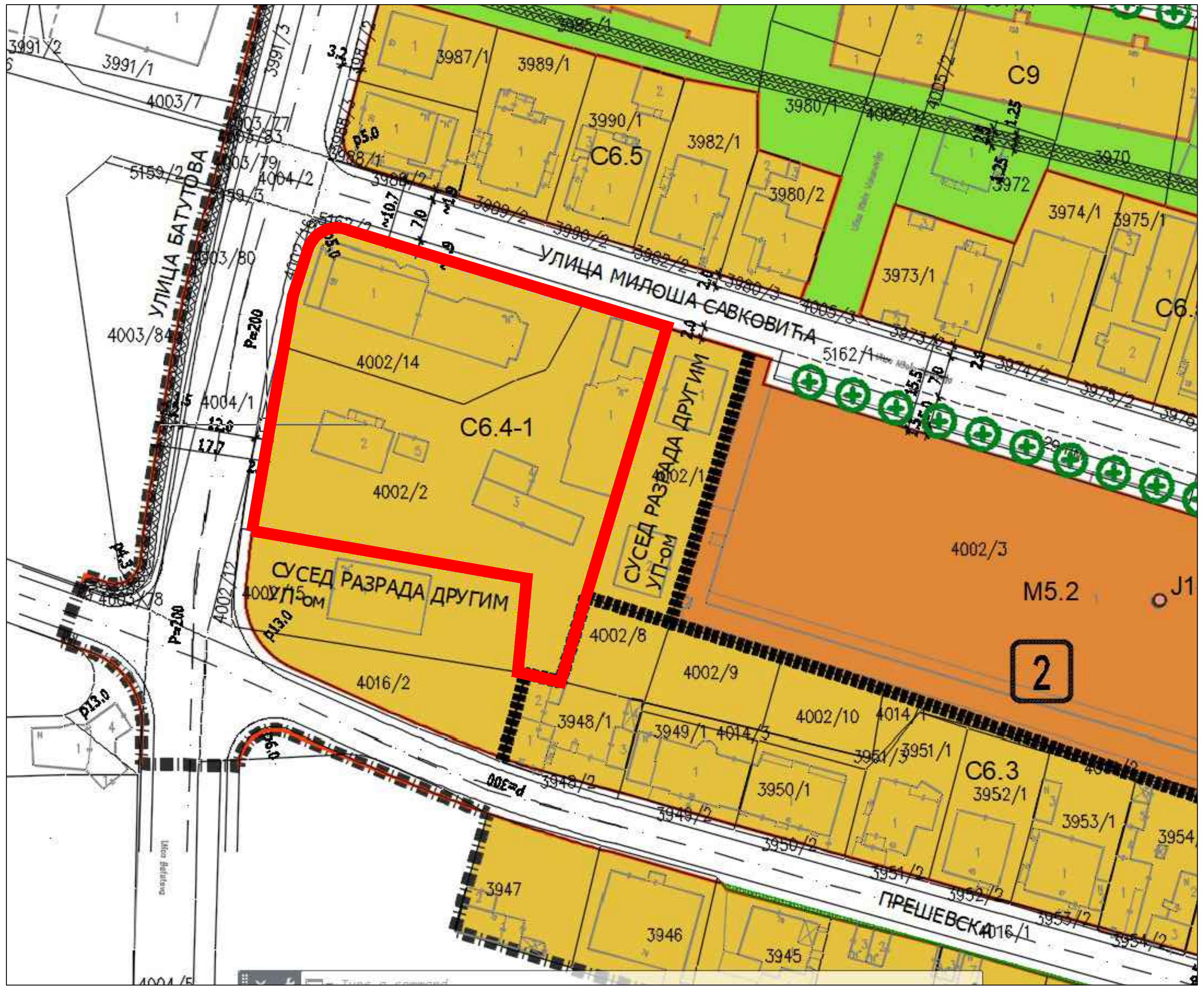






ЛЕГЕНДА :

оријентациона граница УП-а - КП 21938/1 КО Звездара

	"АУЛА" ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186	
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА	
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд	
НАЗИВ ЛИСТА:	ШУРА СИТУАЦИЈА НА ОРТО - ФОТО СНИМКУ, ИЗВОД ИЗ ПДР-а, ИЗГЛЕД БЛОКА	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	01

