102/22).

ИДР достављено кроз Захтев:

Постојеће стање:

На предметним парцелама јеизграђено више објеката. Уз улични фронт ка Скадарској улици се налазе угоститељски објекат Мали Варбац (спратности По+П+1) и установа културе Кућа Ђуре Јакшића (спратности По+П). Уз Кућу Ђуре Јакшића нелегално је изграђен један локал, док се у дворишном делу парцеле налази постојећи хотел „Le petit Piaf” (спратности П+1+2Пк), затим један стамбени објекат (спратности По+ П+Пк) и помоћни објекти — шупе. Терен на парцели је прилично раван, при чему се коте терена крећу од 94.50 м.н.в. до 95.50 м.н.в.

Планиране интервенције:

Кућа Ђуре Јакшића и објекат ресторана Мали Врабац се задржавају свој изглед, габарит и волумен. Предвиђено је рушење локала уз Кућу Ђуре Јакшића у циљу остварења боље приступачности хотелу и

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

враћању изгледа уличног фронта изворном стању. Објекат хотела „Le petit Piaf“ се реконструише и дограђује у вертикалном и хоризонталном правцу. Спратност реконструисаног и дограђеног хотела се повећава од фронта који је ближи Скадарској улици ка дворишном делу парцеле: од 2ПО+П+2 до 2ПО+П+5+Пк, тако да се добија каскадна форма волумена. Реконструисани хотел ће бити функционално повезан са постојећим дворишним објектом који се такође реконструише, док се коси кров демантира ради формирања терасе хотела, којој ће се приступати из фоајеа рецепције. На тај начин се на предметним парцелама формира јединствени комплекс хотела полуатријумског типа постављеног на бочне и задњу границу парцеле, без отвора према суседним парцелама.

Реконструкцијом и доградњом је остварена БРГП надземних етажа од 2670.2m² и 953.3m² подземних етажа. Укупна остварена БРГП подземних и надземних етажа је 3623.5m². Нето површина надземних етажа је 2261.4m² у оквиру чега је пројектована 51 смештајна јединица. На подземним етажама је остварена нето површина од 769.6m², што чини укупну нето површину објекта од 2946.3m².

Заузетост парцеле објектима је 70% док је заузетост подземних етажа 83%. Пројектовано је озелењавање директно на тлу од 50m² и 117m² озелењених кровних тераса.

Предметне парцеле немају директан колски приступ, а с обзиром да налазе у оквиру старог градског језгра и заштићене просторно културно историјске целине, па ће се такав концепт и заджати. У случају акцидентних ситуација противпожарно возило може да приђе предметним парцелама са судене к.п.1555/1 КО Стари Град. Такође с обзиром да није могуће обезбедити директан колски приступ парцелама, потребе за паркирањем возила ће се обезбедити закупом потребног броја паркинг места у оквиру гараже, која се налази у зони петоминутне пешачке изохроне (400m).

Планирано је да се објекат прикључи на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу. Грејање објекта је планирано преко топлотних пумпи, на струју или на даљински систем грејања Београдских топлана.

Потребна количина воде (l/s) :

Q санитарна вода = 3,00 l/s,

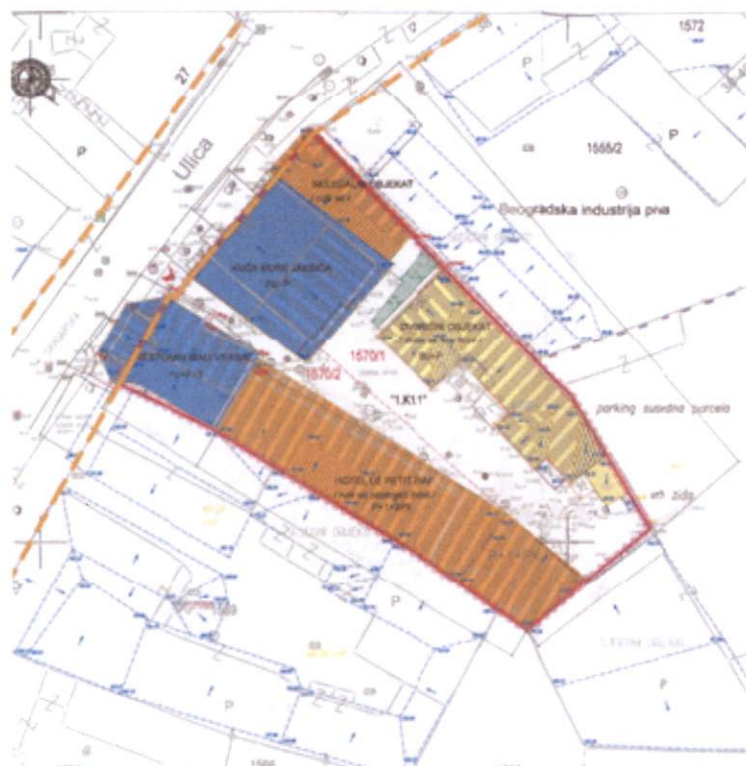
Q унутрашња хидрантска мрежа = 7,50 l/s,

Q спринклер = 20,00 l/s,

Предвиђени водомери:

Главни - санитарна вода 1 ком. Ø20mm,

Главни – хидрантска мрежа и спринклер 1 ком. Ø80mm.



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- NADZEMNI GABARIT OBJEKTA
- 1570/1
- PREDMETNE KAT. PARCELE
- "1.K1.1"
- ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI NISKE SPRATNOSTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - ZADRŽAVAJU SE
- POSTOJEĆI OBJEKTI - RUŠI SE / REKONSTRUIŠE SE
- POSTOJEĆI OBJEKTI - REKONSTRUIŠE SE
- POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI

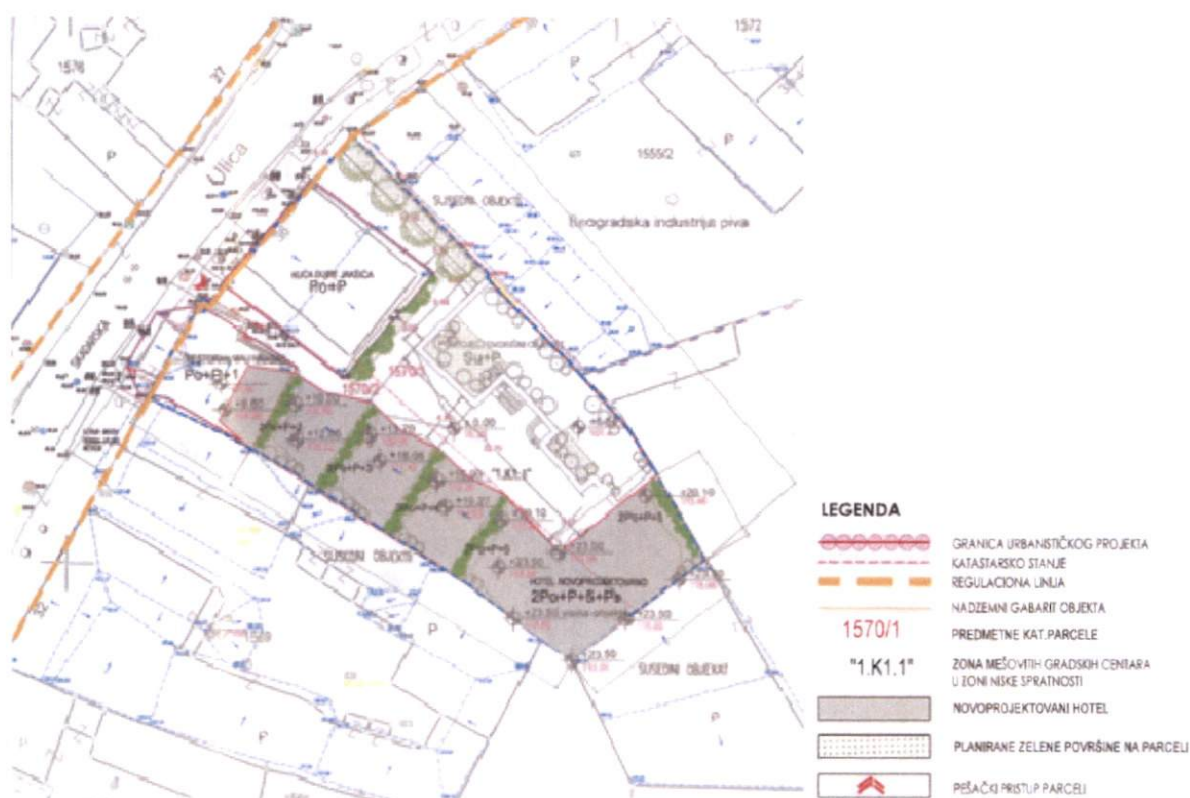
ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Извод из УП, постојеће стање



ДКП



извод из УП, планирано решење

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији, пп прописима и потребама објекта.

С обзиром да су две парцеле у функцији објекта хотела који се реконструише и дограђује, Урбанистичким пројектом обухватити предметне радове свих објеката на парцелама у складу са њиховим приступом на јавну саобраћајницу и комуналним инсталацијама.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За потребе изградње стамбено-пословног објекта, Урбанистичким пројектом предвидети нов прикључак одговарајућих димензија са постојећег цевовода Ø150mm у Скадарској улици.

Урбанистичким пројектом синхрон планом инсталација приказати постојећи начин снабдевања водом, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашено са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Пречник прикључка/прикључака и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

Урбанистичким пројектом предвидети водомерни шахт у парцели ван објекта, до на 1,5m од линије регулације у зеленој површини, пројектом обезбедити несметан приступ ван колског приступа (и места за паркирање).

Различите корисничке целине (сваки објекат на парцелама) морају да имају раздвојене инсталације и посебне главне водомере.

За различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду – стамбено, за санитарну воду - пословно, за противпожарну мрежу- унутрашњу и спринклер мрежу).

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступком за уградњу индивидуалних водомера ("Сл. лист града Београд", бр.8/1), предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

Није достаљена копија плана водовода. Напомињемо да је према подацима РГЗ-а, на парцелама к.п. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град постоје три кућна броја 34, 36 и 36А.

Приказати постојећи начин снабдевања свих посебних објеката на парцелама, водећи рачун да се постојећим потрошачима не угрози снабдевање водом. За све у вези постојећег стања и начина плаћања воде, начина плаћања са аспекта намене објекта, остварити сарадњу са Сектором дистрибуције воде и Сектора продаје и наплате.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате евидентирани су водомери :

На адреси Скадарска бр.34

- Ø20mm, рег.бр. 110270/0 и бр. водомера 2852473(спој је из 1998. године водомер је у шахту у пролазу на стази 4 ком), носиоца Скадарлијски боем д.о.о. Београд
- Ø20mm, рег.бр. 153231/0 и бр. водомера 793157 (спој је из 2007. године водомер је у шахту у пролазу на стази 4 ком), носиоца "Le Petit Piaf" д.о.о.
- Ø40mm, рег.бр. 128278/0 и бр. водомера 1796627 (спој је из 2003. године водомер је у шахту у пролазу на стази 4 ком), носиоца "Le Petit Piaf" д.о.о.
- Ø40mm, рег.бр. 57131/0 и бр. водомера 1711095 (спој је из 1949. године водомер је у шахту испод терасе ресторана „Два јелена“), носиоца "Le Petit Piaf" д.о.о.
- процентуални потрошач Митић Дарко, рег.бр. 3241/1 (спој је из 1968.године), надређени је бр.рег.3421/0

На адреси Скадарска бр.34-36

- Ø20mm, рег.бр. 3241/0 и бр. водомера 112722 регистрован на носиоца "Le Petit Piaf" д.о.о. (спој је из 1949 године водомер је у шахту у пролазу на стази 4 ком).

