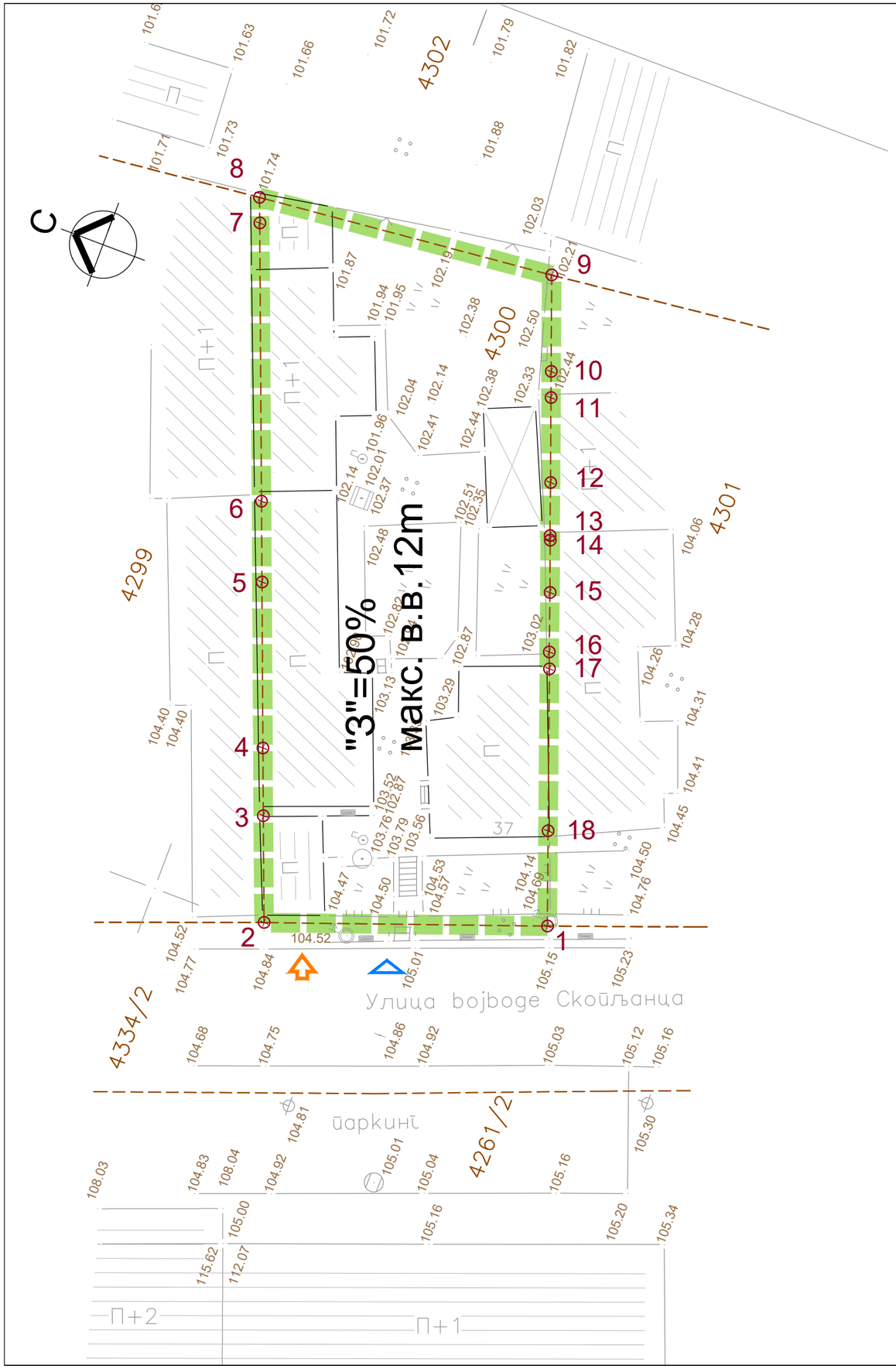
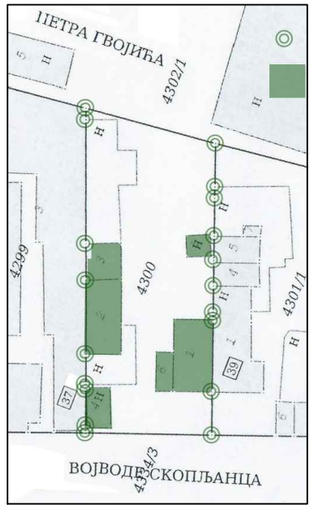


ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
- 1 ТАЧКА ПРЕЛОМА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У КАТАСТАРСКОМ ОПЕРАТУ
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ УЛАЗ
- ПОСТОЈЕЋИ ПЕШАЧКИ УЛАЗ



ТАЧКЕ ПРЕЛОМА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У КАТАСТАРСКОМ ОПЕРАТУ И ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ТАЧАКА КОЈЕ ДЕФИНИШУ ГРАНИЦУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
ТАЧКА	Y	X
1	7459305.47,	4959829.93
2	7459300.36,	4959843.96
3	7459305.61,	4959845.99
4	7459308.94,	4959847.27
5	7459317.10,	4959850.41
6	7459321.07,	4959851.94
7	7459334.74,	4959857.21
8	7459336.00,	4959857.70
9	7459337.62,	4959841.85

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ТАЧАКА КОЈЕ ДЕФИНИШУ ГРАНИЦУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
ТАЧКА	Y	X
10	7459332.86,	4959840.08
11	7459331.57,	4959839.60
12	7459327.38,	4959838.04
13	7459324.75,	4959837.08
14	7459324.53,	4959836.98
15	7459321.95,	4959836.02
16	7459319.01,	4959834.95
17	7459318.18,	4959834.62
18	7459310.17,	4959831.67

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац:
KORADO POINT d.o.o.
ул. Његошева 92. Београд