C6.5

750

700

4

961

650

4004/2

4002/16

4002/13

4002/14

5162/2

5162/1

ulica Batutova

ulica Miloša Savkovića

ИЗЛАЗ ИЗ ГАРАЖЕ

УЛАЗ У ГАРАЖУ

46.65

14.46

регулациона линија

грађевинска линија

4.5

17.7

10.4

2.2

1.5

12

2

2.5

4004/1

21938/1

25.38

P+P+Pk

2V

2B

4002/1

48.56

4002/12

43.74

подземна грађевинска линија

P+1+Pk

7.09

4002/15

8.72

4002/8

4016/2

Po+P+4+Pk

3948/1

C6.4-1

M5.2

C6.3

LEGENDA:

fakti~ko stawe

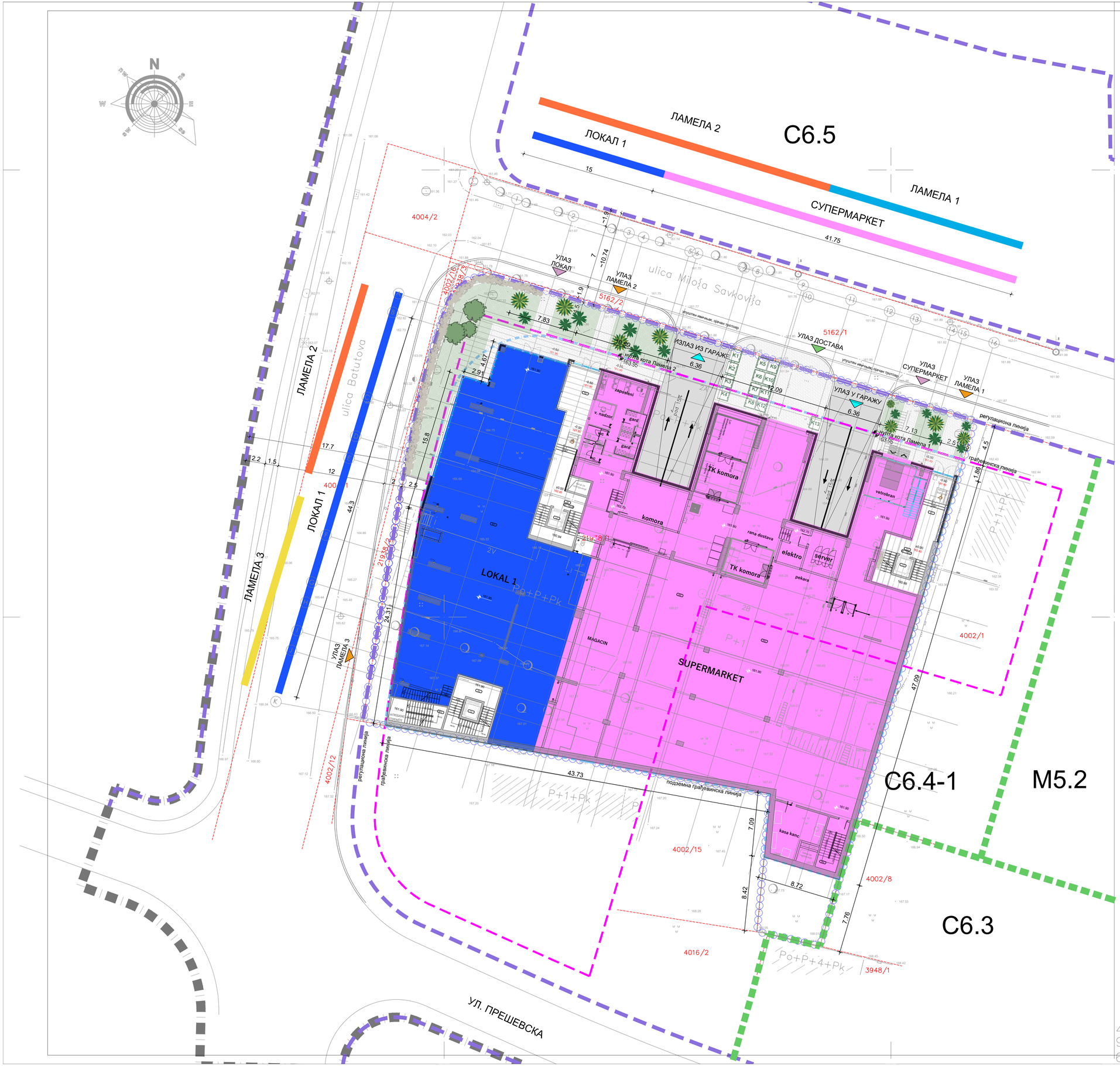
katastarsko stawe

Легенда:

- катастарско стање
- фактичко стање
- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- ознака колског приступа
- граница ПДР-а
- граница зоне
- C6.4-1 ознака зоне

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљеваčких Жртава 1а, тел/факс +381113808186

ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА	
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд	
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ -1 ПОДРУМА	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	02



	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.	Планирана на нивоу појединачног компатибилна намена Локал 1: Услужне делатности - пословање Локал2: Трговина на мало БРГП основне намене вишепородично становање БРГП компатибилне намене трговина на мало пословање
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 800m². Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта појединог дела од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м² Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,29м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90% 2.712,60м²	83.34% 2.511,93 м²
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3") на парцели је до 70% 2.109,80м²	(56,35%) 1.698,44 м²
Изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или једнострани објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1; - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m; у односу на регулациону линију - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	
	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" , Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" , Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних делова објекта (паркинг и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним граћ. линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" , Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тачкама 450, 451 и 452. Предметна стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на бочне границе парцеле све подзоне, удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.	Планирани стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле: На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.90 mnv; Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv; Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv; Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина слемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина слемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv; Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv; Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv; Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У целинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1.3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРГП, мешовито; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административног или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 x 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1060,00м²/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м²/100 = **4ПМ** **Пословање:** 280,00м²/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
Укупна БРГП		13.438,57 м²
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м²
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м²
Однос становање пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање).	Становање 11.389,06 (84,75%) ; Пословање 2.049,51м² (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%	Остварено: 1.554,69 м² (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Максимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено: 312,22 м² (10,36%)