Услови се издају на основу захтева предузећа "Le Petit Piaf" д.о.о., Скадарска бр.34, на основу сажетог техничког описа, ситуација постојећег и планираног решења, Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 62-723/2024 од 16.12.2024. године. Информација о локацији није достављена.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре, при чему је уз Идејно решење потребно доставити извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

Прилог:

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:500, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**—текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКПБВК: www.bvk.rs

обрађивач :

Жељка Красић

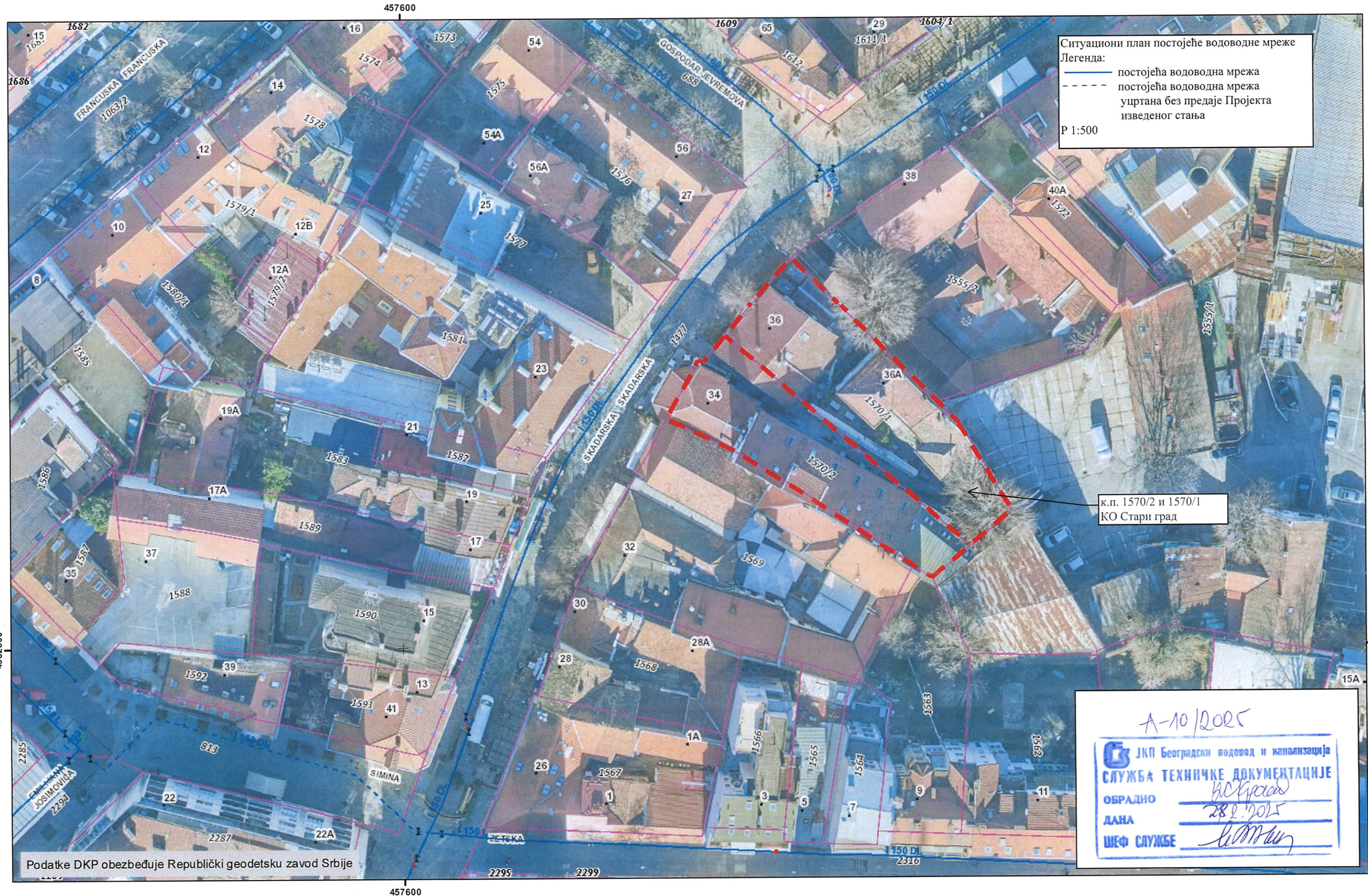
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ



Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

A-10/2025, к.п. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град Улица скадарска бр. 34 и 36





Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Le Petit Piaf d.o.o.
Broj 134
Datum 13.01. 20 25 g.
BEOGRAD, Skadarska 34

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ЈА/ЋР	Наш број	RI-78634/24-01

09-01-2025

Le petit Piaf d.o.o.

Скадарска 34
11000 Београд

Датум: 09.01.2025.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **RI-78634/24** од **30.12.2024.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“** на к.п. **1570/2 и 1570/1, КО Стари град, у улици Скадарска 34**, а у складу са **Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021 и 62/2023)** и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

Јавно комунално предузеће „Београдске електране“ снабдевање потрошача топлотном енергијом обавља у складу са „Правилима о раду дистрибутивних система (Службени лист града Београда бр. 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства, Прилог 6: Техничка упутства за режим рада система даљинског грејања.

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје: **ТО „Дунав“**

Магистрала: **M2**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

- повезивање корисника: индиректно,
преко измењивачких топлотних подстаника;
- потрошачи: грејање, вентилација,
БЕЗ припреме потрошне топле воде;
- период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура: 120 / 55 °C;

- називни притисак: NP 25;

Секундарни део инсталације:

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система (*Службени лист града Београда бр. 102/21*); и
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX (*Службени лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23*).

Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на к.п. 1570/2 и 1570/1,
КО Стари град, у улици Скадарска 34

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топоводи:

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији, унутар граница **катастарске парцеле 2043/1, КО Палилула**, не налази изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топловодна инфраструктура налази се у Скадарској улици код бр. 43 - дистрибутивни топловод пречника **φ168.3/250** и на углу Скадарске и Симине улици - дистрибутивни топоводи пречника **φ355.6/5.6** и **φ139.7/225**.

Цртеж са уцртаним позицијама **постојећих топовода** дат је у прилогу дописа.

Место прикључења:

С обзиром да се Скадарска улица налази у оквиру заштићене **просторно културно-историјске целине Скадарлија**, за планирану реконструкцију и доградњу Хотела „Le petit Piaf“ на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари град, **постоји могућност** прикључења на систем даљинског грејања са наведених постојећих дистрибутивних топовода, а након изградње недостајуће инфраструктуре дуж Скадарске улице до предметне локације уз дозволу надлежних институција.

Од места уласка примарног топовода у комплекс, планирани топловод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђеног за топлотну подстанцију.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираној реконструкцији и доградњи хотела „Le petit Piaf“ на **к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари град**, из захтева за израду Урбанистичког пројекта, прикључење на систем даљинског грејања објекта хотела у улици Скадарској 34, спратности **2По+П+2** до **2По+П+5+Пк**, укупне планиране надземне **БРГП=2.670,20m²**, могуће је након изградње предизолованог прикључног топовода пречника **DN50**, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од **Q=170kW**.

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстанцију предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топоводу.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са *Правилима о раду дистрибутивних система*. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

После потврде урбанистичког пројекта доставити ЈКП „Београдске електране“ потписан — оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП „Београдске електране“ издаће инвеститору „Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта“.

У Идејном решењу потребно је **уцртати положај** планиране просторије за топлотну подстанцу.

У границама Урбанистичког пројекта, у Синхрон плану, уцртати коридор за топловод као везу између места уласка топловода у парцелу до места предвиђеног за топлотну подстанцу.

Техничким условима биће одређени услови за израду техничке / пројектне документације за прикључење објекта на систем снабдевања топлотном енергијом ЈКП „Београдске електране“.

VII. НАПОМЕНА:

У складу са Одлуком органа управљања ЈКП „Београдске електране“ бр. I-10290/10 од 30.05.2012.године о усвојеном Ценовнику услуга, накнада трошкова за израду Техничких услова износи **11.881,20** динара (са ПДВ-ом).

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-002/2025**.

Рачун за извршену услугу доставиће Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Служба фактурисања, улица Цара Душана 141, Земун.

Контакт: телефон: 011/222-4753, 011/222-4634;
e-mail: snabdevanje@bgdel.rs

Ови урбанистичко-технички услови важе **годину дана** од дана издавања.

У прилогу овог дописа дат је цртеж у размери **R 1:1000** са уцртаним позицијама **постојећих топловода** у односу на предметну локацију.

Прилог:

- Ситуација R 1:1000

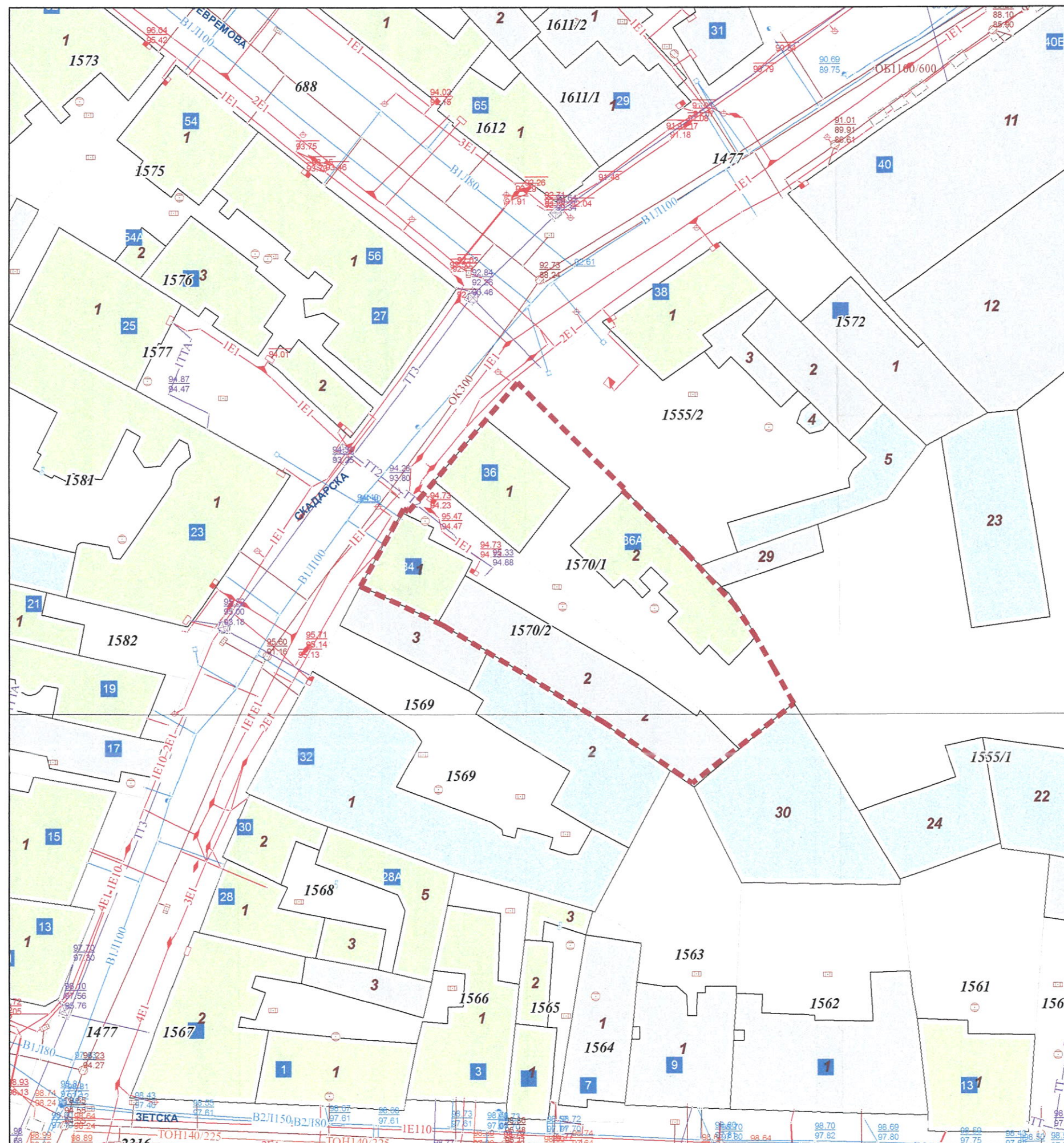
Доставити:

- Служби за техничку документацију
- Наслову
- Архиви

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И
ИНВЕСТИЦИЈЕ



Слободан Џунић, дипл.инж.ел.



Предметна локација



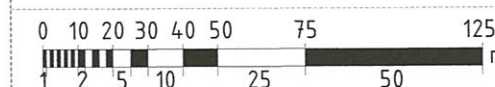
Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

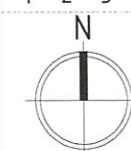
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-78634/24



РАЗМЕРА:
1 : 500



ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанистички пројекат

БРОЈ ЦРТЕЖА:

1

БЕОГРАД,
ЈАНУАР 2025.



ЛЕГЕНДА:

Постојећи топловод

Предметна локација



Београдске електране
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:
СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-78634/24

0 10 20 30 40 50 75 125

1 2 5 10 25 50

m

РАЗМЕРА:
1 : 1000

N

БРОЈ ЦРТЕЖА:
2

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанистички пројекат
БЕОГРАД,
ЈАНУАР 2025.

„Le Petit Piaf“ д.о.о.

ЈКП Београдски метро и воз
Београд
датум: 03 MAR 2025
организациона јединица:
број предмета: 1096/25

Скадарска 34
11000 Београд

Предмет: Захтев за издавање услова за израду УП за реконструкцију и доградњу хотела „Le Petit Piaf“ на катастарским парцелама 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град

Примили смо ваш Захтев за издавање услова за израду УП за реконструкцију и доградњу хотела „Le Petit Piaf“ на катастарским парцелама 1570/2 и 1570/1, КО Стари Град у ул. Скадарска 34 и 36, који је у ЈКП „Београдски метро и воз“ заведен под бројем 962/25 од 24.02.2025..

Извршили смо преглед документације и констатовали да ЈКП „Београдски метро и воз“ нема посебних услова и примедби.



в.д. директора

Андреја Младеновић

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs

Датум: 28.2.2025.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

Бр. Д-10/2025

"Le Petit Piaf" д.о.о.

Скадарска бр. 34,

11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела "Le Petit Piaf", на к.п. 1570/1 и 1570/2, КО Стари град, у Ул. скадарска бр.34-36 у Београду

У вези Вашег захтева бр. 88458 I₄₋₁-4/24 од 31.12.2024.године, заведеног у ЈКП "Београдски водовод и канализација", а у Служби техничке документације под бр. Д-10/2025 од 08.01.2025.године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела "Le Petit Piaf", на к.п. 1570/1 и 1570/2, КО Стари град, у Ул. скадарска бр.34-36 у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 51/2021 и 62/23) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017, 85/2019 и 121/2021), обавештавамо вас:

Канализација поред предметне локације припада Централном канализационом систему, где је заступљен општи систем канализације.