Носилац израде:
URBAN HUB d.o.o.
Ул. Гаврила Принципа 8.
Аранђеловац
Директор:
Тамара Тошић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:
Тамара Тошић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1072 08

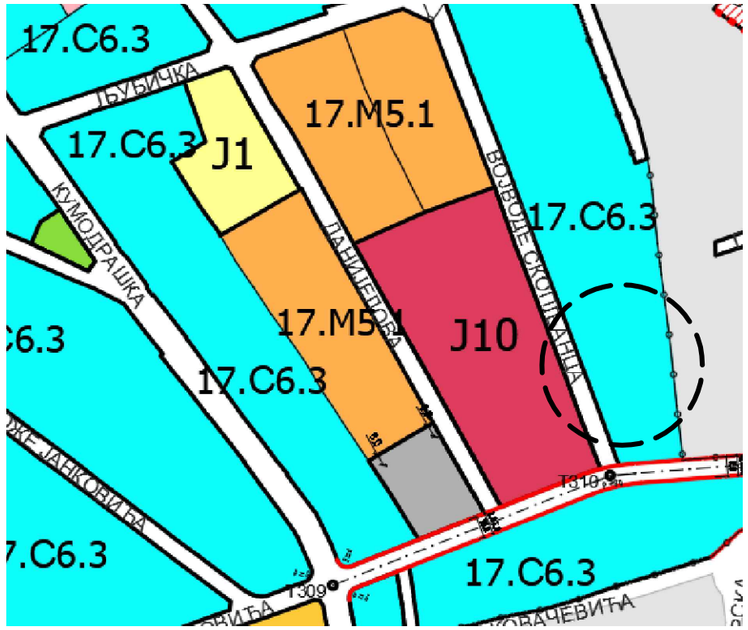
Датум:
2022. година

Размера:
Р 1:250

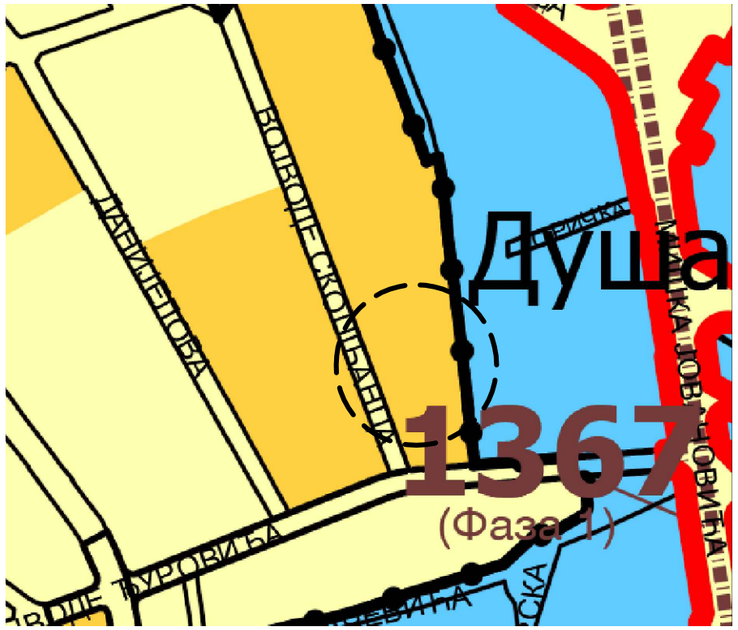
Лист број:
У.01

Назив листа:
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА

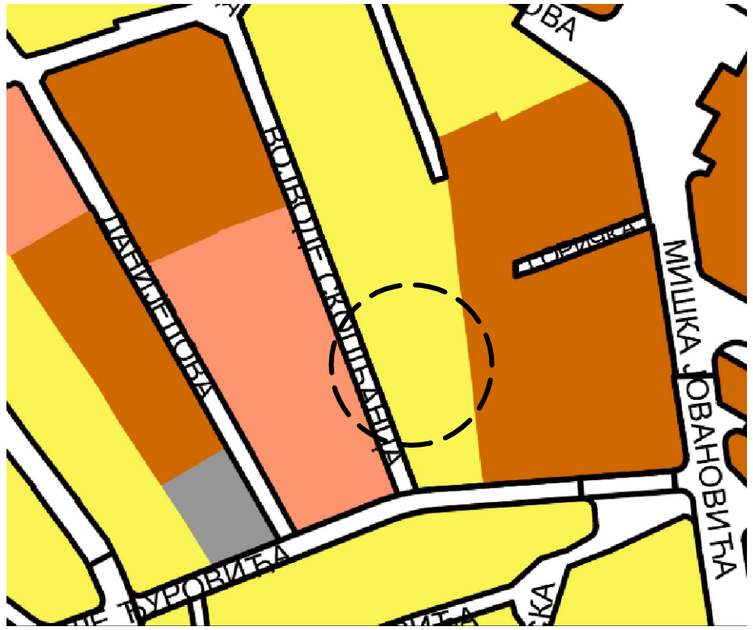
ПОДРУЧЈЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА



НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА



ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА



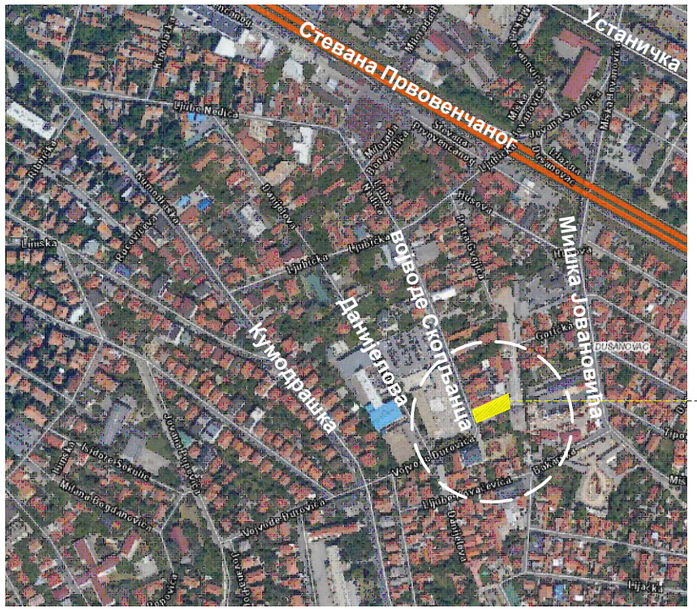
ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- C6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

