

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 7077/1 К.О. ВОЖДОВАЦ

ПРОЈЕКАНТСКИ ДЕО

1.0. УВОД

Идејно архитектонско решење стамбене зграде По1+По2+П+3+Пс на локацији у Београду, ул. Билећка бр.28, на катастарској парцели 7077/1, КО Вождовац, припремљено је у оквиру израде Урбанистичког пројекта за предметну локацију.

Идејно решење за овај обејекат урађено је на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине, I-XIX), целина XVII (Вождовац, Шумице, Коњарник) “Сл.лист града Београда” бр.20/2016) и Информације о локацији издате од Градске управе града Београда, секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, сектор за спровођење планова и уређење јавних површина IX-06 број 350.1-1388/2017 од 30.03.2017. године.

2.0. ОПШТИ ПОДАТЦИ

Према наведеном плану генералне регулације, за катастарску парцелу 7077/1, КО Вождовац планирана је намена као површине за становање. Према графичком прилогу поделе на зоне из ПДР, предметна катастарска парцела се налази у зони становања С6 (предвиђена за породично становање) у делимично формираним градским блоковима за вишепородично становање, целина 17.С6.2.

Орјентација парцеле је североисток и југозапад. На предметној парцели постоје три приземна објекта, намењена становању који су предвиђени за рушење.

Планирани објекат предвиђене је спратности По1+По2+П+3+Пс и комплетно је намењен за колективно становање. Колски приступ парцели обезбеђен је из улице Билећке.

Површина парцеле износи 811м². Ширина парцеле износи од 23,97м (према Билећкој улици) до 24,23м (према дубини блока), а дужина парцеле износи од 35,03м (према суседу на северозападу) до 35,20м (према суседу на југоистоку), чиме су испуњени услови да постојећа катастарска парцела постане грађевинска парцела.

3.0. РЕГУЛАЦИОНИ УСЛОВИ

На североисточној страни парцела се наслања на Билећку улицу. Са северозападне стране на суседној катастарској парцели 7078/1 постоји изграђена стамбена зграда спратности По+П+1+Пк. Са југозападне стране, на катастарској парцели 7072/1 постоји изграђена стамбена зграда По+П+3+Пк, са југоисточне стране на катастарској парцели

7076 постоји изграђена стамбена зграда По+1 а на парцели 7075 стамбена зграда По+П+2+Пк.

Са североисточне стране објект је постављен на грађевинској линији која је удаљена 4м од регулационе линије. Са југоисточне стране, према бочним границама грађевинске парцеле, објект је удаљен 3.24м што је више од 1/5 висине објекта (допуштено мин. 3,0м), а део објекта на којем су предвиђени отвори на стамбеним просторијама удаљен је 5.27м од границе парцеле што је више од 1/3 висине објекта (допуштено мин. 5,0м).

Објект је по висини према задњој граници парцеле каскадиран по спратовима тако да растојање према задњој граници парцеле у оквиру захтева о удаљености од $\frac{1}{2}$ висине објекта.

Са југозападне стране објект је повучен од грађевинске линије.

Подрумске просторије се простиру изван дворишне грађевинске линије и заузимају 69.75% од укупне површине парцеле (дозвољено заузеће 85%). Типологија објекта је слободостојећи.

Предвиђен је максимални индекс заузетости парцеле 60% а остварен 46.29%.

Висина венца повученог спрата у односу на нуту коту је 13.5м (допуштено је до 15.00), а кота слемена 17.84м (допуштено је до 18.5м). Кота приземља стамбеног дела објекта је 1.20м у односу на нулту коту (апсолутна кота нуле је 65.30).

4.0. ТЕХНИЧКИ ОПИС

4.1. ФУНКЦИЈА

Објект има подрум на два нивоа са две одвојене гараже. Из улице Билећке заједничким прилазом, ширине 5м, долази се до обе гараже које су у свему функционално засебне.

Гаража на I нивоу налази се на коти -1.45м у односу на нулту коту и у њој је предвиђено 7 паркинг места. Гаража на II нивоу је денивелисана на две полу-етаже и то на коти -2.90 и -3.98 и у њој је предвиђено 23 паркинг места.