За предметну локацију у Улици скадарска постоји градска канализациона мрежа и то општи канал ОКØ300mm, који задовољава капацитетом за додатне количине кишне и употребљене воде услед повећаног степена урбанизације.

Предметна локација обухваћена је:

- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система ("Сл.лист града Београда" бр. 102/22).

Урбанистичким пројектом планира се реконструкција и доградња хотела, на к.п. 1570/1 и 1570/2, КО Стари град, површина парцела је 1091,00 m². Предметне парцеле се са три стране граниче са суседним парцелама осталог грађевинског земљишта, док са североисточне стране парцеле граниче са јавном површином, пешачком Улицом скадарском.

Локација се налази у оквиру заштићене просторно културно историјске целине Скадарлија.

На предметним парцелама је изграђено више објеката. Уз улични фронт ка Скадарској улици се налазе угоститељски објекат Мали Врабац, спратности По+П+1 и установа културе Кућа Ђуре Јакшића, спратности По+П, нелегално изграђен један локал, док се у дворишном делу парцеле налази предметни постојећи хотел "Le Petit Piaf", постојеће спратности П+1+2Пк, затим један стамбени објекат, спратности По+П+Пк и помоћни објекти – шупе. Терен на парцелама је прилично раван, при чему се коте терена крећу од 94.50mnv-95.50mnv.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Урбанистичким пројектом Кућа Ђуре Јакшића и објекат Мали Врабац задржавају свој изглед, габарит и волумен. Предвиђено је рушење локала уз Кућу Ђуре Јакшића у циљу остварења боље приступачности хотелу и враћању изгледа уличног фронта изворном стању. Објекат хотела "Le Petit Piau" се реконструише и дограђује у верикалном и хоризонталном правцу. Спратност реконструисаног и дограђеног хотела се повећава од фронта који је ближи Скадарској улици ка дворишном делу парцеле, планирана спратност од 2По+П+2 до 2По+П+6+Пк, тако да се добија каскадна форма волумена. Реконструисан хотел ће бити повезан са постојећим дворишним објектом који се такође реконструише, док се коси кров демонтира ради формирања терасе хотела, којој ће се приступити из феојаеа реепције. Тиме се на предметним парцелама формира јединствен комплекс хотела полуатријумског типа постављеног на бочне и задњу границу парцеле, без отвора према суседним парцелама.

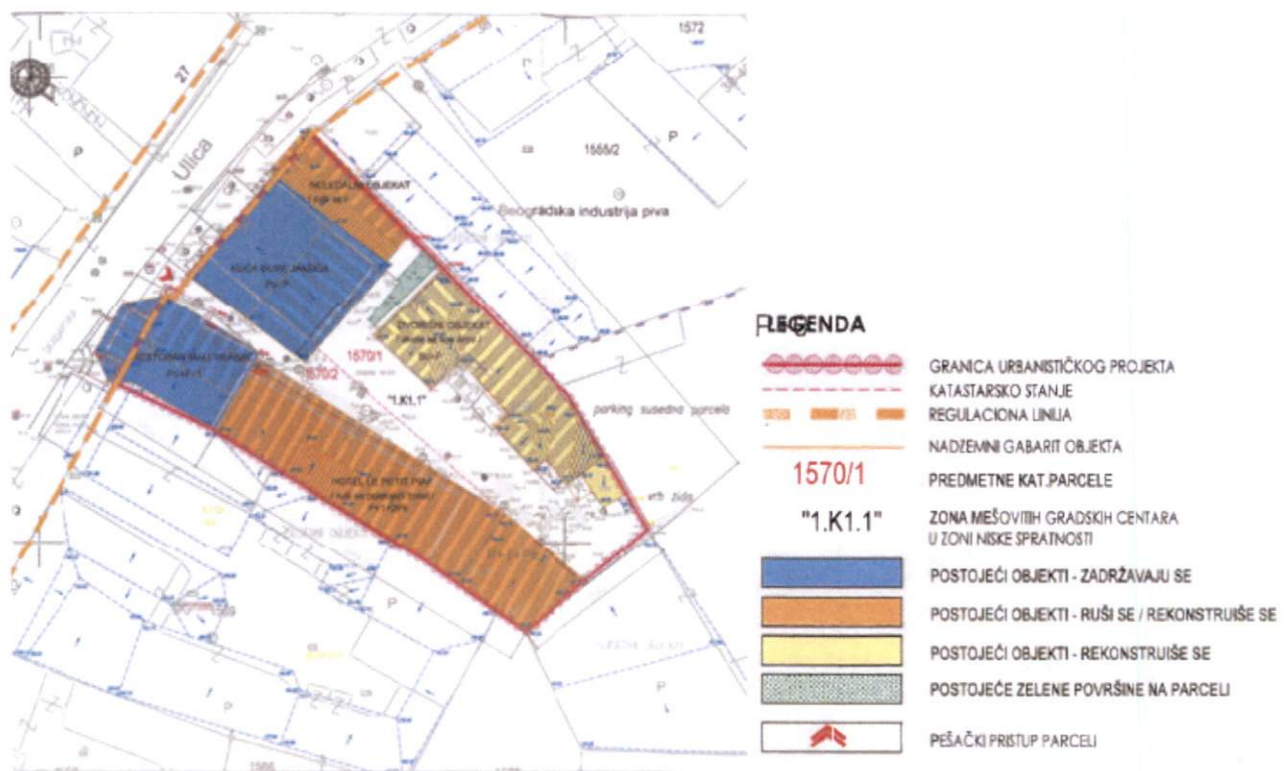
Реконструкцијом и доградњом је остварена укупна површина БРГП=3623,50m²(од тога површина надземних етажа је 2670,20m² и површина подземних етажа 953,30m²), са 51 смештајном јединицом.

Предметна парцела немају директан колски приступ, с обзиром да се налазе у оквиру старог градског језгра и заштићене просторно историјске целине, па ће се такав концепт и задржати. С обзиром да није могуће обезбедити директан колски приступ парцелама, потребе за паркирањем возила ће се обезбедити закупом потребног броја паркинг места у оквиру гараже, која се налази у зони петоминутне пешачке изохроне (400m).

Предвиђене количине отпадних вода:

- фекалне воде 9,50 l/s и

- кишне воде 16,00 l/s.



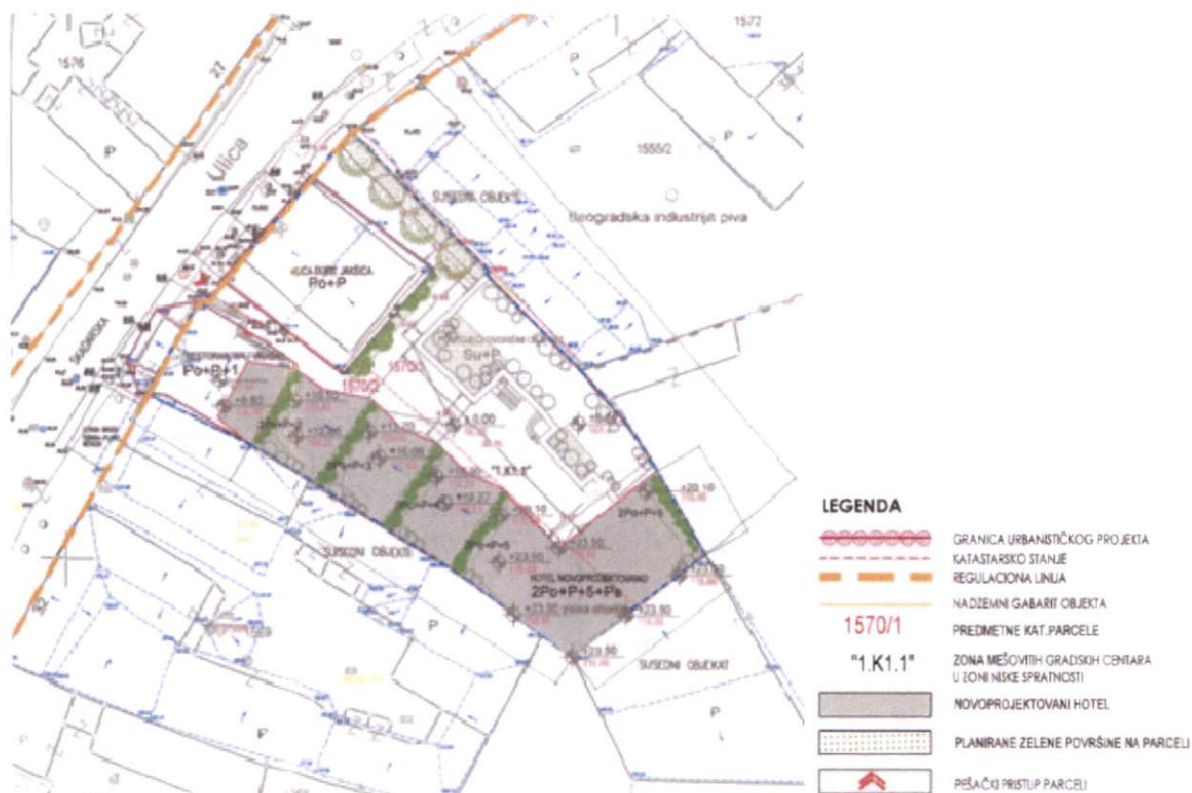
Извод из УП, постојеће стање

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ДКП



извод из УП, планирано решење

Није достаћена копија плана водовода. Напомињемо да је према подацима РГЗ-а, на парцелама к.п. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град постоје три кућна броја 34, 36 и 36А.

У фази издавања услова, Сектор канализационе мреже Београд I, надлежни реон 1 је изашао на терен, на адресу Скадарска бр.34-36 и утврдио је да је цевна веза исправна (без података да ли је на к.бр.34 или к.бр.36), с тим да треба проверити пречник Ø160mm да ли хидраулички задовољава потребе реконструисаног објекта. Такође је неопходно ПРС довести у технички исправно стање, према стандардима ЈКП "Београдски водовод и канализација", као и да у ПРС може бити само један прикључак са прописаном каскадом.

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према Планској документацији и потребама објекта.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

С обзиром да су две парцеле у функцији објекта хотела који се реконструише и дограђује, Урбанистичким пројектом обухватити предметне радове свих објеката на парцелама у складу са њиховим приступом на јавну саобраћајницу и комуналним инсталацијама.

Приказати постојећи начин одвођења водом свих посебних објеката на парцелама, ради усаглашавања са пројектованим стањем, од чега ће зависити тех.могућности за прикучење објекта, тако да се не утиче на постојеће кориснике. Све везе пре ГРС остварити на парцели/парцелама.

Кроз Урбанистички пројекат, синхрон палном инсталација, приказати постојећи начин одвођења вода, дефинисати место прикључења реконструисаног и дограђеног стамбеног простора, а нов прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличног канала, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал (а максимални пречник прикључка је Ø200mm), вишак воде ретензирати на парцели/парцелама објекта.

Нов прикључак пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличног канала, на првенствено постојећи или новопроектовани улични ревизиони силаз, у бочну банку уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20-30cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличном каналу. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Гранични ревизиони силаз-ГРС са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) пројектовати у парцели до на 1,5m од регулационе линије уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање-ван колског приступа. Локацију ГРС усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења, садницама и осталим инсталацијама.

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење у парцели пре ГРС.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).

Прикључење дренажних вода од објекта пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре ГРС. Није дозвољено упуштање искоришћених вода у систему грејања/климатизације објекта топлотним пумпама у градску канализацију.

Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију и општи канализациони прикључак до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним котама дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућег прикључка са свим инсталацијама.

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, шахтови за хлађење топле воде из топлотних подстаница, ретензије...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка уз надзор ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта предузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала и бетонске масе у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационе мрежи сносиће инвеститор.