- спровођење непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- површине за становање

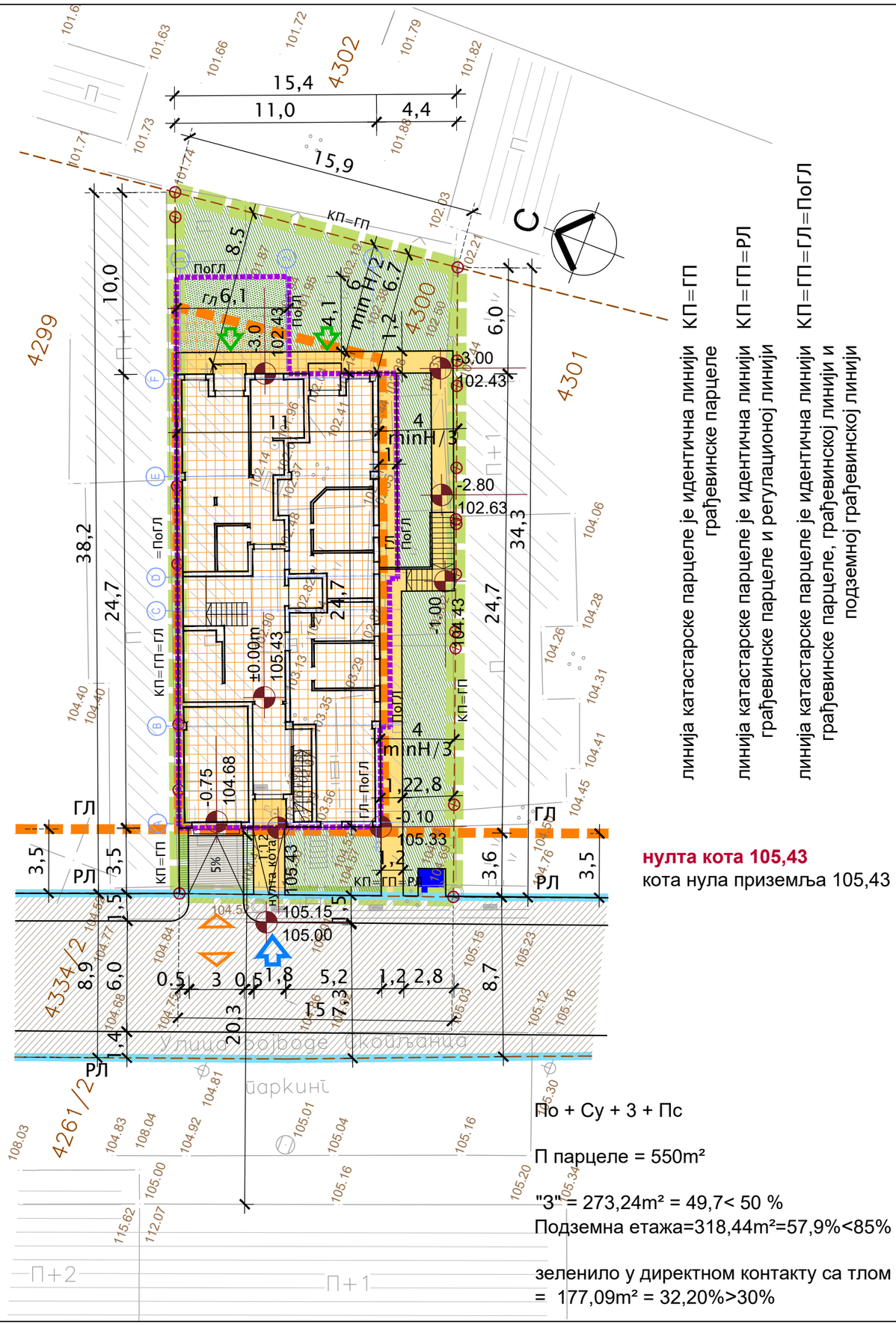


ШИРЕ ОКРУЖЕЊЕ

предметна локација

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац: **KORADO POINT d.o.o.** ул. Његошева 92. Београд		Датум: 2022. година
Носилац израде: **URBAN HUB d.o.o.** Ул. Гаврила Принципа 8. Аранђеловац Директор: Тамара Тошић, дипл.инж.арх.	Одговорни урбаниста: Тамара Тошић дипл.инж.арх. Лиценца број: 200 1072 08	Размера:
		Лист број:
Назив листа: ИЗВОД ИЗ ПГР БЕОГРАДА		**У.02**



нулта кота 105,43
кота нула приземља 105,43

КП=ГП линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле

КП=ГП=РЛ линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле и регулационој линији

КП=ГП=ГЛ=ПоГЛ линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле, грађевинској линији и подземној грађевинској линији

По + Су + 3 + Пс

П парцеле = 550m²

"3" = 273,24m² = 49,7< 50 %
Подземна етажа=318,44m²=57,9%<85%

зеленило у директном контакту са тлом
= 177,09m² = 32,20%>30%

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
- ТАЧКА ПРЕЛОМА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У КАТАСТАРСКОМ ОПЕРАТУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ - становање
- УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ - пословање/атеље
- УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- ±0.00m 105.43 ПРОЈЕКТОВАНА ВИСИНСКА КОТА
- ЗОНА ГРАЂЕЊА
- ПОСТОЈЕЋА ЈАВНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПОЗИЦИЈА КОНТЕЈНЕРА ЗА СМЕЋЕ 1,1m³