Улазна гаражна врата су противпожарна. Обезбеђен је пешачки прилаз свим нивоима гаража засебним степеништем и лифтом, који су предпростором са надпритиском одвојени од гаража, што уједно преставља и пут евакуације у случају пожара. Нето површина гараже на првом нивоу износи 167.58м² а на другом нивоу 379.93м². На другом нивоу подрума на коти -3.98 смештене су техничке просторије.

Обезбеђено је 30 паркинг места што задовољава услов да сваки стан има 1.1 паркинг место.

Стамбени улаз са ветробраном, предвиђен је са бочне југоисточне стране и до њега се долази стазом из Билећке улице.

Укупно је планирана изградња 27 станова. Станови су по вертикали повезани степеништем и путничким лифтом.

Израз на кров је предвиђен из степенишног простора са нивоа повученог спрата металним пењалицама преко кровне ланterne.

4.2. КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција објекта је класична од армирано-бетонских сеизмичких зидова и стубова са пуним армирано-бетонским међуспратним плочама.

Спољни зидови су од термо блока $d=25\text{cm}$ са потребном термоизолацијом.

Кровна конструкција је дрвена са кровним покривачем од равног бојеног фалцованог лима. Темељење објекта предвиђено је преко пуних армирано-бетонских темељних плоча.

4.3. ХИДРО И ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА

Темељна плоча и темељни зидови споља ће бити изоловани "Еластобитом KB4" са спољном заштитом од пуне опеке.

Плоча изнад гараже ће се изоловати битуменском хидроизолацијом са нагибом и сливницима за одводњавање.

Подови санитарних чворова изоловаће се хидроизолацијом од полиазбиотола као и проходне терасе.

Кров је кос, покривен равним бојеним равним лимом, постављеним преко конструкције од чамове даске и тер-хартје нагиба 10 степени.

Термичка заштита куће извешће се у складу са прописима за добијање енергетског пасоша.

4.4. ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђено је да објекат има следеће инсталације:

- јаку струју за освету, термичке и технолошке потрошаче,
- телефонску инсталацију,
- инсталацију кабловске телевизије,
- уземљење и громобранску инсталацију,
- развод хладне санитарне воде, развод топле воде са локалном припремом електричним бојлерима и хидрантску противпожарну мрежу,
- инсталацију фекалне канализације и инсталацију кишне канализације,
- за грејање су предвиђени алуминијумски радијатори који се топлом водом снабдевају из топлодалековода.

За додатно грејање и хлађење просторија предвиђене су локални климатизери.

Предвиђена је инсталација вентилације гаражног простора као и инсталација хидрауличног лифта, инсталацију сигнализације и даљинско управљање за интерфон и аутоматска гаражна врата као и инсталацију видео-надзода објекта.

4.5. ОПРЕМА

Предвиђено је да се угради комплетна санитарна галантерија и опрема у купатилима.

4.6. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНОГ ПРОСТОРА

Предвиђен је минимални проценат слободних површина у износу од 40%, а остварен је 51,63% (418.74м²).

Предвиђени минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10% а остварен је 19,24% (156.02).

Зелене површине у жардињерама биће засађене одговарајућим и пробраним дендролошким материјалом прилагођеним условима плитког земљишта, а на површинама у директном контакту са тлом биће засађено листопадно и четинарско дрвеће и шибље, док ће преостале слободне површине бити затрављене.

Ограда према суседима је пуна бетонска висине $h=0,60\text{м}$ са транспарентним делом од кутијастих профила укупне висине 1,80м. Ограда према улици је бетонска са стубовима и парапетом. Парапет $h=0,50\text{м}$ и испуна од хоп профила 30/80мм.