Услови се издају на основу захтева предузећа "Le Petit Piaf" " д.о.о., Ул. скадарска бр. 34-36, 11000 Београд, на основу: Захтева са техничким описом, Ситуација -постојеће стање у размери 1:500, Ситуација - планирано стање у размери 1:500, Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 62-723/2024 од 16.12.2024. године. Информација о локацији није достављена.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог:

- ситуациони план, гис, $P=1:500$;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Мирјана Јанковић, дипл.инж.маш.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

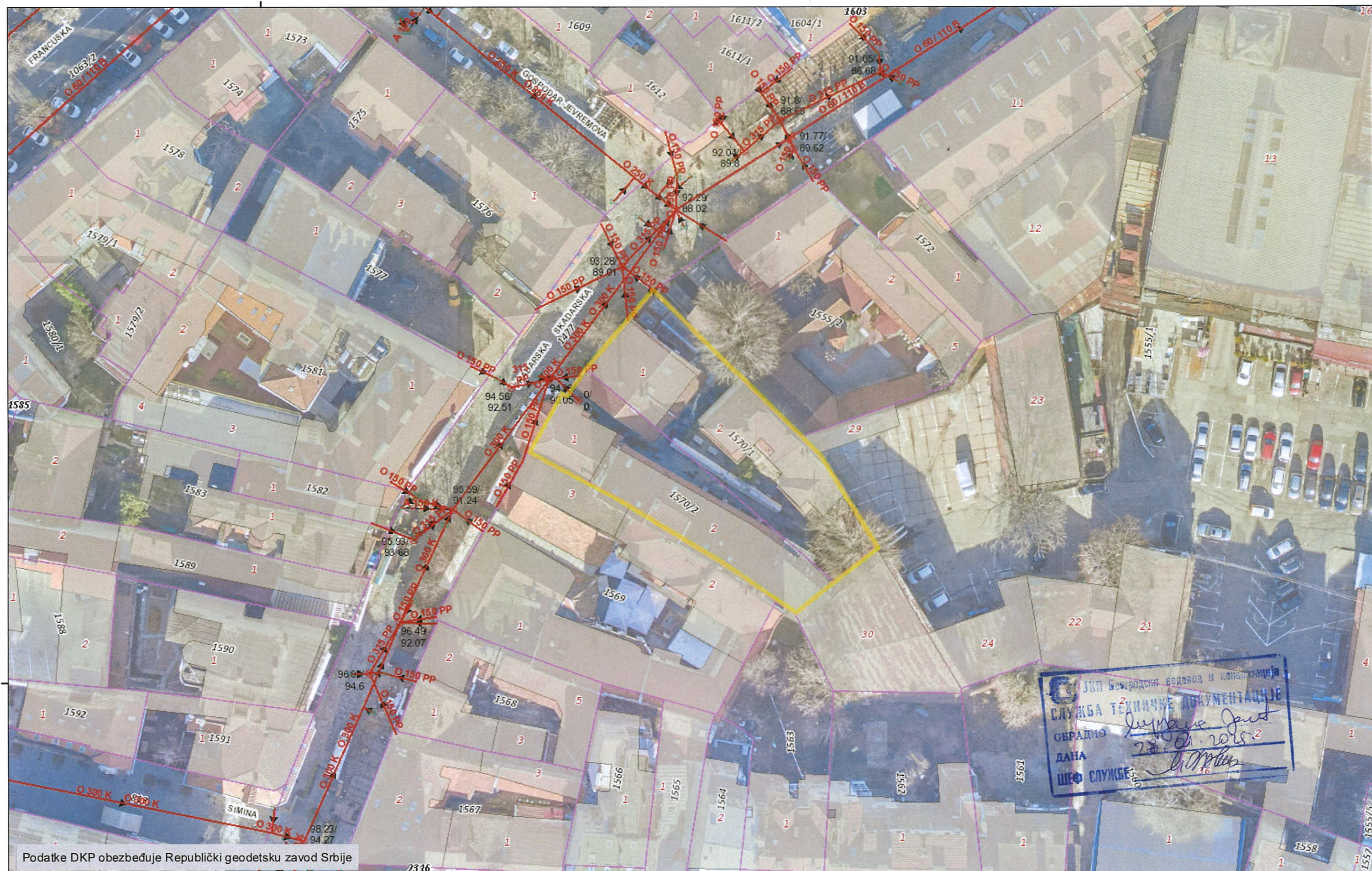
Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.



ЗА 13200000 010/08

Ул.Скадарска 34-36; к.п. 1570/1 и 1570/2; КО Стари град; уз предмет Д-10/2025;

457600



Podatke DKP obezbeđuje Republički geodetski zavod Srbije

457600

0 5 10 20 Metara

1:500



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
'ГРАДСКА ЧИСТОЋА'

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

Бр. 313

Датум 10 JAN 2025 год

БЕОГРАД Мије Ковачевића

наш знак: 21149/2

датум: 10.01.2025.год.

„LE PETIT PIAF“ d.o.o.

11000 Београд

Ул.Скадарска бр.34

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на катастарским парцелама бр. 1570/2 и 1570/1 КО Стари Град, у ул. Скадарска бр. 34 и 36, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За одлагање комуналног отпада састава као кућно смеће, из реконструисаног и дограђеног објекта хотела, а по узору на заступљену технологију и прописе у предметној зони града (пешачка зона центра града), неопходно је набавити **ПВЦ-канте** запремине 240 литара, у потребном броју који треба одредити према очекиваној количини генерисаног отпада од стране корисника и запослених.

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), потребни судови морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцела или унутар самог објекта, у посебно изграђеном простору за дневно депоновање смећа.

У доба доласка возила за њихово пражњење, одговорна лица која нису радници овог Предузећа, морају канте, из поменуте просторије, изгурати на слободну и доступну површину испред објекта којем припадају, уз предметну улицу, и, после обављеног посла, вратити их на почетну позицију. Како се отпад не би расипао, а, и ради лакшег одржавања хигијене судова, препорука је да се користе веће пвц кесе, које је потребно увезати и одложити у канте.

Канте користити само за отпад састава као кућно смеће, док се, за одлагање остале врсте отпада, који не припада наведеној групаци (остаци хране, разне врсте амбалаже и сл.), морају набавити специјални судови, који ће бити пражњени према потребама и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Тачан број потребних судова за смеће и њихову локацију треба приказати у пројектној документацији и Ситуационом плану, а, при техничком пријему, неопходно је присуство представника ЈКП „Градска чистоћа“, који ће извршити контролу изведеног стања на терену у складу са издатим условима, како би и нови судови били укључени у оперативни план за пражњење.

Обрадила: 
Вера Јанков


Директор
правних, кадровских и општинских послова
Милан Бањан

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–1078/2024
29.01.2025. године



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

„LE PETIT PIAF doo“
ул. Скадарска бр.34
Београд

У вези са вашим захтевом за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на кат. парцелама бр. 1570/2 и 1570/1 К.О. Стари град, у Београду, Секретаријат за саобраћај вас, на основу приложене документације, обавештава:

Како у постојећем и новопроектованом стању, на предметним парцелама нема колских приступа, простора намењеног кретању возила, нити је паркирање решено на парцели, Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

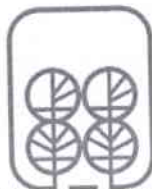
1. Регулациону линију преузети из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) („Сл.лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 10/17, 69/17, 93/17, 97/17, 120/18, 63/19, 110/19, 108/20, 72/21, 27/22, 98/22, 6/23, 45/23, 66/23, 91/23, 105/23 и 11/24).
2. Како се предметне кат. парцеле налазе у непосредној близини трасе метроа, услове у вези изградње у тој зони потребно је прибавити од ЈКП „Београдски метро и воз“.
3. Број места за смештај путничких возила, за нове капацитете, одредити према нормативу, минимум за:
 - хотел: 1 ПМ за 2-10 хотела у зависности од категорије;
4. Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) („Сл.лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 10/17, 69/17, 93/17, 97/17, 120/18, 63/19, 110/19, 108/20, 72/21, 27/22, 98/22, 6/23, 45/23, 66/23, 91/23, 105/23 и 11/24) у случају доградње и реконструкције, постојећег објекта, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m).
5. Пројектовати простор за паркирање бицикала („П“ профили, чешљеви и сл.), за нове капацитете.
6. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/2015).
7. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист Београда“ бр.27/02, 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17). Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл.инж.саобраћаја

в.д. заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај



Боран Бован, дипл. правник



JKP „Зеленило-Београд”

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Јавно комунално предузеће
Зеленило Београд

1622
13 JAN 2025
20 год.
БЕОГРАД МАЛИ КАЛЕМЕГДАН 8

011

Број: 23150

Датум: 30.01.2025.

LE PETIT PIAF doo Београд – Стари град

Ул. Скадарска 34

11000 Београд

предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекат за реконструкцију и доградњу
хотела на КП 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска 34 и 36

С поштовањем,

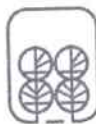
ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 23150

Датум: 30.01.2025.

Јавно комунално предузеће
Зеленило Београд
Бр. 1622
31 JAN 2025 год
БЕОГРАД МАЛИ КАЛЕМЕГДАН Р

LE PETIT PIAF doo Београд – Стари град
Ул. Скадарска 34
11000 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекат за реконструкцију и доградњу хотела на
КП 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска 34 и 36

Плански основ

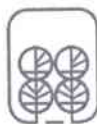
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд припада целини I, зони комерцијалних садржаја у зони више спратности – зона 1.K1.1.

- План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда", бр. 110/19)

Планирана намена

Предмет ових Улова је реконструкција и доградња хотела на КП 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска 34 и 36. Планирана спратност хотела је 2По+П+5+Пк.



Постојеће стање

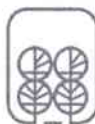
У контактної зони са границом урбанистичког пројекта евидентирано је линијско зеленило – дрворед у регулацији Скадарске улице.

Дрворед је једноредан, стабла су у дефинисаним појединачним садним јамама. Стабла су добрих кондиционих, естетских вредности.

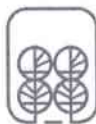
У обухвату урбанистичког пројекта нису забележене јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило – Београд“.

Услови

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама урбанистичког пројекта и контактної зони у појасу од минимум 3 m у односу на границу парцеле.
- У складу са правилима грађевња датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: минимални проценат слободних површина на парцели је 55%; минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) износи 15%; озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата.
- Трасе дрвореда у контактної зони, као важан део система зеленила, штите се независно од квалитета појединачних стабала у дрворедном низу.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасаде објеката), предност дати партерном типу озелењавања, декоративног карактера. Овај ефекат се може постићи коришћењем украсних форми средњих и ниских лишћара и четинара, декоративних форми хабитуса у комбинацији са ниским и полеглим формама украсних четинара, перена, пузавица и цвећа. Након задовољења задатог параметра за проценат зеленила у директном контакту са тлом, зеленило се може засновати и у жардињерама. Нагласити улаз у објекат применом декоративног зеленила.
- Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури постојећих објеката.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета боравка на овом простору.



- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објеката и експозицијом.
- Планирани садни материјал треба да буде репрезентативан расаднички однегован, без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења, толерантан на аерозагађења, са дугим вегетационим периодом, појачаним фитоцидним и бактерицидним својствима резистентан на екстремне температурне услове, аерозагађење. Избежавати врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове. Пожељно је користити колористички различите врсте које ће испратити смену годишњих доба.
- Садњу биљног материјала предвидети за период када вегетација мирује: рано пролеће или касна јесен. Садне јаме формирати према величини бусена, додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.
- По завршетку грађевинских радова уклонити шут и обавити мелиоративне радове на површинама која се озелењавају, затим извршити хумусирање у слоју од 20cm до планиране коте терена и засновати зелене површине.
- За површине које се уређују по принципу кровних вртова препорука је користити лагане супstrate за зелене кровове, који неће сувише оптерећивати кровне конструкције планираног објекта. Предвидети хидро и термо изолацију, дренажни слој испод насутог супстрата и технички решити отицање воде са површина планираних за озелењавање. Урадити статички прорачун носивости кровних конструкција.
- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану. Планирану високу садњу ускладити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осе стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5 m.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.
- Нивелацију терена радити на основу геодетског снимка постојећег терена и ускладити је са котама шахтова, улазима у објекте, Скадарском улицом, водећи рачуна о одвођењу атмосферских вода са новопројектованих површина, стаза у кишне реципијенте.



- Решење пешачких комуникација радити у складу са нивелацијом терена. На њима планирати засторе са савременим грађевинским материјалом, безбедним за коришћење у свим временским условима.
- Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник:

Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

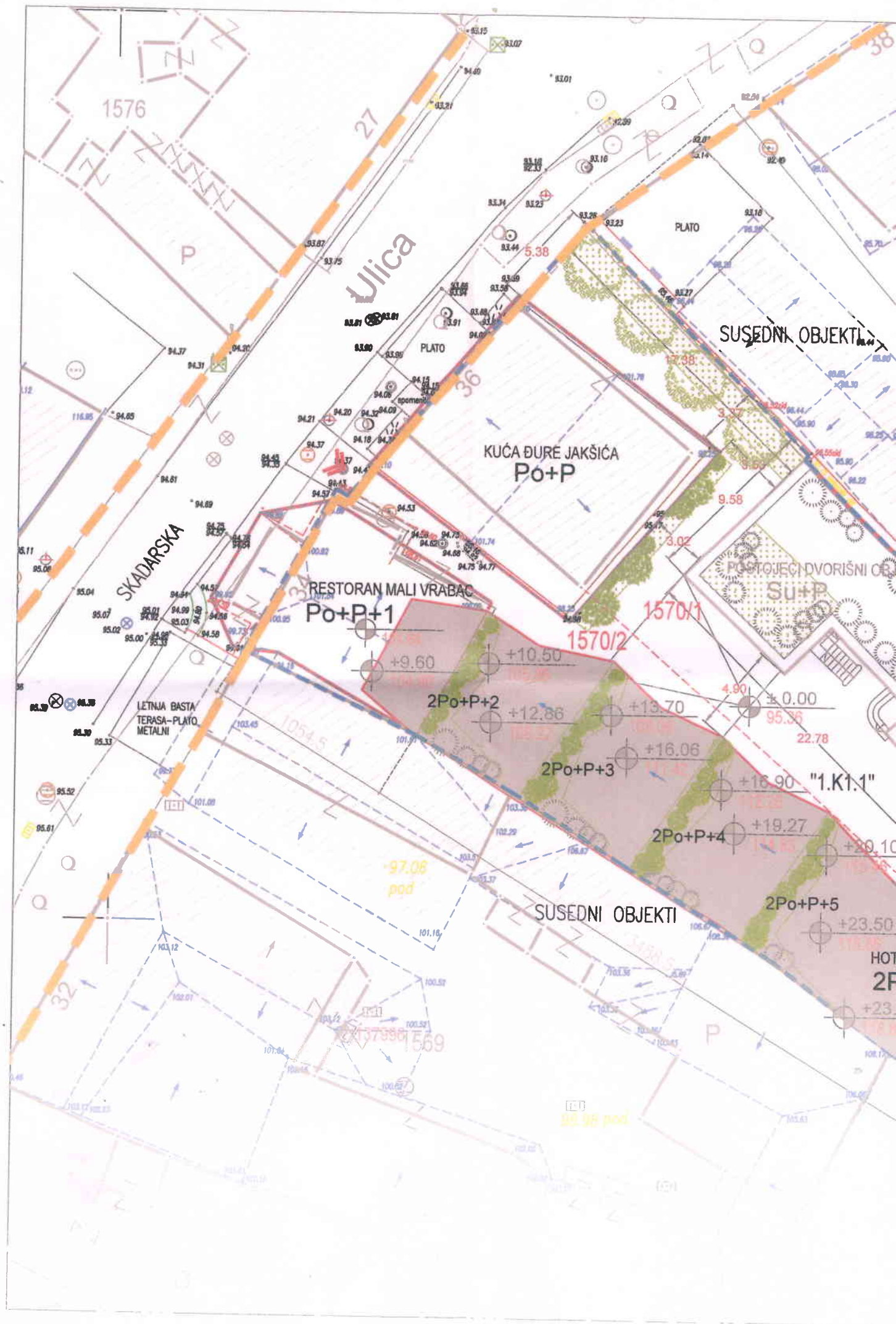
РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