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ 50,3% ≥ 50%

- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ (ТРОТОАР / СТАЗА) 64,16m²=11,66%
- ПОПЛОЧАНЕ КОЛСКЕ ПОВРШИНЕ 10,50m²=1,91%
- ОЗЕЛЕЊЕНЕ ПОВРШИНЕ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ 25,01m²=4,55%
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ 177,09m²=32,20%

УКУПНО ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРТЕРУ 202,10m²=36,74%

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац:
KORADO POINT d.o.o.
ул. Његошева 92. Београд

Носилац израде:
URBAN HUB d.o.o.
Ул. Гаврила Принципа 8.
Аранђеловац
Директор:
Тамара Тошић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:
Тамара Тошић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1072 08

Датум:
2022. година

Размера:
Р 1:250

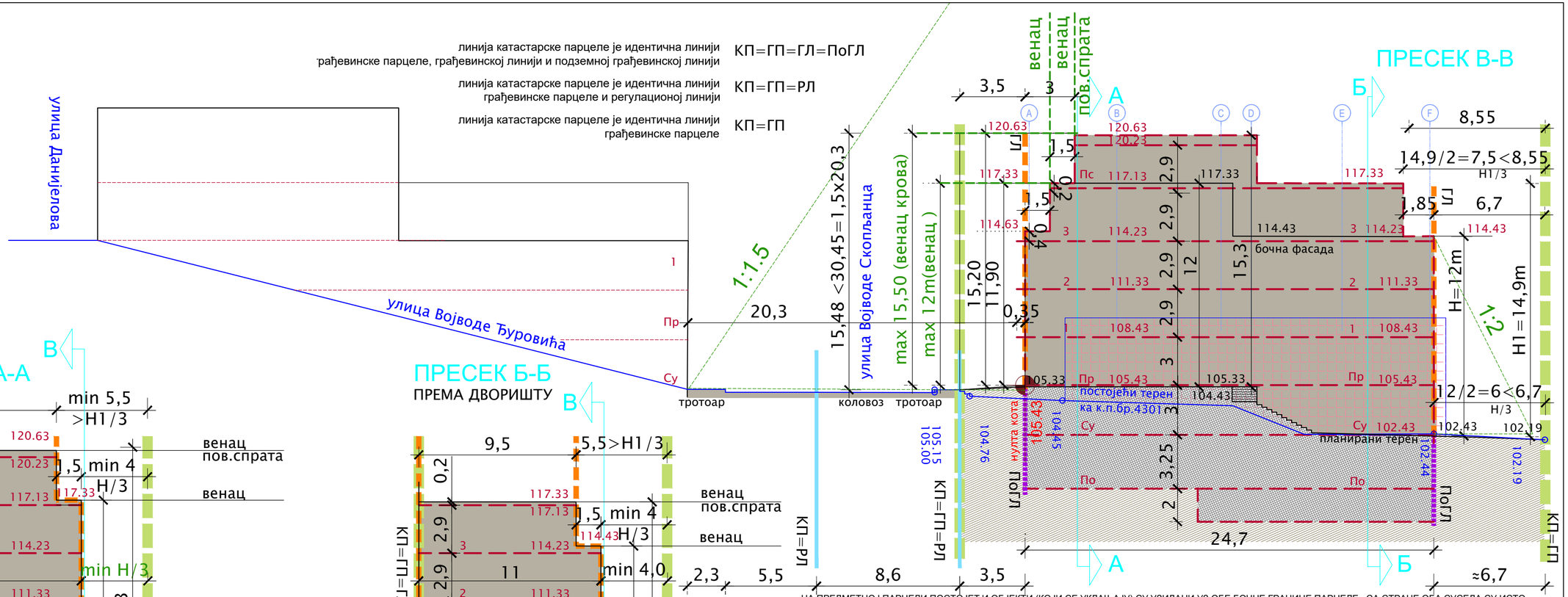
Лист број:
У.03

Назив листа:
СИТУАЦИЈА СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле, грађевинској линији и подземној грађевинској линији — КП=ГП=ГЛ=ПоГЛ

линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле и регулационој линији — КП=ГП=РЛ

линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле — КП=ГП



НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (КОЈИ СЕ УКЛАЊАЈУ) СУ УЗИДАНИ УЗ ОБЕ БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ. СА СТРАНЕ ОБА СУСЕДА СУ ИСТО УЗИДАНИ ОБЈЕКТИ УЗ ГРАНИЦУ ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ. НОВИ ОБЈЕКАТ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ СЕ УЗИЂУЈЕ УЗ ГРАНИЦУ К.П.БР.4299 КО ВОЖДОВАЦ (ГДЕ СУ РЕКОНСТРУИСАНИ ОБЈЕКТИ БОЉЕГ БОНИТЕТА). ПРЕМА К.П.БР.4301 КО ВОЖДОВАЦ НОВИ ОБЈЕКАТ ЈЕ ОДМАКНУТ МИНИМУМ ЧЕТИРИ МЕТРА. ПЛАНИРАНИ ТЕРЕН УЗ ОВУ БОЧНУ ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ СЕ УКЛАПА У ПОСТОЈЕЋИ ТЕРЕН СУСЕДА. ПЛАНИРАНИ ТЕРЕН УЗ ПРЕДЊУ И ЗАДЊУ ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ СЕ УКЛАПА У ПОСТОЈЕЋИ ТЕРЕН

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ПОДЗЕМНА ЕТАЖА
- НАДЗЕМНА ЕТАЖА
- ЗЕМЉА
- КОНТУРА СУСЕДНОГ УЗИДАНОГ ОБЈЕКТА

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац:
KORADO POINT d.o.o.
ул. Његошева 92. Београд