Пројектант:

Маја Милошевић
Лиценца 300 Р124 16

Одговорни пројектант:

Миодраг Д. Гмитровић, д.и.а.
Лиценца: 300 А868 05

5.0. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5.1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ, УСЛОВИМА И ПАРАМЕТРИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ПОСТИГНУТОМ КАПАЦИТЕТУ ЛОКАЦИЈЕ

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ	7077/1
СУСЕДНА КАТ. ПАРЦЕЛА СА СЕВЕРНЕ СТРАНЕ	7078/1
СУСЕДНА КАТ. ПАРЦЕЛА СА ЈУЖНЕ СТРАНЕ	7075, 7076
СУСЕДНА КАТ. ПАРЦЕЛА СА ИСТОЧНЕ СТРАНЕ	7077/2
СУСЕДНА КАТ. ПАРЦЕЛА СА ЗАПАДНЕ СТРАНЕ	7072/1
АДРЕСА	Билећка бр. -
КАТАСТАРСКА ОБЛАСТ	Вождовац
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА	811m ²

УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПАРАМЕТАР	УСЛОВ	
	КОЕФИЦИЈЕНТ	m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ (СЗ)	60%	486,60
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (И)	-	-
БРУТО Р.Г.П. НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА		2238,36
СЛОБОДНА ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	40% ПАРЦЕЛЕ	324,40
ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	10% ПАРЦЕЛЕ	81.10
БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА		
БРОЈ ГАРЖНИХ МЕСТА	27X1.1	30

ПАРАМЕТАР	ПРОЈЕКТОВАНО	
	КОЕФИЦИЈЕНТ	m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ (СЗ)	48,37%	392,26
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (И)	-	-
БРУТО Р.Г.П. НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА		1847,64
СЛОБОДНА ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	51,63%	418,74
ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	19,24%	156,02
БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА		27
БРОЈ ГАРЖНИХ МЕСТА		30

5.2. ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПО НАМЕНИ

5.2.1. КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ

А - НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА

ПОДРУМ I	82.86
ПОДРУМ II	258.10
СТАН 1	48.78
СТАН 2	58.62
СТАН 3	35.95
СТАН 4	64.52
СТАН 5	60.87
СТАН 6	50.83
СТАН 7	56.63
СТАН 8	35.95
СТАН 9	62.78
СТАН 10	61.83
СТАН 11	26.01
СТАН 12	50.83
СТАН 13	56.63
СТАН 14	35.95
СТАН 15	62.78
СТАН 16	61.83
СТАН 17	26.01
СТАН 18	50.91
СТАН 19	57.65
СТАН 20	35.95
СТАН 21	62.78
СТАН 22	61.83
СТАН 23	26.01
СТАН 24	62.20
СТАН 25	63.52
СТАН 26	79.01
СТАН 27	59.54
УКУПНО А - НЕТО КОРИСНА П	1657.16

5.2.2. КОМУНИКАЦИЈЕ

Б - НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА

ПОДРУМ I	99.01
ПОДРУМ II	200.45
ПРИЗЕМЉЕ	59.82
I СПРАТ	22.16
II СПРАТ	22.16
III СПРАТ	22.16
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	22.16
УКУПНО Б - НЕТО П КОМУНИКАЦИЈА	447.92

5.2.3. ИНСТАЛАЦИЈЕ

В - НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА

ПОДРУМ I	11.91
ПОДРУМ II	40.05
ПРИЗЕМЉЕ	2.53
I СПРАТ	2.53
II СПРАТ	2.53
III СПРАТ	2.53
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	2.53
УКУПНО В - НЕТО П КОМУНИКАЦИЈА	64.61
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА	2169.69

5.3. ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПО СРПС-у (ЈУС-у) И ПРИКАЗ ПОВРШИНА ПРЕМА ПДР

Г - УКУПНА Б.Р.Г. ПОВРШИНА
ПРЕМА СРПС-у (ЈУС У.Ц2.100.202
Сужбени гласник бр. 32 од 21.05.2002.г.)

ПОДРУМ I	217.59
ПОДРУМ II	533.71
ПРИЗЕМЉЕ	373.82
I СПРАТ	377.27
II СПРАТ	377.27
III СПРАТ	377.27
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	341.99
УКУПНО Г - Б.Р.Г.П.	2598.92

Д - Б.Р.Г. ПОВРШИНА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА
ПРЕМА ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРИЗЕМЉЕ	373.82
I СПРАТ	377.27
II СПРАТ	377.27
III СПРАТ	377.27
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	341.99
УКУПНО Д - Б.Р.Г.П. НАДЗ. ЕТАЖА	1847.62

Пројектант:

Маја Милошевић
Лиценца 300 P124 16

Одговорни пројектант:

Миодраг Д.Гмитровић, д.и.а.
Лиценца: 300 A868 05