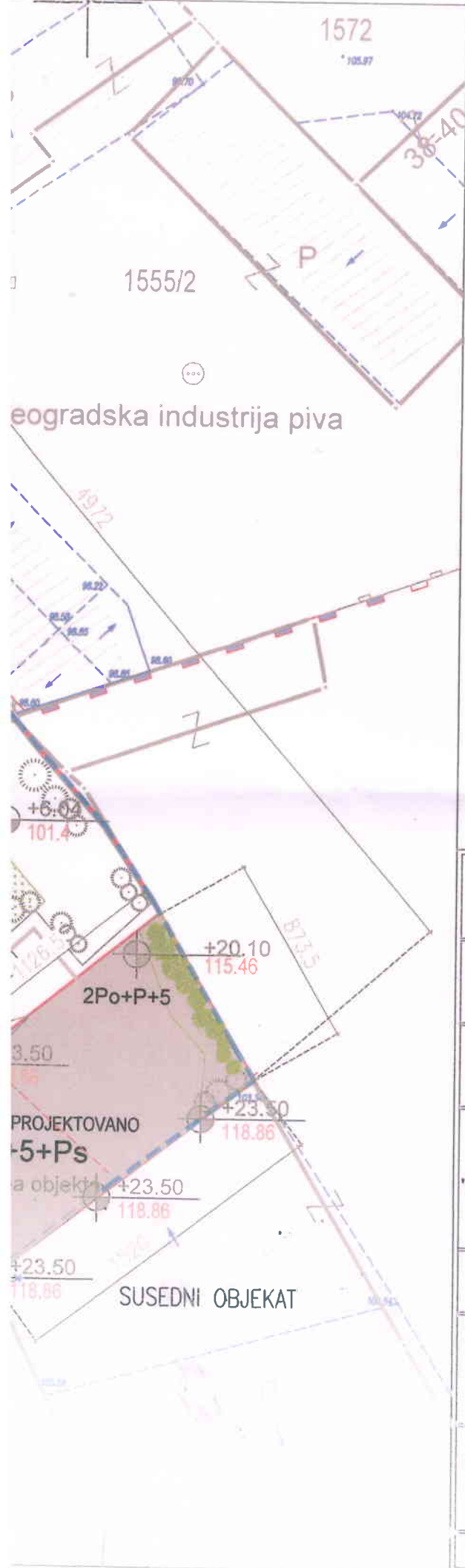
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



Бојана Рогуља, инж.грађ.





LEGENDA



GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA



KATASTARSKO STANJE



REGULACIONA LINIJA



NADZEMNI GABARIT OBJEKTA

1570/1

PREDMETNE KAT.PARCELE

"1.K1.1"

ZONA MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA
U ZONI NISKE SPRATNOSTI



NOVOPROJEKTOVANI HOTEL



PLANIRANE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI



PEŠAČKI PRISTUP PARCELI

JKP "ZELENILO - BEOGRAD"

USLOVI BR: 23/50

OD 30.01.2025.

UB

JK

INVESTITOR

LE PETIT PIAF DOO BEOGRAD

Skadarska 34, 11000 Beograd

NOSILAC

AG Consult

IZRADE

biro za konsalting projektovanje i inženjering

URBANISTIČKOG PROJEKTA

Zagorska 16, 11000 Beograd

PROJEKTANT

AS COMMERCE-STAN DOO

IDEJNOG REŠENJA

UL. OBALSKIH RADNIKA 17
BEOGRAD

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU HOTELA

"LE PETIT PIAF" na k.p.1570/1 i 1570/2 KO STARI GRAD,
UL. SKADARSKA 34-36, BEOGRAD

CRTEŽ

PLANIRANO
REGULACIONO NIVELACIONI PLAN
SA OSNOVOM KOVA

ODGOVORNI URBANISTA

GORANA ČANKOVIĆ
Icenca br.200 11 39 09

ODGOVORNI PROJEKTANT

DEJAN TODOROVIĆ
Icenca br.300 A 862 06

Јавно комунално предузеће
Зеленило-Београд

1622

БЕОГРАД МАЛИ КУЛЕМЕНТАН 8

ПОШТАРИНА ПЛАЋЕНА
Почта 11000 БЕОГРАД 10

20



LE PETIT PAF 100
ул. Сладарска 34
11000 Београд - Савски бр.



E

RE 277 576 316 RS

PrinGeo
1302.2025.
0 11h

13-02-2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
07.7 бр. 217-928/2024
Дана 14.01.2025. године
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4, Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву "LE PETIT PIAF" доо, Скадарска 34, Стари град, Београд, издаје:

**МИШЉЕЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“, на к.п. 1570/2 и 1570/1, КО Стари град, ул. Скадарска 34 и 36.

Обавештавамо Вас да је приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
- 2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

ЈЛ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе





Огранак Електродистрибуција Београд-центар
Београд, Топлице Милана 66

“LE PETIT PIAF” доо Београд-Стари Град
ул.Скадарска 34

Наш број: Е-8844-1/24

ул.Скадарска 34

Београд 05.05.2025

11000 Београд, Стари град

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piau” на к.п.1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36

Поводом Вашег захтева, наш број **Е-8844-1/24**, у којем тражите услове за потребу израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piau” на к.п.1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36, достављамо Вам следеће:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piau” на к.п.1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36.

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ОДС.

На основу увида у достављену документацију, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: **10 kV**

Начин загревања објекта: **мешовито**

Фактор снаге: **изнад 0,95**

Одобрена једновремена снага: **550 kW**

Објекат се у постојећем стању напаја преко прикључка са одобреном снагом од 17,25 kW, која се мери преко директног трофазног двотарифног бројила ЕД број 21205910.

За захтевану снагу мерење потрошње утрошене електричне енергије предвиђа се на средњенапонској страни. Предвидети изградњу трафостанице 10/0,4 kV посебне намене – ТС купца, како би се објекатприкључио на ДСЕЕ.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

Испројектовати трафостаницу тако да се могу испоштовати мере безбедности при раду у постројењима приликом изградње, опслуживања и одржавања постројења. Обезбедити манипулативни простор испред СН постројења који је део прикључка на ДСЕЕ. Уколико се изабере гасом изоловано средњенапонско постројење димензије ћелија су дефинисане у каталогу произвођача и као такве морају бити типске, испитане и поседовати сертификате и атесте (краткоспојна чврстоћа: $I_{dyn} \geq 36 \text{ kA}$; $I_{therm} \geq 15 \text{ kA}$; подносиваснага кратког споја $\geq 250 \text{ MVA}$).

Уколико се изабере ваздухом изоловано СН постројење предност дати ћелијама ширине 700 mm. Пројектовати прикључак објекта на ДСЕЕ према важећим правилницима, стандардима и прописима струке, Техничким препорукама ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије. Обезбедити коридоре за несметан пролаз СН каблова Обезбедити засебне трасе за дистрибутивне водове - слободне просторе и слободне коридоре у објекту водећи рачуна о присуству других инсталација, могућим механичким оштећењима, топлотним утицајима итд... тако да целокупни електрични развод испуњава услове за безбедан и исправан рад електричне опреме, каблова и заштитних уређаја. АГ део развода /кабловски канали као целина која је у саставу зграде мора бити саставни део пројекта архитектуре и по потреби пројекта конструкције објекта и обавеза су Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ.



Пројектовати ЕЕ објекат тако да се обезбеди изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката. Ближе у прилогу Услови за пројектовање, изградњу и експлоатацију ТС (ПР-ИНВ-01.30). Странка је обавезна да у пројектној документацији за изградњу ТС предвиди и означи простор за смештај 10 kV расклопног постројења, који је саставни део прикључка и који ће након изградње постати део дистрибутивног система огранка Електродистрибуција Београд-центар. Странка је у обавези да у пројектној документацији за изградњу ТС наведе да је тако означено 10 kV расклопно постројење пројектовано у пројекту прикључка на дистрибутивни систем.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:

Трансформаторску станицу лоцирати у склопу предметног комплекса складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама. Обезбедити локацију за смештај средњенапонског постројења. Предвидети уношење опреме у ТС возилом, и обезбедити приступни пут при чему: висина пролаза (пасаж, силазна рампа и сл.) за унос опреме не сме бити мања од 2,5 m; ширина минимално 2,5 m за носивост опреме тежине 5 t; пад прилазног пута највише 15%.

Уколико је предвиђено уношење опреме кроз пролаз без возила (теретним колицима и сл.) потребно је да се обезбеди пролаз при чему висина пролаза за унос опреме не сме бити мања од 2,3 m; ширина минимално 2 m за носивост опреме тежине 3 t. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз спољашње окно ван објекта, отвор на окну треба да је минималних унутрашњих димензија 2,3 m x 1,6 m, и потребно је за приступ предвидети лестве или пењалице. Минимална висина свих врата ТС и просторија које се користе за унос опреме ТС треба да је 2 m. Пројектовати ЕЕ објекат тако да се обезбеди изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката.

Странка је обавезна да у грађевинском објекту ТС предвиди и означи простор за смештај 10 kV расклопног постројења, који је саставни део прикључка и који ће након изградње постати део дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Странка је у обавези да у пројекту ТС наведе да је тако означено 10 kV расклопно постројење пројектовано у пројекту прикључка на дистрибутивни систем.

За потребе Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), предвидети у рову уз електроенергетске кабловске водове 10 kV две полиетиленске цеви пречника Ø 40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

Инвеститор је дужан да прибави позитивно мишљење Електродистрибуције Србије доо Београд на локацију простора предвиђеног за смештај развода 10 kV ТС 10/0,4 kV.

Приликом подношења захтева за издавање мишљења, потребно је доставити ситуационе и диспозиционе цртеже на основу којих се може јасно утврдити да су за простор намењен за смештај опреме ТС испоштовани:

Интерни стандард ЕПС Дистрибуције Београд „Дистрибутивне трансформаторске станице за унутрашњу монтажу – класично извођење“ (ИС С.Б1.2.310/02);

Привремено техничко упутство за вентилацију трансформаторских станица 10/0,4 kV у објектима;

Минимални технички услови за дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4 kV за монтажу у подземним просторијама објекта (у случају да је локација ТС предвиђена на подземној етажи објекта).

Приликом подношења захтева за издавање мишљења потребно је доставити ситуационе цртеже на основу којих се може јасно утврдити:

Локација ТС у односу на јавну површину, постојеће објекте у околини, као и у односу на објекат у оквиру предметне парцеле;

Приступни пут за унос опреме од јавне површине до ТС.

Неопходно је закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција „Београд-центар“ ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

ТС 10/0,4 kV унутар објекта ће радити у средњенапонској мрежи чија је неутрална тачка уземљена преко нискоомске импедансе, са ограничењем струје земљоспоја на 300 А. Пројектовати здружено уземљење трафостаница будући да ће ТС бити смештена унутар објекта и радити у разгранатој кабловској мрежи. Услови безбедности заштите од индиректног напона додиром биће испуњени уколико је вредност отпорности здруженог уземљења ТС испод 1 Ω, што је неопходно мерењем утврдити након изградње трафостанице. Заштита од преоптерећења и пренапона водова 10 kV ће бити у напојним ТС X/10 kV двофазна или трофазна струјна временски независна заштита и земљоспојна хомополарна заштита, мерних релеја назначене струје $I_n=5A$.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје у електричном разводу за потребе објекта прилагодити главним заштитним уређајима

у ТС и извести их у складу са важећим техничким прописима. Од нисконапонског блока ТС до разводних табли (ормана) за потребе објекта, обезбедити кабловске водове одговарајућег типа и пресека.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ. Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод кабла у трансформаторску ћелију

Место везивања прикључка на систем:

Постојећи 10kV кабловски вод веза ТС 10/0,4 kV „Скадарска 35“ рег. бр. Б-619 и ТС 10/0,4 kV „Скадарска 11“ рег. бр. Б-287

Опис прикључка до мерног места:

Прикључак су сва опрема и уређаји који су саставни део: два нова кабловска вода 10 kV типа и пресека $3 \times (\text{ХНЕ } 49\text{-А } 1 \times 150/25 \text{ mm}^2)$ 6/10 kV, СН блока у условљеној ТС, ормана мерног места и њихових кабловских веза, укључујући и мерни уређај.