Носилац израде:
URBAN HUB d.o.o.
Ул. Гаврила Принципа 8.
Аранђеловац
Директор:
Тамара Тошић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:
Тамара Тошић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1072 08

Датум:
2022. година

Размера:
Р 1:200

Лист број:
У.04

Назив листа:
АНАЛИЗА ВЕРТИКАЛНЕ И ХОРИЗОНТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Табела остварених урбанистичких параметара

	ПГР БЕОГРАДА	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА к.п.бр.4300 КО Вождовац
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	мин 400 m^2 фронт ширине 12m	**550 m^2** **фронт ширине 15m**
ОДНОС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин 80% : макс.20%	**91,55 % стан. : 8,45 % послов.** 1.320,44 m^2 БРГП : 121,89 m^2 БРГП
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	орјентационо П+2+Пк/Пс	**По+Су+П+3+Пс**
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према јавној саобраћај површини. максимална висина коте венца објекта је 12m	**Приступ се остварује са улице Војводе Скопљанца.** **Нулта кота: 105,43 mnv** **Кота венца објекта : 117,33 mnv** **Висина венца: 11,90 m < 12 m**
КОТА ПРИЗЕМЉА	кота пода приземља се одређује у односу на нулту коту: за становање у приземљу максимално 1,6m виша од нулте коте, када је нестамбена намена у приземљу може бити максимално 0,2m виша у односу на коту јавног приступа	**Кота пода приземља је у односу на нулту коту издигнута за 0,28m.** **±0,00 = 105,43 mnv**
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.	**Висина објекта је:** **12 m (према бочној граници парцеле)** Минимално бочно растојање: (од нивоа приземља) венац објекта остварено мин 4m H/3=12 m /3 = 4 m (венац 117,33 mnv) (од нивоа сутерена) венац објекта према дворишту остварено мин 4m H/3=12 m /3 = 4 m (венац 114,43 mnv) (од нивоа приземља) венац Пс остварено мин 5,5m > 5,1m H1/3=15,3 m /3 = 5,1m (венац пов. спрата 120,63 mnv) (од нивоа сутерена) венац Пс остварено мин 5,5m > 5,1m H1/3=14,9 m /3 = 4,97m (венац пов. спрата према дворишту 117,33 mnv)
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Минимално растојање објекта према задњој граници парцеле је 1/2 висине објекта	Растојање од задње границе парцеле је половина висине објекта (Н-венац објекта и Н1-венац повученог спрата): за Н=12 m/2=6 m **остварено min 6,7m** за Н1=14,9m/2=7,45 m **остварено min 8,55m**
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	**1.320,44 m^2**
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	**591,75 m^2**
БРГП УКУПНО	надземна + подземна БРГП	**1.912,19 m^2**
БРОЈ ЛОКАЛА	/	**2 атељеа**
БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	/	**14**
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна БРГП подземне гараже)	Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле	**318,42 m^2** **(57,9%)**
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна БРГП партера објеката –хоризонт.пројекција)	/	**274,92 m^2 (50%)**
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ „Ии“	Надземна БРГП/П парцеле	**2,4** **1.320,44 m^2/ 550 m^2**
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ „Из“	максимално 50%	**273,24 m^2 (49,7%)**
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин 50%	**276,76 m^2 (50,3%)**
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин 30% (у директном контакту са тлом)	**177,09 m^2** **(32,2%)**
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	/	у гаражи (По) **16** у гаражи (Су) **1**

Табела - Прорачун потребног броја паркинг места

НАМЕНА *	Параметар	Прорачун	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
			к.п.бр.4300 КО Вождовац	
Пословање	1ПМ/ 60m^2 НГП	101,39 / 60	1,7	2
Становање	1.1ПМ/1 стан	14 x 1,1	15,4	15
УКУПНО:			**17,1**	**17**
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА			**1**	**17**
5% од укупног броја паркинг места		17 x 0,05 = 0,85		

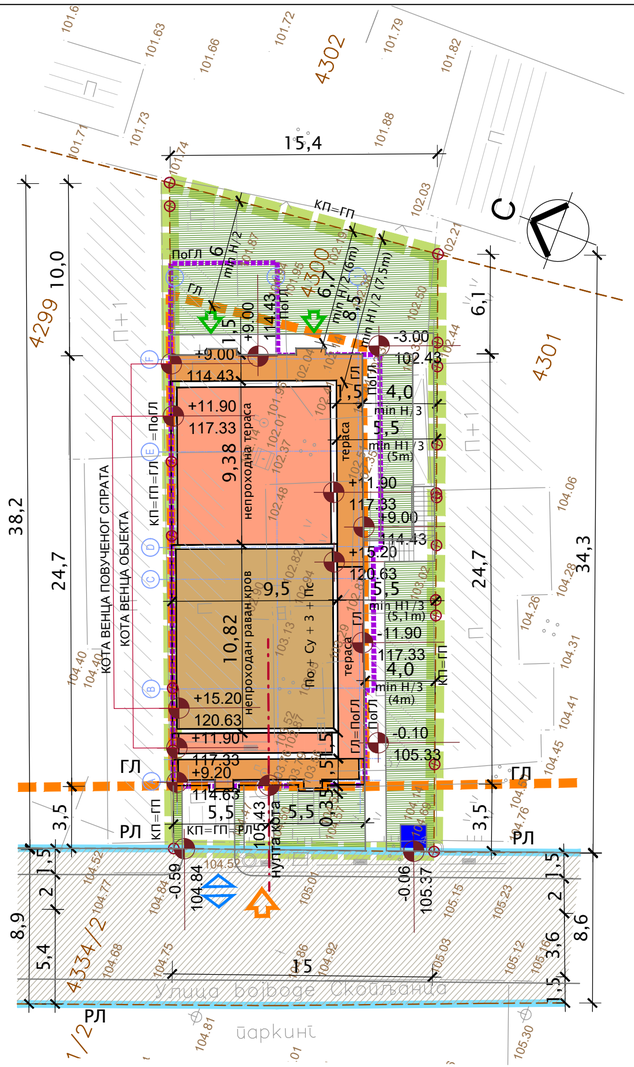
* Структура и нето површине станова, као и нето површине пословног простора, у даљим фазама пројектовања могу варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени овим УП-ом (обезбеђење одговарајућег броја паркинг места на парцели према датом нормативу).