Легенда:

- катастарско стање
- фактичко стање
- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит СУПЕРМАРКЕТА
- габарит LOKALA 1
- габарит ЛАМЕЛА 1
- габарит ЛАМЕЛА 2
- габарит ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљеваčких Жртава 1а, тел/факс +381113808186

ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА (161.90)
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	03

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% - макс. 20%.	планирана на нивоу приземља компатибилна намена Локал 1: Услужне делатности - пословање Локал2: Трговина на мало БРТП основне намене вишепородично становање БРТП компатибилно намене трговина на мало пословање
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m² Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта помоћа једног од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м² Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,29м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90%	83.34% 2.511,93 м²
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3") на парцели је до 70% 2.109,80м²	(56,35%) 1.698,44 м²
Изградња нових објеката, типолошка објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или једнострани објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру целе подзоне, моја бити у ламелама где је максимална дужина подзиђивање ламеле према равној саобраћајници 22.0m. - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина подзиђивање ламеле према равној саобраћајници 22.0m. Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	
	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелационом плану се аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних дотова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне дотове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним грађ линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катана 19,57м. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катана 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тразама 450, 451 и 452. Предметни стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних дотова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни депои објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на бочне границе парцеле осе подзоне, удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.	Планиранн стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле. На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катана 19,57м; Према кп на североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катана 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv. Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина слемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина слемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv. Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 18.45 mnv;
		Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv. Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У целинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1.3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРГП, магацина; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административно или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 x 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1050,00м²/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м²/100 = **4ПМ** **Пословање:** 260,00м²/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.
Укупна БРГП		13.438,57 м²
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м²
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м²
Однос становање:пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање)	Становање 11.389,06 (84,75%) : Пословање 2.049,51м² (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.	Остварено: 1.554,69 м² (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено: 312,22 м² (10,36%)



Легенда:
- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит ЛАМЕЛА 1
- габарит ЛАМЕЛА 2
- габарит ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186

ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА / 1. СПРАТА (165.75)
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	04

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности који не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% - макс. 20%.	Планирана на нивоу приземља компатибилна намена Локал 1: Услужне делатности - пословање Локал2: Трговина на мало БРТП основне намене вишепородично становање БРТП компатибилно-намене трговина на мало пословање.
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m² Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта помоћ једног од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м² Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,29м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90%	83.34% 2.511,93 м²
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3") на парцели је до 70% 2.109,80м²	(56,35%) 1.698,44 м²
Изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или једнострани објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина поджиђивање ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. у односу на регулациону линију - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина поджиђивање ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	
	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних дотока објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним грађ линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м;. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тачкама 450, 451 и 452. Предметни стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на бочне границе парцеле осе подзоне, удаљеност објекта од бочних граница парцеле суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000, без обзира на врсту	Планиран стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле: На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м;. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv. Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина слемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина слемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv. Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 18.45 mnv; Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv. Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У целинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1.3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРТП, магацина; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административно или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 х 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1050,00м²/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м²/100 = **4ПМ** **Пословање:** 280,00м²/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
Укупна (БРТ)		13.438,57 м²
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м²
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м²
Однос становање:пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање)	Становање 11.389,06 (64,75%) : Пословање 2.049,51м² (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.	Остварено 1.554,69 м² (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова подземних објеката) изнаси 10%.	Остварено 312,22 м² (10,36%)

Легенда:

- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит крова ЛАМЕЛА 1
- габарит крова ЛАМЕЛА 2
- габарит крова ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљеваčких Жртава 1а, тел/факс +381113808186
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ
Датум:	Размера: / Лист број:
јул 2026.	1:200 / 05

C6.5

C6.4-1

M5.2

C6.3

750

700

4
961
650

Легенда:

- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит ЛАМЕЛА 1
- габарит ЛАМЕЛА 2
- габарит ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

ИНФРАСТРУКТУРА

- постојећи водовод
- постојећи водовод - укида се (реконструише се)
- планирани водовод
- постојећа општа канализација
- планирана општа канализација
- постојећи топловод
- планирани топловод
- постојеће ТК
- планирана ТК
- постојеће електроинсталације 1 и 10кВ
- постојеће електроинсталације 1 и 10кВ
- планиране електроинсталације 2 вода 10кВ "улаз/излаз"
- планирана ТС 10/04 кВ у објекту

	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	06