Изградити два кабловска вода 10 kV типа и пресека ХНЕ 49-А $3 \times (1 \times 150) \text{ mm}^2$ за уклапање условљене ТС по принципу „улаз-излаз“ до постојећег 10 kV кабловског вода везе ТС 10/0,4 kV „Скадарска 35“ рег. бр. Б-619 и ТС 10/0,4 kV „Скадарска 11“ рег. бр. Б-287, који је потребно раскинути на погодном месту.

У условљеној трансформаторској станици, предвидети ћелије: доводно-одводне ком. 2, спојно-мерна (или засебно спојна и мерна) ком. 1 и (потребан број) трансформаторских ћелија ком. 1 и уградњу ормана мерног места.

Бројило бр. 158794, одјавити са скидањем са инсталације. Постојећи прикључак објекта укинути.

Опис мерног места: орман мерног места са индиректним мерењем.

Обрачун утрошене електричне енергије и снаге предвидети у новом зидном орману мерног места $500 \times 600 \times 250 \text{ mm}$ (ширина $\times$ висина $\times$ дубина) за индиректно мерење.

Мерни уређај: индиректна мерна група; струјни и напонски мерни трансформатори (три СМТ и НМТ) и бројило.

Мерни уређај мора бити фабрички произведен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећа верзија, и у складу са правилима о Изменама и допунама правила о раду дистрибутивног система Електродистрибуције Србије доо Београд, број 2561200.-08.01.-75076/2-25 од 21.02.2025. године.

За мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи мери се активна електрична енергија, реактивна електрична енергија и вршно оптерећење бројилом активне електричне енергије најмање класе тачности 0,5 S, односно индекса класе С и бројилом реактивне електричне енергије најмање класе тачности 3.

Бројила електричне енергије морају поседовати могућност двосмерне комуникације и могућност мерења и регистровања у сва четири квадранта енергије. На бројилу мора бити омогућена комуникација између бројила и различитих уређаја (ручни терминали, комуникациони модули, регистратори, концентратори података итд.).

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 550 kW мора да буде 40/5 A/A, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW најмање класе 0,5 S.

Преносни однос напонских мерних трансформатора је $10/\sqrt{3}/0.1/\sqrt{3} \text{ kV/kV}$ или $10/\sqrt{3}/0.1/\sqrt{3}/0.1/3 \text{ kV/kV/kV}$ - код једнополно изолованих тронамотајних трансформатора. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW треба да буде најмање класе 0,5.

Управљачки уређај: интерни часовник у склопу бројила

Заштитни уређаји прикључка: у трансформаторску ћелију се уграђују средњенапонски високоучински осигурачи са ударном иглом 12 kV, 125 A.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна (Sk") снага трополног кратког споја на сабирницама 10 kV у ТС 110/(35)/10 kV/kV износи 250 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV/10 kV напона је ограничена на вредност 300 А. Вредност струје једнофазног земљоспоја у мрежама са изолованом неутралном тачком 20 kV/10 kV напона је ограничена на вредност 20 А

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 1 s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

На месту предаје електричне енергије признаје се претходно одобрена снага 17,25 kW са мерењем утрошене електричне енергије на 0,4 kV напонском нивоу помоћу директног трофазног двотарифног бројила.

Обрачун накнаде за прикључење се врши у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Фиксни трошкови прикључка:	нису процењени
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта	2.181.247,86 РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	2.181.247,86 РСД

Део трошкова система насталих због прикључења објекта је умањен уважавајући претходно одобрену снагу од 17,25 kW за мерно место ЕД број: ЕД број 21205910.

Процењена накнада за трошкове прикључења не представља трошкове прикључења објекта на ДСЕЕ које је странка у обавези исплатити Електродистрибуцији Србије доо Београд јер садржи само део трошкова система насталих због прикључења објекта.

Трошкови прикључка, који укључују трошкове, пројектовања и прибављања потребне документације, трошкове опреме, уређаја и материјала, трошкове извођења радова, трошкове стручних и оперативних послова које је неопходно извршити ради прикључења објекта на систем као и део трошкова система насталих због прикључења објекта а у зависности од одобрене снаге, **ће бити предмет Уговора о прикључењу.**

Уколико надлежни орган утврди локацијске услове за предметну градњу увидом у урбанистички пројекат који је израђен у складу са овим Условима који се доставља уз захтев за њихово издавање, обавезује се носилац грађевинске дозволе да се директно обрати "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд Центар ради закључивања Уговора о изградњи прикључка/Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ. У супротном, Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд ће уз Услове за пројектовање и прикључење издати и типски Уговор на захтев надлежног органа за издавање услова из наше надлежности у поступку исходавања локацијских услова за предметну градњу.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је **360** дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

242

Београд

8. **Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:**

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка има право да по овлашћењу „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе, директно обратити "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд Центар ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса уговора из претходног става.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ/Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. **Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.**

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуцију Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд-центар само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део потврђеног урбанистичког пројекта и локацијских услова. Ови услови не обавезују Електродистрибуцију Србије д.о.о. уколико је приликом израде и потврђивања урбанистичког пројекта, а након издавања ових услова, дошло до измене оних општих и основних података о објекту и локацији који су одлучујући за утврђивање услова за пројектовање и прикључење као и реализацију прикључења објекта на ДСЕЕ у складу са издатим условима. У том случају је неопходно исходovati нове услове за пројектовање и прикључење у складу са измењеним општим и основним подацима о објекту и локацији.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

- Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ (ПР-ЕНГ-01.127/01)
- Списак за индивидуални прикључак са ТС (ПР-ИНВ-01.29)
- Услови за пројектовање, изградњу и експлоатацију ТС (ПР-ИНВ-01.30)
- Табела највеће отпорности уземљења ТС (ПР-ИНВ-01.31)

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

М.П.

Директор огранка



Иван Илић, дипл.инж.ел

СПИСАК

Докумената које мора да садржи техничка документација за ТС и 10 kV водове иза места мерења, која се прилаже уз захтев за технички преглед и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије на подручју Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд - центар.

1. Идејни пројекат (или пројекат за грађевинску дозволу) за трансформаторску станицу (ТС) и подземни 10 kV вод.
2. Грађевинска дозвола или Решење о одобрењу извођења радова за ТС и подземни 10 kV вод
3. Извештај о мерењу радног, заштитног и/или здруженог уземљења ТС
4. Извештај о коадном испитивању нисконапонске табле - блока за нову ТС
5. Извештај о ВН испитивању енергетског трансформатора (ЕТ) за нову ТС
6. Извештај о ВН испитивању подземног 10 kV вода
7. Извештај о контроли диелектричне чврстоће уља дистрибутивног ЕТ за нову ТС
8. Ситуација изведеног стања на геодетској подлози нове ТС и подземног 10 kV вода
9. Потврда - Изјава о геодетском снимању нове ТС и подземног 10 kV вода и геодетски снимак
10. Употребна дозвола за нову ТС и подземни 10 kV вод (у случају када се издаје грађевинска дозвола за нову ТС и подземни 10 kV вод)
11. Изјава Извођача радова да је ТС и подземни 10 kV вод урадио према важећим техничким прописима

НАПОМЕНА: Подносилац захтева је дужан да достави горе наведена документа уз захтев за технички преглед и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије. Без наведених докумената комисија за интерни технички преглед Електродистрибуције Београд - центар неће прегледати објект ТС.

Огранак Београд-центар
Директор

Иван Илић дипл.инж.ел.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И ЕКСПЛОАТАЦИЈУ ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ (ТС)

за потребе прикључења: хотела „Le petit Piaf“ на к.п.1570/2 и 1570/1, КО Стари Град, ул. Скадарска 34 и 36 након реконструкције и доградње

Овим условима ближе се дефинишу права и обавезе Електродистрибуције и Странке код пројектовања, изградње и експлоатације ТС коју гради Странка (део опреме уграђује Електродистрибуција). Исти су саставни део Уговора о изградњи прикључка за прикључење објекта.

1. ТС и ОМП лоцирати у складу са локацијском дозволом / информацијом о локацији) и планом детаљне регулације. Странка је дужна да достави Електродистрибуцији локацијске услове и план детаљне регулације са ситуационим планом за потребе пројектовања и изградње прикључка. Обезбедити потребан и несметан прилаз за унос опреме и каснијег одржавања исте;
2. Пројектовање, изградњу и експлоатацију ТС и ОМП вршити у складу са важећом, регулативом;
3. У грађевинском објекту ОМП, странка је обавезна да предвиди простор за смештај расклопног постројења 10 kV, ормана мерног места које уграђује Електродистрибуција у склопу изградње прикључка. Укупне димензије слободностојећег расклопног постројења Укупне димензије слободностојећег гасом изолованог СН расклопног постројења су дефинисане каталогом произвођача. Испод расклопног постројења предвидети кабловски канал (кабловски простор) потребних димензија за несметано полагање и увод каблова. За повезивање расклопног постројења и остале опреме која служи за функционисање ПРП и ормана мерног места и УТ ормана обезбедити слободан пролаз за полагање сигнално-командних каблова (без додатног "штемовања"). За увод кабловских водова 10 kV у ТС обезбедити одговарајуће кабловице или ПВЦ цеви – минималног пречника Φ 110 mm (са стране доласка каблова), уз 100% резерву;
4. Испред расклопног постројења 10 kV обезбедити манипулативни простор од минимално 1200 mm код дворедног распореда (постројење и блок једно наспрам другог), односно 1000 mm код једноредног;
5. Странка (пројектант ТС) је дужна да са Електродистрибуцијом усагласи диспозициони размештај опреме у ТС и остале детаље који су неопходни Електродистрибуцији за пројектовање и изградњу уговореног прикључка;
6. Сва електромотажна опрема коју Електродистрибуција и странка уграђују у ТС (расклопно постројење, трансформатор(и), блок ниског напона и опрема у њему и др.) мора задовољавати називне вредности, термичка и динамичка напрезања у случају кратког споја. Полазне податке за прорачуне и провере даје Електродистрибуција у склопу издатог Решења о одобрењу за прикључење;
7. Уземљење ТС и ОМП извести у складу са важећом регулативом. Највеће дозвољене вредности отпора уземљења дате су у прилогу ових услова. Испод

расклопног постројења (у кабловском каналу - простору) поставити сабирни земљовод за потребе повезивања постројења на исти;

8. Обезбедити адекватну осветљеност ТС и ОМП;
9. Врата на уласку у простор за смештај расклопног постројења морају имати типску браву Електродистрибуције (обезбеђује Електродистрибуција);
10. Електродистрибуција (пројектант прикључка) и странка (пројектант ТС и ОМП) су дужани да конструктивним решењима и избором одговарајуће опреме спрече могућност појаве штетних дејстава на околину, опрему и људе, у и око ТС и ОМП (случајан додир делова под напоном, превисок напон додира, пренапон, лук, преоптерећење, изношење потенцијала из ТС, пожар, изливање уља у околину и др.);
11. Странка ће обавестити Електродистрибуцију о стварању услова (термину - који мора бити у уговореном року изградње прикључка) за монтажу опреме коју уграђује Електродистрибуција. У склопу истог, странка ће Електродистрибуцији доставити пројекат ТС са Извештајем о извршеној техничкој контроли;
12. Након изградње и пуштања у погон ТС, манипулације на постројењу 10 kV у ОМП и редовно одржавање расклопног постројења 10 kV у ОМП и орман мерног места искључиво су право и обавеза Електродистрибуције. Остали део ТС је у искључивој надлежности странке;
13. Квар у експлоатацији, на опреми коју уграђује Електродистрибуција у склопу изградње прикључка, ће отклонити у максимално могућем кратком року. Уколико се утврди да је квар потекао од опреме коју је уградила Електродистрибуција, трошак поправке сноси Електродистрибуција. Електродистрибуција ће сносити и све остале трошкове који настану у ТС а последица су квара на опреми коју уграђује. У свим другим случајевима обавезу отклањања квара и сношења трошка има странка;
14. Странка ће Електродистрибуцији омогућити право службености, пролаза и улаза, за потребе одржавања и експлоатације опреме коју уграђује у склопу изградње прикључка;
15. Поред напред наведеног, обе стране су у обавези да се придржавају одредаба Уговора о изградњи прикључка.

ТАБЕЛА
НАЈВЕЋЕ ОТПОРНОСТИ УЗЕМЉЕЊА ТС 10/0,4 kV ($y \Omega$)

Врста мреже на коју је трафостаница прикључена					
Кабловска			Надземна		
Уземљење здружено	Уземљење одвојено		Уземљење здружено	Уземљење одвојено	
	Заштитно	Радно		Заштитно	Радно
1,5	2,5*	5	1,0	1,5*	5

* Обавезне посебне заштитне мере према чл. 60, Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница.