Биланс површина за к.п.бр.4300 КО Вождовац

1.	Површина к.п.бр.4300 КО Вождовац	**550 m^2**	**100 %**
2.	ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна површина партера објекта)	**273,24 m^2**	**49,68 %**
3.	Озелењене површине (у директном контакту са тлом)	**177,09 m^2**	**32,20 %**
4.	Слободне површине (пешачке, озелењене, манипулативне и слободњајне површине)	**276,76 m^2**	**50,32 %**
5.	Однос намене површина становање / пословање	**стан: 1.320,44 m^2** **посл: 121,89 m^2**	**стан: 91,55 %** **посл: 8,45 %**

Упоредни преглед урбанистичких параметара за к.п.бр.4300 КО Вождовац

Урбанистички параметри	Задато ПГР-ом	К.п.бр.4300 КО Вождовац
	Зона 17.С6.3	**Зона 17.С6.3**
Површина ГП-а (m^2)	ГП = КП	**Површина ГП = КП 550 m^2**
Максимална спратност	орјентационо П+2+Пк	**По+Су+П+3+Пс**
Максимална висина венца	12 m	**11,9 m**
Однос намене површина	/	**91,55 % : 8,45%** **1.320,44 m^2 БРГП :** **121,89 m^2 БРГП**
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ „Ии“	/	**2,4** **(1.320,44 m^2)**
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ „Из“	максимално 50% (550 m^2 x 0,50=275 m^2)	**49,68%** **(273,24 m^2)**
Површина под објектима (БРГП партера објеката)	максимално 275 m^2	**49,99 %** **(274,92 m^2)**
БРГП подземно	/	**591,75 m^2**
БРГП надземно	/	**1.320,44 m^2**
БРГП укупно	/	**1.912,19 m^2**
% заузетости парцеле подземним деловима објекта	максимално 85% (550 m^2 x 0,85=467,5 m^2)	**57,9%** **(318,42 m^2)**
% Слободних површина (застртих и незастртих)	мин 50% (550 m^2 x 0,50=275 m^2)	**50,32 %** **(276,76 m^2)**
слободне површине застрте непорозним материјалом	/	**13,57 %** **(74,66 m^2)**
слободне површине застрте полупорозним материјалом	озелењене површине изнад подземне гараже	**4,55%** **(25,01 m^2)**
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ (у директном контакт са тлом)	мин 30% (550 m^2 x 0,30=165 m^2)	**32,2 %** **(177,09 m^2)**
Паркирање	1,1 ПМ / 1 стан 1 ПМ/ 60m^2 БРГП (пословање) 5% за инвалиде	**17 ПМ (у објекту)** **14 x 1,1 = 15 ПМ** **2 атељеа = 2 ПМ** **16ПМ + 1 ПМ за инвалида**



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
- ТАЧКА ПРЕЛОМА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У КАТАСТАРСКОМ ОПЕРАТУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
- ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР ЗА СМЕЋЕ

±0.00m / 105.43 КОТА ПРИЗЕМЉА

±0.00m / 105.43 НУЛТА КОТА

ПРЕМА УЛИЦИ

+11.90m / 117.33 КОТА ВЕНЦА

+15.20m / 120.63 КОТА ВЕНЦА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА

ПРЕМА ДВОРИШТУ

+9.00m / 114.43 КОТА ВЕНЦА

+11.90m / 117.33 КОТА ВЕНЦА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА

линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле — КП=ГП

линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле и регулационој линији — КП=ГП=РЛ

линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле, грађевинској линији и подземној грађевинској линији — КП=ГП=ГЛ=ПоГЛ

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац:
KORADO POINT d.o.o.
ул. Његошева 92. Београд

Носилац израде:
URBAN HUB d.o.o.
Ул. Гаврила Принципа 8.
Аранђеловац
Директор:
Тамара Тошић, дипл.инж.арх.

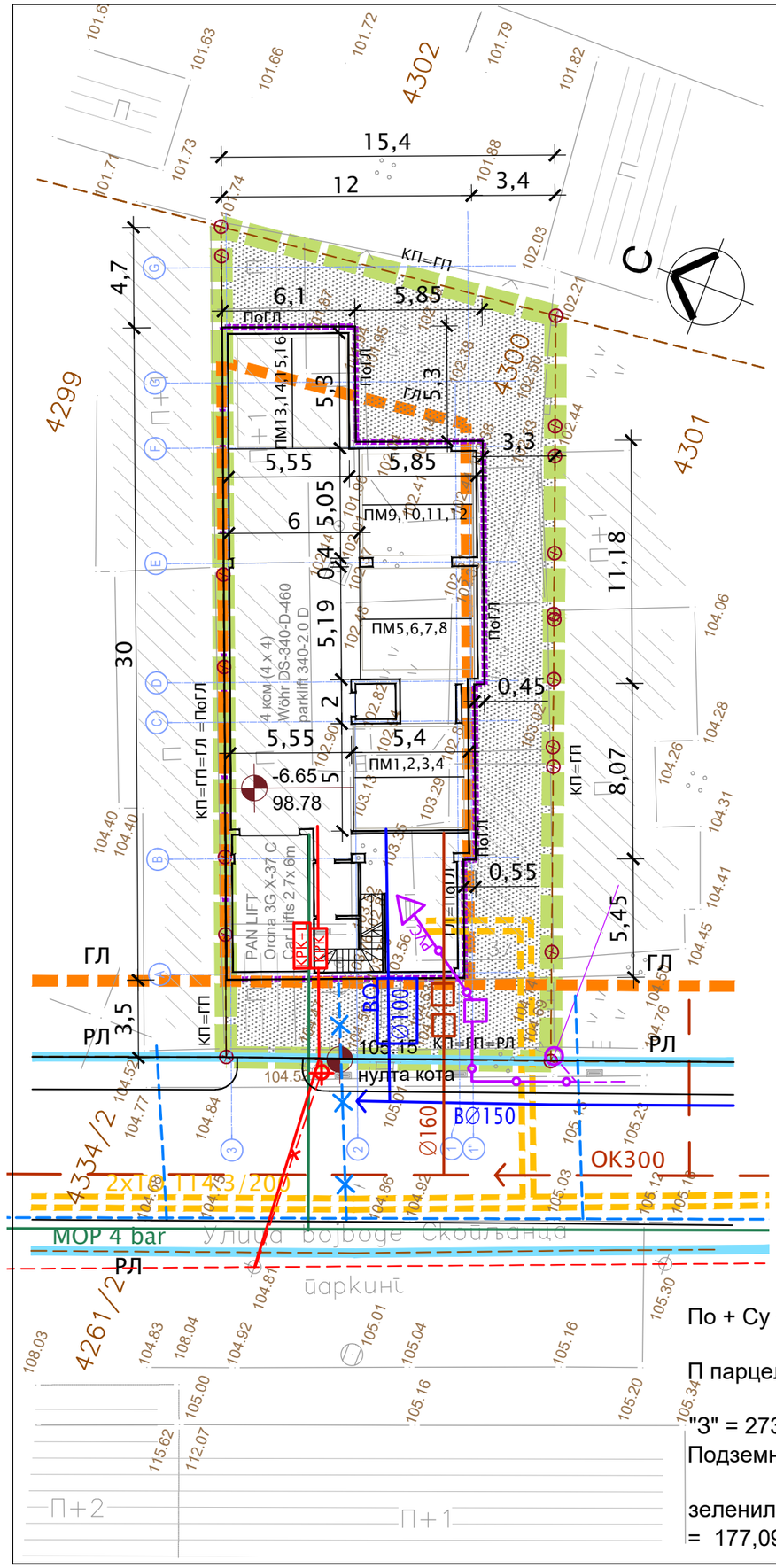
Одговорни урбаниста:
Тамара Тошић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1072 08

Датум:
2022 година

Размера:
Р 1:250

Назив листа:
СИТУАЦИЈА СА ОСНОВОМ КРОВА

Лист број:
У.05



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
- ТАЧКА ПРЕЛОМА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У КАТАСТАРСКОМ ОПЕРАТУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ЗЕМЉА (ТЕРЕН)

КП=ГП
линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле
КП=ГП=РЛ
линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле и регулационој линији
КП=ГП=ГЛ=ПоГЛ
линија катастарске парцеле је идентична линији грађевинске парцеле, грађевинској линији и подземној грађевинској линији

ИНСТАЛАЦИЈЕ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- постојећи надземни кабловски вод 1kV
- постојећи надземни кабловски вод 1kV (укида се)
- постојећи стуб за кабловске инсталације (укида се или измешта)
- планирани подземни кабловски вод 1kV

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

- планирани топловод DN40 (од постојећег дистрибутивног топловода Ø139.7/225)

ГАСОВОДНА МРЕЖА

- планирани гасовод МОР 4 bar (од пост. дистр.гас.мреже у Кумодрашкој ул.)

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- постојећи ТК стуб
- постојећа подземна ТК канализација
- постојећи ваздушни ТК кабл
- планирани ТК вод

ВОДОВОДНА МРЕЖА

- постојећа водоводна мрежа ВØ100
- постојећи прикључак на водоводну мрежу који се укида
- планирана водоводна мрежа

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- постојећа канализација ОКØ300
- планирани прикључак на постојећу уличну канализацију

По + Су + 3 + Пс

П парцеле = 550m²

"З" = 273,24m² = 49,7< 50 %
Подземна етажа=318,44m²=57,9%<85%

зеленило у директном контакту са тлом = 177,09m² = 32,20%>30%

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац:
KORADO POINT d.o.o.
ул. Његошева 92. Београд

Носилац израде:
URBAN HUB d.o.o.
Ул. Гаврила Принципа 8.
Аранђеловац
Директор:
Тамара Тошић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:
Тамара Тошић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1072 08

Датум:
2022. година

Размера:
Р 1:250

Лист број:
У.06

Назив листа:
СИНХРОН ПЛАН ПРИКЉУЧЕЊА НА ТЕХНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЛЕГЕНДА

- локација предметног урбанистичког пројекта
- локација на к.п.бр. 48082 К.О.Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца 13-15, на којој је потврђен урбанистички пројекат за изградњу објекта
- локације на којима није извршена трансформација из породичног у вишепородично становање у складу са важећим планом (предлог решења)

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4300 К.О. Вождовац у Ул. Војводе Скопљанца бр. 37 у Београду

Наручилац:
KORADO POINT d.o.o.
ул. Његошева 92. Београд

Носилац израде:
URBAN HUB d.o.o.
Ул. Гаврила Принципа 8.
Аранђеловац
Директор:
Тамара Тошић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:
Тамара Тошић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1072 08

Датум:
2022. година

Размера:

Лист број:
У.07

Назив листа:
ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКАТА У БЛОКУ

Биланс површина за к.п.бр.4300 КО Вождовац

1.	Површина к.п.бр.4300 КО Вождовац	**550 m^2**	**100 %**
2.	ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна површина партера објекта)	**273,24 m^2**	**49,68 %**
3.	Озелењене површине (у директном контакту са тлом)	**177,09 m^2**	**32,20 %**
4.	Слободне површине (пешачке, озелењене, манипулативне и саобраћајне површине)	**276,76 m^2**	**50,32 %**
5.	Однос намене површина становање / пословање	**стан: 1.320,44 m^2** **посл: 121,89 m^2**	**стан: 91,55 %** **посл: 8,45 %**

Табела остварених урбанистичких параметара

	ПГР БЕОГРАДА	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА к.п.бр.4300 КО Вождовац
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	мин 400 m^2 фронт ширине 12m	**550 m^2** **фронт ширине 15m**
ОДНОС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин 80% : макс.20%	**91,55 % стан. : 8,45 % послов.** 1.320,44 m^2 БРГП : 121,89 m^2 БРГП
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	орјентационо П+2+Пк/Пс	**По+Су+П+3+Пс**
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према јавној саобраћај површини. максимална висина коте венца објекта је 12m	**Приступ се остварује са улице Војводе Скопљанца.** **Нулта кота: 105,43 mnv** **Кота венца објекта : 117,33 mnv** **Висина венца: 11,90 m < 12 m**
КОТА ПРИЗЕМЉА	кота пода приземља се одређује у односу на нулту коту: за становање у приземљу максимално 1,6m виша од нулте коте, када је нестамбена намена у приземљу може бити максимално 0,2m виша у односу на коту јавног приступа	**Кота пода приземља је у односу на нулту коту издигнута за 0,28m.** **±0,00 = 105,43 mnv**
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.	**Висина објекта је:** **12 m (према бочној граници парцеле)** Минимално бочно растојање: (од нивоа приземља) венац објекта остварено мин 4m H/3=12 m /3 = 4 m (венац 117,33 mnv) (од нивоа сутерена) венац објекта према дворишту остварено мин 4m H/3=12 m /3 = 4 m (венац 114,43 mnv) (од нивоа приземља) венац Пс остварено мин 5,5m > 5,1m H1/3=15,3 m /3 = 5,1m (венац пов. спрата 120,63 mnv) (од нивоа сутерена) венац Пс остварено мин 5,5m > 5,1m H1/3=14,9 m /3 = 4,97m (венац пов. спрата према дворишту 117,33 mnv)
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Минимално растојање објекта према задњој граници парцеле је 1/2 висине објекта	Растојање од задње границе парцеле је половина висине објекта (Н-венац објекта и Н1-венац повученог спрата)**:** за Н=12 m/2=6 m **остварено min 6,7m** за Н1=14,9m/2=7,45 m **остварено min 8,55m**
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	**1.320,44 m^2**
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	**591,75 m^2**
БРГП УКУПНО	надземна + подземна БРГП	**1.912,19 m^2**
БРОЈ ЛОКАЛА	/	**2 атељеа**
БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	/	**14**
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна БРГП подземне гараже)	Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле	**318,42 m^2** **(57,9%)**
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (укупна БРГП партера објеката –хоризонт.пројекција)	/	**274,92 m^2 (50%)**
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ „Ии"	Надземна БРГП/П парцеле	**2,4** **1.320,44 m^2/ 550 m^2**
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ „Из"	максимално 50%	**273,24 m^2 (49,7%)**
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин 50%	**276,76 m^2 (50,3%)**
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин 30% (у директном контакту са тлом)	**177,09 m^2** **(32,2%)**
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	/	у гаражи (По) **16** у гаражи (Су) **1**

Упоредни преглед урбанистичких параметара за к.п.бр.4300 КО Вождовац

Урбанистички параметри	**Задато ПГР-ом**	**К.п.бр.4300 КО Вождовац**
	Зона 17.С6.3	**Зона 17.С6.3**
Површина ГП-а (m^2)	ГП = КП	**Површина ГП = КП 550 m²**
Максимална спратност	орјентационо П+2+Пк	**По+Су+П+3+Пс**
Максимална висина венца	12 m	**11,9 m**
Однос намене површина	/	**91,55 % : 8,45% 1.320,44 m^2 БРГП : 121,89 m^2 БРГП**
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ „Ии"	/	**2,4 (1.320,44 m^2)**
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ „Из"	максимално 50% (550 m² x 0,50=275 m²)	**49,68% (273,24 m^2)**
Површина под објектима (БРГП партера објеката)	максимално 275 m^2	**49,99 % (274,92 m²)**
БРГП подземно	/	**591,75 m^2**
БРГП надземно	/	**1.320,44 m^2**
БРГП укупно	/	**1.912,19 m^2**
% заузетости парцеле подземним деловима објекта	максимално 85% (550 m² x 0,85=467,5 m²)	**57,9% (318,42 m²)**
% Слободних површина (застртих и незатртих)	мин 50% (550 m² x 0,50=275 m²)	**50,32 % (276,76 m²)**
слободне површине застрте непорозним материјалом	/	**13,57 % (74,66 m²)**
слободне површине застрте полупорозним материјалом	озелењене површине изнад подземне гараже	**4,55% (25,01 m²)**
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ (у директном контакт са тлом)	мин 30% (550 m² x 0,30=165 m²)	**32,2 % (177,09 m²)**
Паркирање	1,1 ПМ / 1 стан 1 ПМ/ 60m² БРГП (пословање) 5% за инвалиде	**17 ПМ (у објекту) 14 x 1,1 = 15 ПМ 2 атељеа = 2 ПМ 16ПМ + 1 ПМ за инвалида**

Табела - Прорачун потребног броја паркинг места

НАМЕНА *	Параметар	Прорачун	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
		к.п.бр.4300 КО Вождовац		
Пословање	1ПМ/ 60m² НГП	101,39 / 60	1,7	2
Становање	1.1ПМ/1 стан	14 x 1,1	15,4	15
УКУПНО:			**17,1**	**17**
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА			**1**	**17**
5% од укупног броја паркинг места		17 x 0,05 = 0,85		

***** Структура и нето површине станова, као и нето површине пословног простора, у даљим фазама пројектовања могу варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени овим УП-ом (обезбеђење одговарајућег броја паркинг места на парцели према датом нормативу).