У уземљеној мрежи вредности ТАБЕЛЕ важе када је струја земљоспоја ограничена на 300 А и када је испуњен један од следећа два услова:

- време трајања земљоспоја није дуже од 0,2 sec. (безнапонска пауза АПУ може бити произвољне дужине);
- време трајања земљоспоја није дуже од 0,5 sec. (безнапонска пауза АПУ је дужа од 0,5 sec.);

У изолованој мрежи вредности ТАБЕЛЕ важе када време трајања земљоспоја није дуже од 2 h.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

 **Le Petit Piaf** d.o.o.
Broj 264
Datum 22.01. 2025 g.
BEOGRAD, Skadarska 34

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 184/1- 2025

ДАТУМ: 01.2025. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„LE PETIT PIAF“ д.о.о.

Ул. Скадарска бр. 34
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на к.п. бр. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска бр. 34

Веза број: 580641/1-2024 од 30.12.2024. год.

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на к.п. бр. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска бр. 34, достављамо вам услове из надлежности "Телекома Србија" а.д..

На предметним парцелама је изграђено више објеката. Уз улични фронт ка Скадарској улици се налазе угоститељски објекат „Мали Врабац (спратности По+П+1) и установа културе Куча Ђуре Јакшића (спратности По+П). Уз Кућу Ђуре Јакшића нелегално је изграђен један локал, док се у дворишном делу парцеле налази постојећи хотел „Le petit Piaf“ (спратности П+1+2Пк), затим један стамбени објекат (спратности По+П+Пк) и помоћни објекти – шупе

Кућа Ђуре Јакшића и објекат ресторана „Мали Врабац“ задржавају свој изглед, габарит и волумен. Предвиђено је рушење локала уз Кућу Ђуре Јакшића у циљу остварења боље приступачности хотелу и враћању изгледа уличног фронта изворном стању. Објекат хотела „Le petit Piaf“ се реконструише и дограђује у вертикалном и хоризонталном правцу. Спратност реконструисаног и дограђеног хотела се повећава од фронта који је ближи Скадарској улици ка дворишном делу парцеле: од 2По+П+2 до 2По+П+5+Пк, тако да се добија каскадна форма волумена. Реконструисани хотел ће бити функционално повезан са постојећим дворишним објектом који се такође реконструише, док се коси кров демонтира ради формирања терасе хотела, којој ће се приступати из феојаеа рецепције.

На тај начин се на предметним парцелама формира јединствени комплекс хотела полуатријумског типа постављеног на бочне и задњу границу парцеле, без отвора према суседним парцелама.

❖ Постојеће стање тк објеката

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, директно у земљу или надземним тк кабловима, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На ситуационом плану који вам достављамо у прилогу су оријентационо уцртани постојећи тк објекти из GIS базе који су у надлежности "Телекома Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције:

- кабловска тк канализација
- подземни дистрибутивни бакарни тк каблови
- подземни оптички тк каблови
- унутрашњи тк изводи
- спољашњи тк изводи на стубу
- patch панели
- наставци на бакарним и оптичким кабловима

❖ Технички услови

➤ Заштита постојећих тк објеката

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да ће исти бити угрожени планираном реконструкцијом и доградњом хотела „Le petit Piaf“, и то:

- цеви ПВЦØ110 на прелазу Скадарске улице,
- подземни дистрибутивни бакарни тк кабл капацитета ТК00V 15x4x0,4 који је положен у цев ПЕØ50 од постојећег наставка PN2/22 у постојећем тк окну 601 до унутрашњег извода PI 2-26,
- подземни оптички тк кабл капацитета TOSM (2x6) који је положен у цев ПЕØ40 од постојећег наставка NL 1/2 у постојећем тк окну 290 до patch панела у хотелу (Le petit Piaf),
- унутрашњи тк извод PI 2-26,
- patch панел и њему припадајућа активна опрема.

Наведени тк објекти су од изузетног значаја, обезбеђују и "носе" тк саобраћај великог обима, и никаквим грађевинским радовима не сме се угрозити непрекидност тк саобраћаја. Узимајући горе наведено потребно је предвидети демонтажање и адекватну заштиту угрожених тк објеката за време извођења радова на изградњи предметног објекта.

Како је постојећи објекат хотела предвиђен за рушење, потребно је демонтирати постојећи унутрашњи тк извод PI 2-26, patch панел и његову активну опрему, док је резерву бакарних и оптичких тк каблова потребно вратити у окно 601.

Трошкове заштите постојећих тк објеката сноси инвеститор који гради предметни објекат.

Напомињемо да оријентационо уцртани постојећи тк објекти не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта, као и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат.

Демонтажање, заштиту и обезбеђење постојећих тк објеката треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих тк објеката.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Све детаље око демонтирања, заштите и обезбеђења постојећих тк објеката договорити са овлашћеним представником „Телекома Србија”.

Приликом извођења радова у близини постојећих инсталација „Телекома Србија“ обавезно је присуство надзорног органа.

➤ Прикључење на тк мрежу

Стратешко опредељење Телекома Србија је да се за пословне објекте планира FTTB (Fiber To the Building) или FTTP (Fiber To The Premises) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њему.

Узимајући наведено у обзир у објекту предвидети расположив простор у просторији за централно управљање система, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација објекта, за монтирање тк опреме Телекома.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране електронске комуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ предметном објекту путем тк канализације.

- изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви ПЕ Ø50мм од постојећег тк окна 601 увлачењем кроз постојећу ПВЦ цев на прелазу Скадарске улице до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50мм полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до места где ће бити монтирана опрема Телекома.

Тачну трасу условљене тк канализације дефинисати у односу на положај других подземних инсталација, у договору са надзорним органом Телеком Србија.

Изградња унутрашњих инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90м (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са условима који су у простору главне тк концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Изградња унутрашњих тк инсталација ЕКМ (Електронска Комуникациона Мрежа) у објекту је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронска Комуникациона Мрежа) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Бежична приступна мрежа

На овој локацији је за адекватно функционисање мобилне телефоније неопходно outdoor покривање.

➤ Outdoor покривање објекта:

1. На крову објекта (равном делу), на делу објекта спратности 2По+П+5+Пс, потребно је предвидети простор од минимум 6м² (3х2м) за смештај outdoor телекомуникационе опреме за потребе МТС (шина минималне дужине 3м на којој ће бити смештени кабинети базних станица, кабинети за транспорт и батерије или простор на зиду минималне дужине 2м). Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4 kW за потребе мобилне телефоније за outdoor покривање (типски прикључак је 3х25А).
2. Од излаза техничке вертикале на кров као и простора (шине) на равном делу крова из тачке 1. планирати трасе RF, оптичких и напајачких каблова до антенских носача.
3. Планирати на 4 угла објекта, на крову, антенске носаче. Антенски носачи би били изграђени уз саму ивицу објекта. Носачи треба да носе радио опрему и панел антене димензија 2000х380х180 мм (в/ш/д). Висина базе антена 2м изнад нивоа крова. Испред антена не сме да буде препрека.

Планирана позиција базне станице није фиксна и иста ће бити дефинисана након пројектанског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантима објекта хотела.

У објекту је потребно планирати техничке хоризонтале и вертикале за потребе полагања тк каблова за покривеност објекта са wi-fi сигналом. Од техничке вертикале планирати у спуштеним плафонима спрата, хоризонталне трасе за полагање RF и оптичких каблова на свакој етажи. Антене за wi-fi би биле монтиране на спуштеним плафонима по етажи дуж хоризонталних траса RF и оптичких каблова. Позиције антена за wi-fi сигнал ће бити дефинисане након пројектанског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантима објекта хотела.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију (приводна тк канализација за хотел), микролокација за тк опрему и микролокација за планирану БС МТС (једна локација – на крову објекта), у оквиру граница услова.

❖ Општи услови

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима "Телекома Србије" ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних тк каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.
3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката комуналне инфраструктуре од постојећих објеката електронских комуникација.
4. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк објеката вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл), уз обавезан надзор овлашћеног лица „Телекома Србије“ а.д.. Том приликом сигналне траке (позор траке) и друге кабловске ознаке вратити у првобитни положај.
5. У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу "Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).
6. Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације предметног хотела „Le petit Piaf“ на к.п. бр. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска бр. 34, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност предузећу "Телеком Србија" а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од предузећа „Телеком Србија“ а.д..
7. У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојеће и планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).
8. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације и изградњу предметног стамбено-пословног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
9. Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу "Телеком Србија" а.д., са седиштем у ул. Новопазарска број 37-39, у Београду, телефон 011/2431-220 или mail: najava.radova@telekom.rs.
10. Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач

регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

11. По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

Инвеститор по завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи тк канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа "Телеком Србија" а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

12. Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација у циљу стварања могућности прикључења предметног објекта на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

13. За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објект, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

14. Приликом даље израде Урбанистичог пројекта за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на к.п. бр. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска бр. 34, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

15. Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу хотела „Le petit Piaf“ на к.п. бр. 1570/2 и 1570/1 КО Стари град, ул. Скадарска бр. 34, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

16. Важност горњих услова је две године од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд

Горан Матић, дипл. мен.

LEGENDA:

kablovska tk kanalizacija
podzemni distributivni bakarni tk kabl
podzemni optički tk kabl
unutrašnji tk izvod
završna optička kutija (ZOK)
patch panel
bazna stanica
nastavak na bakarnom kابل
nastavak na optičkom kابل
orijentaciono ucrtano
"Telekom Srbija" a.d.
15.01.2025.

PN2/22
NL1/2

PPP Direktorat civilnog vazduhoplovstva

NL1/2

PI 2-27

PKO 634

PKO 635

Caffe Antik 12

PI 2-23

PKO 601

PN2/22

PC(10)
PVC 1x2ø110

PI 2-24

PC(6)
PVC 1x2ø110

PK(88)
TOSM H (2x6)

PK(20)
TK00V 15x4x0.4

La Petit Piaf

PI 2-25

P BS BGQ 233 12

PI 2-26

HOTEL NOVOPROJEKTOVANO

2Po+P+5+Ps

+23.50 visina objekta

+23.50

+23.50

+23.50

+23.50



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАДА БЕОГРАДА

бр: 62-723/2024
16.12. 2024 год.

БЕОГРАД

Калемегдан Горњи град 14

LE PETIT PIAF DOO

Скадарска број 34
11000 Београд

Пуномоћник
Дејан Тодоровић
Рашка Димитријевића 5
11000 Београд

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта реконструкције и доградње објекта хотела у улици Скадарска број 34 у Београду, катастарске парцеле 1570/1 и 1570/2 КО Стари град

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бројем 62-723/2024 од 09.12.2024. године обратили сте се захтевом за издавање Улова за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу објекта хотела у улици Скадарска број 34 у Београду, катастарске парцеле 1570/1 и 1570/2 КО Стари град.

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

- Реконструкцију и доградњу објекта хотела на катастарским парцелама 1570/1 и 1570/2 КО Стари град планирати и пројектовати према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, узимајући у обзир да максимални параметри предвиђени важећом планском документацијом - План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта локалне Самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16,97/16,69/17,97/17,72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23) - представљају општи оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају тачне висине објеката/венаца и обликовање објекта.
- Приликом планирања и пројектовања реконструкције и доградње хотела, предметну локацију посматрати у контексту очувања споменичких вредности простора, као дела просторно културно-историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 322/2 од 28.7.1967). Имајући у виду сложен и хетероген склоп њене урбане англомерације, морфолошке карактеристике простора и нагнуту закривљену осу профила Скадарске улице, концепт реконструкције и доградње хотела у архитектонско-урбанистичком и обликовном смислу, оптимално интегрисати у сложени контекст затечене градње не само у непосредном окружењу већ и у склопу целокупног припадајућег блока и узајамне условљености постојеће и будуће планиране изградње регулисане планском документацијом.

- Позицију предметне локације посматрати у оквиру читавог блока, са посебним освртом на значајан утицај непосредног макроамбијента у залеђу, где је између осталог, ситуиран индустријски комплекс Бајлонијеве пиваре који чини својеврсни репер и окосницу блока својом карактеристичном индустријском архитектуром и представља још један битан елемент у решавању будуће реконструкције и доградње. Решење тражити узимајући у обзир не само затечену индустријску градњу на комплексу, већ и свеобухватно сагледавајући могућности њеног планског усклађивања са простором предметне локације. Препорука је да се суседни простори посматрају као потенцијално компатибилни и узајамно условљени пре свега у техничко технолошком и инфраструктурном смислу.

- Неоходно је сачувати архитектонско-урбанистичке вредности затеченог урбаног ткива, тако да осавремењавање и доградња постојећег решења наглашено издужене и узане форме, новом волуметријом и обликовним изразом мора да уследи из непосредног изграђеног контекста и могућег усвајања постојећих карактеристичних архитектонских форми као елемената нове структуре која се примерено интегрише у сложени склоп на парцели и амбијент Скадарске улице. Интервенција треба да је оптимално уклопљена у непосредно окружења, са јасно исказаном функцијом у обликовању, пре свега добро интегрисана у затечене међусобне односе и диспозиције објеката на самој парцели карактеристичног облика, уважавајући њихове међусобне утицаје из којих треба да уследи организациона схема и форма објекта хотела.
- Интервенцији приступити пажљиво, уважавајући волуметрију постојећих објеката на парцели дуж уличне регулације као и у непосредном окружењу: висински доминантан објекат на уличној регулацији преко пута на броју 23 као и постојећа и планирана градња у залеђу парцеле у Цетињској улици. Висинску регулацију прилагодити постојећој уличној елевацији, каскадним повлачењем према дну парцеле са растућом спратношћу, коју почетно у најнижем сегменту условљава постојећи објекат на уличној регулацији Угљеше Богуновоћа, насланајући се на исти волиметријски и формом, максимално за једну етажу изнад и каскадно растући до максималне спратности дуж парцеле и линије регулације. Максималну висину доградње у дну парцеле висински усаглашавати са венцем објекта на броју 23, односно максимална висина доградње не сме да прелази висину објекта у Скадарској улици на броју 23 као и постојећу и планирану градњу у залеђу из Цетињске улице.
- Простор Скадарске улице са заштићеном околином, препознат је као афирмисан стари градски амбијент карактеристичних архитектонско-урбанистичких, културно-историјских и меморијалних вредности духовне културе и традиције. Сложена урбана и морфолошка матрица простора намеће концептауално и ликовно-обликовно решење савременог ликовног израза и материјализације, сведену и непретенциозну ауторску архитектуру ненаметљиво интегрисану у постојећу градњу, без реминисценција на исту или историјске стилове. Усвојени оригинални ауторски израз не сме да конкурише постојећој изворној архитектури и сложеном амбијенту културног добра Скадарлија, већ да га афирмише и допринесе идентитету простора и новој препознатљивости микроамбијента.
- Применити разуђене сегментне форме у ликовно-обликовном концепту издуженог фасаданог платна хотеала, следећи тенденције у савременој архитектури које доприносе визуелном ослобађању простора и увођењу динамике у микроамбијент. Финалну ликовну обраду фасадног платна везати за материјале присутне у заштићеној целини културног добра Скадарлија и њима компатибилне и/или контрасне савремене природне материјале који имају сличан визуелни ефекат. Озелењавање кровних равни могуће је применити у решавању ликовног израза објекта. Мрежу техничко технолошких инсталација планирати централно и водити кроз објекат без видних елемената на фасади објекта хотела.
- Партерно решење и поплочавање приступа хотелу, унутрашњег платоа и простора дворишта хотела решавати у материјализацији и ликовној обради у складу са усвојеним архитектонским концептом и ликовно-обликовним изразом хотела, а пре свега насланајући се изворни застор Скадарске улице и карактеристични амбијент који доноси.
- Постојеће објекте на уличној регулацији Скадарске улице на предметним парцелама задржати у изворном габариту и волумену уз примену свих начела конзервације и рестаурације.

- Препознатљив интегрални део Скадарске улице је кућа Ђуре Јакшића на броју 36, катастарска парцела 1570/1 КО Стари град, најстарији објект на простору Скадарлије, чува се у аутентичном стању изграђености (могуће њено ангажовање у афирмацији и промовисању садржаја Скадарлије инфо-пункт и сл.). Накнадно изведен нелегални објект уз саму кућу Ђуре Јакшића на уличној регулацији уклони.
- Покушај савремене трансформације амбијента Скадарске улице је интерполација Угљеше Богуновића подигнута крајем 60-их XX века, објект на броју 34, катастарска парцела 1570/2 КО Стари град, временом и сам представља својеврсни меморијски спецификум амбијента Скадарлије који се задржава у аутентичном стању изграђености.
- Дворишни приземни објект на броју 36а (залеђе куће Ђуре Јакшића) задржати у аутентичном габариту уз примену метода рестаурације и конзервације фасадног платна и ентеријера објекта, са планирањем и пројектовањем његовог функционалног интегрисање у нову функционалну организацију хотела. Узимајући у обзир узани простор локације и мали расположиви простор унутрашњег дворишта, могуће је увођење зеленог крова-баште на крову објекта.
- Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) предметни простор се налази у оквиру заштићене зоне археолошког налазишта Антички Сингидунум, које је утврђено за културно добро Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр.176/8 од 30.06.1964. године.
- Обавеза инвеститора је да благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка припремних радова, обавести овај Завод како би се организовао археолошки надзор.
- Уколико се током извођења земљаних радова наиђе на археолошке налазе и остатке радови ће на том делу трасе бити обустављени до завршетка заштитних археолошких интервенција (чл.109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон).
- Инвеститор је дужан да по чл.110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Током израде идејног и пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Образложење

Историјат Скадарлије можемо пратити од краја XVIII века, када се на том простору саграђен део спољњег бедема Београда, који је условио трасу простирања касније формиране улице која је формирана на правцу некадашње фортификације. Током прве половине XIX века у рову поменутог бедема спонтано се развија циганско насеље – Циганска махала. Тек у другој половини XIX века простор почиње да се обликује по принципима савремене урбане агломерације. Уместо некадашњих колиба граде се објекти од опеке углавном у приземној елевацији. Простор у то доба насељавају углавном занатлије, угоститељи и ситни чиновници. Године 1872. до тада неправилна и изломљена Скадарска улица у делу између данашње улице Браће Југовића и Бајлонијеве пијаце поприма данашњи облик и назив Скадарска улица. Како показује план Стевана Зарића из 1878. године у улици постоји око седамдесет кућа, од којих неке имају карактеристичне еркере као примарну одлику балканско-оријенталне архитектуре. Сама улица је поплочана калдрмом са средишњом риголом.

Поред формирања стамбено пословног грађевинског фонда, око 1850. године подигнута је ручна пивара Филипа Ђорђевића, која представља зачетак будућег индустријски комплекс Мале или касније Бајлонијеве пиваре, као трећег у низу објект ове врсте у Београду. Ово је вероватно био зачетак и потстицај да се отварају други угоститељски објекти који настају у каснијем периоду. Тако се током 60-их година XIX века отварају мале кафане у којима почињу

да се скупљају уметници, првенствено они везани за позоришни живот, формирајући тако јединствену атмосферу која се задржала до данас.

Највероватније током седме или осме деценије XIX века отворена је кафана „Бумс-келер“, следи кафана „Вук Караџић“ у Скадарској бр. 3, „Златни бокал“ у Скадарској 16, „Милош Обилић“ и „Бандист“, као и најпознатија кафана „Три шешира“ смештена у приземној згради некадашњег шеширнице Димовића. Наведени Зарићев план бележи постојање кафане „Два јелена“ у згради некадашње Аврамове пекаре у Скадарској 32., куће Ђуре Јакшића у бр. 34., куће глумца Милорада Гавриловића, Шихтине куће бр. 31, и данас сачуване пекаре (Спасојевића) на бр. 26, као и објекта на бројевима 19, 27, 30. Почетком 80-их година XIX века некадашња Филипова пивара прелази у руке „Јаков Бајлонија и синова“. Од тог доба настаје процес модернизације и формирање индустријског комплекса пиваре.

До 20-их година XX века простор Скадарлије је урбанистичко-архитектонски формиран и сачињавали су га у највећем броју ниских објекти у којима се неговао дух боемије, по чему је Скадарлија и постала препознатљива као специфичан простор. Донекле је нарушен склад урбаног амбијента рушењем појединих приземних грађевина у периоду од 1922-29. године, као и изградњом вишеспратних објекта до 1932. године. Регулацијом око 1930. године је уништен најупечатљивији део Скадарлије, односно њен врх који се простирао на потезу од Македонске улице до Булеvara Деспота Стефана Лазаревића.

Ипак Скадарлија је препозната и афирмисана као посебна вредност Београда још 1935. године, када је Уредбом о заштити београдских старина, истакнута као историјско место чију регулацију треба „сачувати у постојећем стању и на којем се не могу вршити никакве промене без дозволе надлежних власти“. Поред очувања регулације одређено је и да се обележе плочама са натписом и рељефним портретом куће у којима су живели Ђура Јакшић, глумац и редитељ Милорад Гавриловић, Чича Илија Станојевић и глумац и редитељ Димитрије Гинић.

Простор Скадарске улице са заштићеном околином представља стари градски амбијент упечатљивих архитектонско-урбанистичких, културно-историјских и меморијалних вредности духовне културе. Простор карактерише релативно добро очуван грађевински фонд из XIX века, за који се везују бројне значајне личности културног и интелектуалног живота који су ту живеле или често боравиле. Посебно је значајна традиција саме улице која је током скоро два века задржала функцију места на коме су концентрисани бројни угоститељски објекти и која је представљала стетиште великог броја уметника претежно из сфере позоришног и књижевног живота Београда. Тако је до модерног доба очувана традиција Скадарлије као центара «боемског» живота Београда. Физиономији и питорескној аутентичности амбијента доприносе обликовни детаљи урбаног дизајна попут ограда, капија, цимера, фењера, огласних стубова, дрвореда.

Сложен и хетероген склоп урбане агломерације Скадарлије формирао се спонтано током XIX и XX века и носи донекле одлике оријенталног урбанистичког склопа, са преломљеном осом улице и карактеристичном калдрмом. Планска урбанизација простора је започета тек крајем XIX и настављена током XX века када је и страдао изванредан број приземних кућа из ранијег периода. У ово време настају први вишеспратни објекти који носе стилско обележје академизма. Примарну споменичку вредност ове целине чине објекти настали током XIX века, коју чине приземни објекти скромно обрађених фасада изведени по бондрук систему или касније у опеци. У ове објекте које представљају архитектонско-урбанистичку, културно-историјску и меморијалну вредност спадају: „Шихтина кућа“ у Скадарској 31, кафана „Три шешира“, Скадарска 29, Кућа у којој је живео Ђура Јакшић, Скадарска 36, Кућа у којој је живео М. Гавриловић, Скадарска 38, Кафана „Два Јелена“, Скадарска 34, као и старе куће у Скадарској бр. 17, 21, 26, 27, 30 и 32, затим у Зетској улици бр. 1 и 2, у Симиној улици бр. 35, 37, 39 и 41, у Господар Јевремовој улици бр. 54, 56 и 63.

Карактеристика улице са концентрацијом угоститељских објекта и традицијом потиче од средине XIX века, односно од отварања Филипове пиваре која се налазила на месту данашњег комплекса Бајлонијеве пиваре. Комплекс пиваре у данашњем склопу потиче из 1924-29. године и сведочанство је очуване индустријске архитектуре међуратног периода, уклопљене у историјску матрицу града.

Иако у данашњем облику пружа комплексну слику, Скадарлија представља сведочанство урбаног развоја града и чини јединствену просторну целину коју формирају појединачни објекти споменичких вредности, као и микро амбијенталне целине.

Кућа Ђуре Јакшића у ул. Скадарска бр. 36 у Београду на КП 1570/1 КО Стари град, једна је од најстаријих зграда на простору Скадарлије, саграђена средином XIX века. Овај приземни објекат изграђен је у бондручном систему са испуном од черпића и цигле. По типу

опредставља прелазну варијанту са одликама традиционалне балканске и еклектичне европске архитектуре. У објекту је од 1872. до 1878. године живео истакнути српски песник и сликар Ђура Јакшић. 1925. године на кући је свечано откривено спомен обележје са ликом великог уметника и назнаком да је у њој преминуо 16. новембра 1878. године. Испред објекта 1990. године постављен је споменик Ђури Јакшићу, дело Јована Солдатовића. Са становишта службе заштите предметни објекат поседује културно-историјску вредност као материјално сведочанство урбанистичког и архитектонског развоја града Београда, и као место меморије на значајне личности из националне историје. Такође представља аутентичан и интегрални део амбијента Скадарске улице. Налази се у оквиру просторно културно-историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 322/2 од 28.7.1967).

Приземни стамбени објекат у ул. Скадарска бр. 366 у Београду, смештен у дворишту, на КП 1570/1 КО Стари град је подигнут у првој деценији XX века. Реализован је у духу архитектуре академизма, са елементима декоративне пластике из вокабулара ар нувоа и сецесије. Током времена вршене су извесне интервенције које су нарушиле аутентичност објекта, а услед неодржавања фасада велики део пластике је уништен. Са становишта службе заштите поседује културно-историјску вредност материјално сведочанство урбанистичког и архитектонског развоја града Београда. Такође представља аутентичан и интегрални део амбијента Скадарске улице. Налази се у оквиру просторно културно-историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 322/2 од 28.7.1967).

Пословни објекат у ул. бр. 34 у Београду, на КП 1570/2 КО Стари град је подигнут крајем 60-их година XX века, по пројекту архитекте Угљеше Богуновића. Реализован је по концепту савремене архитектуре. Карактеристична је просторно наглашена тераса на спрату, као и преузимање сведених стилских декоративних елемената академске архитектуре, у покушају да се савремена интерполација уклопи у контекст амбијента. Са становишта службе заштите предметни објекат представља стандардно остварење савремене архитектуре и део савремене трансформације амбијента Скадарске улице. Налази се у оквиру просторно културно-историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 322/2 од 28.7.1967).

Пословни објекат у ул. бр. 34 у Београду, смештен у дворишту, на КП 1570/2 КО Стари не поседује архитектонско-урбанистичке и културно-историјске вредности. Налази се у оквиру просторно културно-историјске целине „Скадарлија“ која је утврђена за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 322/2 од 28.7.1967).



в.д. директора

Александар Ивановић, дипл.инж.арх.

Доставити:

- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству