

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
на грађевинској парцели која се формира од делова катастарских парцела број
3997/12, 3997/13, 3997/15, 3997/16, 3997/17 и 3997/18 КО Угриновци

инвеститор:

" ПД АКК ИНВЕСТ" доо, Beograd

март 2018

САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
Правни и плански основ

1 ОПИС

- 1.1. Опис и обухват границе Урбанистичког пројекта
- 1.2. Намена површина у оквиру границе УП-а
- 1.3. Грађевинска парцела
- 1.4. Простор у коме је дозвољена градња објекта

2 ТЕХНИЧКИ ОПИС

- 2.1. Намена објекта у целини и по етажама
- 2.2. Тип изградње
- 2.3. Урбанистички параметри
- 2.4. Индекс заузетости парцеле
- 2.5. Индекс изграђености парцеле
- 2.6. Спратност (висина) објекта
- 2.7. Табеларни приказ урбанистичких параметара
- 2.8. Приступ објекту
- 2.9. Ограђивање
- 2.10. Обликовање
- 2.11. Геомеханичке карактеристике терена

3 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- 3.1. Услови за саобраћајне површине
- 3.2. Паркирање

4 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- 4.1. Зелене и слободне површине
- 4.2. Водоводна мрежа
- 4.3. Канализациона мрежа
- 4.4. Водопривредни услови
- 4.5. Електроенергетска мрежа
- 4.6. ТТ мрежа
- 4.7. Гасоводна и топловодна мрежа
- 4.8. Евакуација отпадака

5 МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 5.1. Заштита културних добара
- 5.2. Заштита животне средине
- 5.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
- 5.4. Урбанистичке мере заштите од пожара
- 5.5. Услови за неометано кретање инвалидних лица
- 5.6. Мере енергетске ефикасности и изградње

6 СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

прилог 1	Шира ситуација	
прилог 2	Предлог препарцелације	1: 1000
прилог 3	Регулационо-нивелационо решење са аналитичко геодетским елементима за обележавање	1: 1000
прилог 4	Синхрон план	1: 1000
прилог 7	Идејно решење	

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

- прилог 1 Катастарско -топографски план
- прилог 2 Копија плана

прилог 3 Катастар водова и подземних инсталација
прилог 4 Власничка документација
прилог 5 Услови ЈКП

IV ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
Решење о регистрацији предузећа
Лиценце одговорних лица

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

на грађевинској парцели која се формира од делова катастарских парцела број 3997/12, 3997/13, 3997/15, 3997/16, 3997/17 и 3997/18 КО Угриновци

Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора ПД "АКК ИНВЕСТ" доо, за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу пословног комплекса.

Правни и плански основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014 и 145/2014);
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора граница Хрватске-Београд /Добановци/ („Службени гласник РС“ бр. 69/03, 147/14);
- Измене и допуне Регионалног просторног плана административног подручја града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 38/11);
- План детаљне регулације насеља Грмовац у Земуну, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 18/14);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 64/15).

Изменама и допунама Регионалног просторног плана административног подручја града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 38/11) предвиђено је да се део територије општине Земун, који се налази ван обухвата Генералног урбанистичког плана, а до доношења планова генералне регулације, може директно разрађивати.

Директну примену је могуће вршити издавањем локацијске дозволе на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/2015) за објекте јавне намене и објекте и системе инфраструктуре, док је за објекте других намена потребно пре издавања локацијске дозволе израдити урбанистички пројекат у складу са Законом.

На деловима територије градске општине Земун, које се налазе изван ГП Београда 2021, могуће је градити привредне објекте уколико:

- задовољавају одредбе Закона о пољопривредном земљишту, Закона о заштити животне средине и других релевантних аката,
- имају неопходну урбанистичку документацију према Закону о планирању и изградњи.
- је извршена провера могућности изградње кроз израду и потврђивање урбанистичког пројекта
- у складу са стратегијом развоја пољопривреде града Београда
- задовољавају услове приступачности саобраћајној и другој техничкој инфраструктури

Према изменама и допунама Регионалног просторног плана административног подручја града Београда, јужни део земљишта обухваћено предметним катастарским парцелама налази се у површинама планираним за **грађевинско земљиште**, док се њихов северни део налази у површинама **пољопривредног земљишта** у оквиру постојећег ауто-пута, а све у обухвату површина предвиђених за **привредне зоне**.

Према Просторном плану подручја инфраструктурног коридора граница Хрватске - Београд (Добановци), земљиште обухваћено катастарским парцелама број 3997/12, 3997/13, 3997/15, 3997/16, 3997/17 и 3997/18 КО Угриновци налази се у заштитном појасу ауто-пута, у површинама планираним за заштитно зеленило уз ауто-пут.

Ширина заштитног појаса ауто-пута Е-70 износи 700 метара, а обухвата трасу ауто-пута са ширином од око 30м и обострани заштитни појас укупне ширине од око 670м (односно 335м

са обе стране ауто-пута).

Непосредни појас заштите у зони ауто-пута има ширину од 150м (односно 75м са обе стране ауто-пута) и у том појасу није дозвољена градња, осим објеката који су у функцији ауто-пута. Шири појас заштите у зони ауто-пута има ширину од 480м (односно 240м са обе стране ауто-пута) и у том појасу је дозвољена изградња по селективном приступу.

У претходној процедури прибављено је мишљење ЈП „Урбанистички завод“ бр. 350-2579/2011 од 26.12.2011. године као обрађивача Регионалног просторног плана, (обзиром да се предметне парцеле се налазе ван подручја Генералног плана града Београда 2021 у делу територије општине Земун за коју није донета одлука о изради Плана генералне регулације) и Информација о локацији број 350.4-3169/2012 од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Планом детаљне регулације насеља Грмовац у Земуну, регулисане су саобраћајнице и обезбеђен прикључак на њих.

1 ОПИС

1.1. Опис и обухват границе Урбанистичког пројекта

Простор у оквиру обухвата УП-а представља неизграђено грађевинско земљиште.

Граница Урбанистичког пројекта обухвата делове катастарских парцела број 3997/12, 3997/13, 3997/15, 3997/16, 3997/17 и 3997/18 КО Угриновци, једнака површини грађевинске парцеле ГП1 и износи око 58186м²

1.2. Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

- дозвољену градњу објеката
- зелене површине
- саобраћајне (слободне) површине

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница грађевинске парцеле

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ м ²	под објектом	зелене површине	Слободне зелене и саобраћајне површине
ГП1	58186 м²	20151м ² (34,6%)	21151 (36,4%)	38035 (65,4%)

Тачна површина нове парцеле биће утврђена након формирања.

Границе грађевинских парцела дефинисане су постојећим границама парцела, а према саобраћајницама регулационом линијом датом аналитичким тачкама, као што је дато у графичком прилогу „Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“, Р 1:1000, лист 2.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога.

1.3. Грађевинске парцеле

Грађевинска парцела ГП1 је површине око 58186 м², формира се од делова катастарских парцела број 3997/12, 3997/13, 3997/15, 3997/16, 3997/17 и 3997/18 КО Угриновци.

ГП1

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ м ²
део 3997/12	13449.40м ²
део 3997/13	15977.50м ²
део 3997/15	17042.96м ²
део 3997/16	5393.38м ²
део 3997/17	5235.40м ²
део 3997/18	5963.99м ²
УКУПНО	око 58186 м²

1.4. Простор у коме је дозвољена градња објекта

Простор за изградњу је дефинисан грађевинским линијама, односно, растојањем према регулационој линији и на основу правила за положај објеката у односу на границе парцеле и суседне објекте.

Положај објеката је дефинисан грађевинским линијама које су дате графичким прилогом бр.2 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање" 1: 1000.

2 ТЕХНИЧКИ ОПИС

2.1. Намена објеката у целини и по етажама

Комплекс објеката је ПОСЛОВНИ, спратности од **П+1 до П+2**, максималне висине слемена 15.0м од коте ± 0.00 .

Могућа је фазна изградња комплекса по фазама назначеним у графичком прилогу..

Комплекс је намењен пословању - складиштењу и дистрибуцији робе.

Састоји од управне зграде и три складишна објекта.

Сходно томе, комплекс је постављен и конципиран тако да постоји логичан пут кретања робе и особља, као и свих осталих корисника овог простора. Планирано је и довољно манипулативног простора за дистрибуцију и транспорт производа.

У слободним деловима парцеле, око новопроектованих објеката, формирано је интерно двориште са паркинг простором, интерним саобраћајницама и зеленим површинама.

У оквиру гарђевинске парцеле је, за потребе објекта, предвиђено је 225 паркинг места за путничке аутомобиле и 30 паркинг места за камионе. Уз објекте су планирани тротоари у ширини од 2.4м са формирањем прилазних платоа.

СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТ П+2 (ОБЈЕКАТ 1 - ФАЗА 1)

ПРИЗЕМЉЕ објекта се састоји из складишног (дистрибутивног) дела и административниг дела.

Административни део објекта се састоји из канцеларија и помоћних просторија у склопу администрације (канцеларије, тоалети, кафе кухиња) и пратећих просторија уз складишни део објекта.

СПРАТ објекта је у потпуности у функцији администрације (канцеларије и тоалети) и налазе са само у зони административног дела објекта.

СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТ П+2 (ОБЈЕКАТ 2 - ФАЗА 2)

ПРИЗЕМЉЕ објекта се састоји из складишног (дистрибутивног) дела и административниг дела.

Административни део објекта се састоји из канцеларија и помоћних просторија у склопу администрације (канцеларије, тоалети, кафе кухиња) и пратећих просторија уз складишни део објекта.

СПРАТ објекта је у потпуности у функцији администрације (канцеларије и тоалети) и налазе са само у зони административног дела објекта.

УПРАВНА ЗГРАДА, СПРАТНОСТ П+1 (ОБЈЕКАТ 3 - ФАЗА 3)

ПРИЗЕМЉЕ И СПРАТОВИ објекта су у потпуности у функцији администрације комплекса. Објекат се састоји из канцеларија и помоћних просторија у склопу администрације (канцеларије, тоалети, кафе кухиња, архива) и пратећих просторија – изложбених и сличних простора.

СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТ П+2 (ОБЈЕКАТ 4 - ФАЗА 3)

ПРИЗЕМЉЕ објекта се састоји из складишног (дистрибутивног) дела и административног дела.

Административни део објекта се састоји из канцеларија и помоћних просторија у склопу администрације (канцеларије, тоалети, кафе кухиња) и пратећих просторија уз складишни део објекта.

СПРАТ објекта је у потпуности у функцији администрације (канцеларије и тоалети) и налазе са само у зони административног дела објекта.

2.2. Тип изградње

Комплекс је слободностојећи.

2.3. Положај објекта

2.3.1. Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија се налази на 20.0м од регулационе линије и осталих граница парцела.

2.3.2. Вертикална регулација:

Спратност објекта на ГП1 је од П+1 до П+2 као што је приказано на графичком прилогу бр.2 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима" 1: 1000.

Терен је раван.

Кота приземља новопроектованих објекта је од $\pm 0.00\text{м}$ до $+0.30\text{м}$.

Кота готовог пода приземља је 0.60м виша од коте терена на месту улаза у административни део објекта.

Висина је највећа на објектима број 1,2 и 4 и износи 15.0м

2.4. Урбанистички параметри

2.4.1. Индекс заузетости парцеле

Површина парцеле је 58186м^2 , а површина вертикалне пројекције габарита објекта на парцели износи 20151м^2 , тако да је индекс заузетости **34,6%**

2.4.2. Индекс изграђености парцеле

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи око **23496м^2** , тако да индекс изграђености износи 0.40.

2.4.3. Спратност (висина) објекта

Спратност објекта је од П+1 (приземље и један спрат) до П+2 (приземље и два спрата)

Табеларни приказ дозвољених и остварених урбанистичких параметара

	Дозвољено по Правилнику	Остварено урбанистичким пројектом на ГП1 у I фази	Остварено урбанистичким пројектом на ГП1 у II фази	Остварено урбанистичким пројектом на ГП1 у III фази	Укупно остварено урбанистичким пројектом на ГП1
површина грађевинске парцеле		Око 58186м^2	Око 58186м^2	Око 58186м^2	Око 58186м^2
БРГП	87333 м^2	5957 м^2	11914 м^2	11914 м^2	23496 м^2
под објектом /индекс заузетости	(60%) 34911 м^2	око 5187м^2 (8,9%)	око 10374м^2 (17,8%)	око 10374м^2 (17,8%)	око 20151м^2 (34,6%)
Зелене површине		$40493,0\text{ м}^2$ (69,6%)	$32547,0\text{ м}^2$ (55,9%)	$32547,0\text{ м}^2$ (55,9%)	$21151,0\text{ м}^2$ (36,4%)
индекс изграђености	1,5	0.10	0.20	0.20	0.40
спратност		П+1 до П+2	П+1 до П+2	П+1 до П+2	П+1 до П+2
број паркинг места		74	138	138	255

У БРГП не улазе површине подземних етажа: гараже, помоћне просторије и техничке просторије

2.5. Приступ објекту

Приступ парцели је са северне стране комплекса - са новопроектоване саобраћајнице која представља главни прилаз насеља Грмовац која је планирана Планом детаљне регулације насеља Грмовац у Земуну, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 18/14). као што је приказано у графичком прилогу број 2 *"Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање"*.

2.6. Ограђивање

Комплекс ће се оградити индустријском жичаном оградом према добијеном протоколу регулације.

2.7. Обликовање

Комплекс је пројектован у духу савремене архитектуре уз примену савремених грађевинских материјала тако да својим обликовно архитектонским карактеристикама обезбеђује формирање квалитетног амбијента.

2.8. Геомеханичке карактеристике терена

Терен на коме се налази новоформирана грађевинска парцела у морфолошком погледу припада пространој Сремској заравни на којој је некада егзистовала Угриновачка бара. Апсолутне коте терена ширег простора предметне околије крећу се у распону од 74,80-79,90мнв. У садашњим условима највећи део терена је у функцији обрадивог земљишта, док су поједини делови Угриновачке баре искоришћени за изградњу мреже регулационих канала у склопу које су Велики канал и Угриновачки канал. Мрежом регулационих канала је спречено плављење терена услед високих нивоа подземних вода. Апсолутне коте терена простора на коме се налази парцела крећу се од 73,60-75,00мнв (у делу до постојећег делом затрпаног канала) до 77,4-77,50мнв (у вршном делу заравни).

У геолошкој грађи терена ширег простора предметне локације учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литолошким комплексима у оквиру којих су заступљени *барски седименти* (Q_{2b}), *алувијално-барски* (Q_{1ab}) и *алувијално-језерски* (Q_{1aj}) седименти.

Барски (Q_{2b}) седименти заступљени су на деловима терена где је некада егзистовала Угриновачка бара.

Алувијално-барски (Q_{1ab}) седименти су представљени алевритима, песковитим алевритима, алевритским глинама и песковима. Подина овог комплекса је на котном распону 53 – 60мнв, што указује да је дебљина читавог комплекса 16-23м.

Алувијално-језерски (Q_{1aj}) седименти, познати у литератури као слојеви са *Цорбицула флуминалис*, припадају доњем плеистоцену и појављују се на котном распону 53 – 60мнв. Неуједначене су дебљине 30 – 50м. У литолошком погледу представљени су смеђе-жутим и сивим песковима, шљунковитим песковима и песковитим шљунковима, алевритским песковима, сочивима алеврита и глина.

Хидрогеолошке одлике терена на коме се налази предметна локација условљене су геоморфолошко-литолошким predisпозицијама терена и типичне су за алувијално-барске седименте, а карактеришу се високим нивоима подземних вода.

Анализом коришћене постојеће геолошке документације дошло се до сазнања да је на ширем простору КО Угриновци ниво подземне воде утврђен је на дубинама од 1,0 – 5,0м у односу на површину терена.

Генерално ниво подземне воде осцилује у зависности од хидролошке године и рада мреже мелиорационих канала. Прихрањивање издани врши се инфилтрацијом атмосферских вода у тло.

На терену на коме се налази ГП-1 присутан је процес физичко-хемијског распадања. Сам процес распадања резултат је здруженог дејства природних и антропогених фактора. Од природних фактора од посебног значаја су литолошке predisпозиције терена и дејство атмосферилија, док се антропогени фактор може посматрати кроз третман овог дела терена у пољопривредне сврхе. Као резултат овог здруженог дејства природних и антропогених фактора на површини терена формиран је слој хумуса неуједначене дебљине.

Према подацима преузетим из Атласа карата сеизмичког хазарда Републике Србије терен на коме се налази предметна локација спада у зону којој одговара вредност макросеизмичког интензитета $I = 6,5^{\circ} - 7,0^{\circ}$ МЦС за повратни период од 200-500 годин

Изградња објекта на утврђеном геотехничком моделу терена условљена је са више фактора:

- уклањање слоја хумуса у потпуности,
- насипање терена до коте нивелације.
- фундирање објекта изнад нивоа подземне воде,
- побољшање темељног подтла.

3 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступ планираним објектима се остварује из новопроектованих интерних саобраћајница које су повезане на јавну саобраћајну површину. Колски приступ је планиран преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара. У нивелационом смислу поштована је нивелација улице.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка, у зависности од угла паркирања, димензионисана су према важећим нормативима.

Радијусе скретања при уласку/изласку у комплекс и кретању дуж комплекса, димензионисани су према важећим нормативима за путничка и теретна возила. Колски приступи грађевинским парцелама димензионисани су у односу на ширину улице са које се приступа и планиране намене парцеле (врсте возила која ће опслуживати објекат) тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (теретно возило, у складу са наменом објекта).

3.1. Паркирање

Број места за смештај путничких возила одређен је према нормативима, минимум једно место за :

- пословање: на 80 м² БРГП
- трговину: на 66 м² БРГП
- производне хале : на 100 м² БРГП
- магацини: на 100 м² БРГП

Сва возила смештена су на припадајућој парцели.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисана су према важећим нормативима.

Од укупног броја паркинг места, обезбеђено је 5% паркинг места за инвалиде, прописаних димензија.

Радијусе скретања при уласку/изласку у комплекс и кретању дуж комплекса, димензионисани су према важећим нормативима за путничка и теретна возила, а све према условима Сектора за привремени и планирани саобраћај IV-05 бр.344.5-167/2017 од 15.09.2017. године.

4 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. Зелене и слободне површине

Пројектом је обезбеђен минимум од 30% слободних зелених и незастртих површина на парцели, не рачунајући озелењене паркинг просторе и зелене површине и кровне вртове чија је дубина супстрата за озелењавање мања од 0.60м

Паркинзи и интерне саобраћајнице у оквиру предметне локације ће бити озелењени дрворедним стаблима, тако да на сваком трећем паркинг месту постоји једна дрворедна садница, у његовој горњој трећини.

Цела организација простора планирана је тако да максимално одговара потребама будућих корисника (распоред интерних саобраћајница и диспозиција главних и помоћних објеката)

Инвеститор је у обавези да пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибави Техничке услове ЈКП "Зеленило- Београд".

Нивелационим решењем биће обезбеђено правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка кишној канализацији и зеленим површинама, а све према условима бр.51/182 од 10.06.2015.године

4.2. Водоводна мрежа

По свом висинском положају, територија обухваћена границом плана припада првој висинској зони.

За потребе планираних објеката, до реализације планиране инфраструктуре, водоводни прикључак ће се извести на постојећу водоводну мрежу са Ø220мм, као што је приказано на гарфичком прилогу Синхрон план.

Траса цевовода водиће се интерним саобраћајницама до јавних саобраћајница у којима је смештена планирана инфраструктура, у свему према условима ЈКП БВК Л/1428 од 29.09.2017.године.

4.3. Канализациона мрежа

Како се предметна локација налази ван граница Генералног Плана Београда, тако је у Генералном решењу Београдске канализације разматран само прилив употребљених вода из правца насеља Грмовац и Добановци.

На предметној локацији, као ни у њеној ближој околини не постоји изграђен градски канализациони систем, и прикључење је условљено предајом елабората изведеног стања служби Техничке документације и пуштањем канализационе мреже у функцију, а према условима и техничким прописима Београдске канализације број Ј/544 од 28.09.2017.године.

До изградње градске канализације, одвођење употребљених вода решиће се локално. При томе се строго водило рачуна да не дође до загађења подземља.

Планским актима планирана је изградња канализационе мреже и фекалне црпне станице у непосредној близини предметних парцела, па је изградња септичке јаме прелазно решење одвођења отпадних вода пословног објекта.

По подацима Инвеститора број запослених у укупном капацитету износи 100, а број дневних посетиоца је 150 на дан, што по еквивалентниа за димензионисање септичке јаме износи:

100 запослених = 33,33 екв. корисника	усвојено 34 особа
150 посетилаца = 15 екв. корисника	усвојено 15 особа
УКУПНО	49 особа

Запремина септичке јаме одређена је на основу п од 120 l по становнику на дан. уз циклус пражњења од 15 дана:

$$Q = 490 \cdot 120 \cdot 15 = 88200 \text{ l} = 88,2 \text{ m}^3$$

Усвојене су следеће димензије септичке јаме: 4,0 m x 7,5 m x 3,0 m , при чему је дубина септичке јаме 3 метра. Водило се рачуна да дубина септичке јаме буде што мања-плића, ради квалитетнијег рада и разлагања садржаја у јами , као и ради лакшег пражњења и одржавања.

Септичка јама мора бити изгарђена од водонепропусног армираног бетона, дебљине зидова 30 см. Дно јаме радити набијеним бетоном МВ 20 на подлози од песка. Унутрашње стране зида јаме треба да буду од цементног малтера 1 : 3, глетоване до црног сјаја и премазане два пута "хидролитом 10".

Над горњом плочом оставља се отвор за чишћење и ревизију пречника Ø600 до коте терена са поклопцем за пешачки саобраћај, као и пењалице за силазак и евентуалну ревизију и одржавање. По жељи Инвеститора могуће је предвидети имсталацију надземног нивометра за праћење замуљености јаме. Кота септичке јаме је 73,5 мнм. Јама се уграђује на 20 см песка збијеног 95% по Проктору, а целокупан бочни засип је такође од песка збијености 92% по Проктору. Изнад кота врха јаме поставља се надлсој песка дебљине 20 цм а затим се планира насипање материјалом од ископа крупнијих фракција. Планирана је уградње вентилационе цеви.

Локација септичке јаме одређена је на основу габарита планираног објекта и планиране трасе за изградњу будуће канализационе мреже. Оријентациона кота терена на месту планиране локације је 77 мнм.

За евентуално упуштање атмосферске воде са предметне локације у локалне мелирационе системе, потребно је добити услове надлежне водопривредне организације.

На локацији је ПДР-ом планиран простор за постављање сабирне црпне станице намењене за сакупљање и пречишћавање отпадних вода.

4.4. Водопривредни услови

- За потребе уређења предметне локације и изградње објеката, планирају се неопходни земљани и хидротехнички радови у циљу заштите објеката од подземних и атмосферских вода. Нивелација терена је ради бољег одводњавања предвиђена према реципијенту, путном каналу, уз прибављање сагласности корисника.

- Одвођење санитарних вода је планирано до водонепропусних септичких јама, које ће се редовно празнити ангажовањем надлежног комуналног предузећа, или уређаја за пречишћавање, потребног капацитета и ефикасности, као прелазно решење до прикључења на јавну канализацију. Прерада отпадних технолошких вода ће се решити у зависности од технолошког процеса који ће се одвијати у планираним привредним објектима.

- Неопходно је да се атмосферске воде са предметне локације, применом одговарајућих таложника и сепаратора доведу до потребног степена санитарне и техничке исправности пре упуштања у реципијенте (локални мелирациони системи). Уколико се укаже потреба, решавање одвођења оваквих вода спровешће се у пројекту за конкретни објекат уз добијање Водних услова од Секретаријата за комуналне и стамбене послове, Управе за воде.

- Воде од одводњавања приступног пута и интерних саобраћајница, преко канала, сливника и цевовода, одвести до реципијента.

Приликом спровођења УП-а, у свему се придржавати граница које се не смеју прекорачити, а дефинисане су Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС" бр. 67/11 и 48/12), Уредбом о граничним вредностима приоритетних хазардских супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС" бр. 35/11), којом је дефинисано да ће се до истека преиспитаног рока примењивати максималне количине опасних материја у водама прописане Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС" бр. 31/82).

Само чисте кишне воде могу се директно одвести у зелене површине или реципијент.

Приликом спровођења УП-а, у свему се придржавати услова условима ЈВП "Београдводе" број 7425/2-12 од 12.02.2013.године који су и даље на снази и условима ЈВП "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар „Сава-Дунав“ број 1-4812/1 од 11.09.2017.год..

4.5. Електроенергетска мрежа

Електричне инсталације планираних објеката биће прикључене на мрежу „ЕДБ“, д.о.о. Београд, после обављених следећих радова:

- Изградиће се ТС 10/0.4 kV капацитета 1000 kVA, са уграђеним трансформатором снаге 630 kVA за напајање предметних потрошача, у оквиру објекта бр 5, као што је приказано на графичком прилогу број 2 *Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање..*
- Изградиће се нови 10 kV кабловски вод од ТС 10/0.4 kV „Грмовац, Аутопут Бг-Шид бб „Лукоил“ „ (рег.бр. Z - 1764), до погодног стуба постојећег надземног вода 10 kV који је веза ТС 35/10 kV „Угриновци“ и ТС 10/0.4 kV у насељу „Грмовац, а преко линијског растављача.
- Изградиће се одговарајућа 1 kV кабловска мрежа од нове ТС 10/0.4 kV за напајање будућих потрошача.
- Пре почетка пројектовања подносилац захтева је дужан да прибави сагласност Сектора за планску енергетику „ЕДБ, д.о.о. БЕОГРАД на Трасу прикључних водова 10 и 0,4 kV
- Пре извођења радова обратити се служби техничке документације „ЕДБ“ д.о.о. БЕОГРАД за снимање траса положених кабловских водова пре затрпавања
- На предметној локацији нема подземних и надземних електроенергетских водова који би могли бити угрожени изградњом нових објеката.

Прикључци на планирану електромережу биће пројектовани и изведени у оквиру јавне саобраћајнице, у свему према условима Електродистрибуције Београд број Е-7444/12.

4.6. ТТ мрежа

На предметној локацији постојећи су тк објекти који су у надлежности одржавања „Телеком Србија“:

- међумесни оптички тк кабл на релацији ТКЦ Београд – Румунска петља
- међумесни оптички тк кабл на релацији АТЦ Нови Београд – Румунска петља
- приводни оптички тк кабл на релацији Н13 (на ОК ТКЦ Београд – Румунска петља) - ЦВ Добановачки забран

За потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно је обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

За објекте овог типа планира се реализација FTTB (Fiber To The Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајућа активне тк опреме у њима.

За предвиђене радове су прибављени услови „Телеком Србија“ бр. 328625/2-2017 од 19.09.2017. године.

4.7. Топловодна мрежа

На посматраном подручју не постоје системи даљинског грејања ни гасоводна мрежа и постројења.

4.8. Евакуација отпадака

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта биће обезбеђени **контејнери** запремине 1100 литара, габаритних димензија 1.37 x 1.20 x 1.45м, по један контејнер на 800м² корисне површине објекта.

Контејнери ће се поставити у посебно на избетонираном платоу, у посебно изграђеној ниши у унутрашњости грађевинске парцеле или у посебно одређеним просторима унутар самих објеката. До локација судова за смеће биће обезбеђен директан прилаз за комунална возила, уз приступну саобраћајницу минималне ширине 3.5м - за једносмерни и 6м за двосмерни саобраћај. Није дозвољено кретање комуналног возила уназад.

Специјалном комуналном возилу за одвоз смећа габ.димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 м, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 м, треба обезбедити окретницу (ако се ради о слепој улици) или кружну саобраћајницу за неометани пролаз са полупречником окретања 11м, а према условима ЈП "Градске чистоће" број 1431, од 05.09.2017.године.

5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

5.1. Заштита културних добара

Локација се не налази у оквиру предходно заштићене целине.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се преузеле неопходне мере за њихову заштиту.

Служба заштите споменика културе нема посебних услова за предметну локацију.

5.2. Заштита животне средине

У оквиру заштите животне средине биће спроведене следеће мере:

1. извршиће се анализа геолошко-техничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама закона о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора.
2. пројектовање и изградња планираних производно-складишних објеката и логистичког центра биће изведени у складу са важећим техничким нормативима и стандардима

прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката

3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине биће предвиђене:
 - мере заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08), односно важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта
 - прикључење објеката на постојећу комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др.
 - у недостатку канализационе инфраструктуре планирати изградњу непропусни септичких јама за прикупљање санитарних отпадних вода из објеката, до прикључења истих на канализациону мрежу
 - изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од непропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате (није дозвољено коришћење растер елемената), са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина.
 - контролисано прикупљање загрљаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент/постојеће мелиорационе канале;
 - додатну заштиту земљишта и подземних вода изградњом непропусних танквана за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница, као и додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација
 - уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање процесних отпадних вода, уколико квалитет отпадних вода, након третмана у таложницима-сепараторима не задовољава прописане критеријуме
 - прикључење планираних објеката на планирани гасовод или примену еколошки прихватљивих начина загревања објеката попут соларних панаела, ветрогенератора и др.
 - подизање појаса заштитног зеленила између предметних парцела и контактних подручја; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом
 - испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, дефинисаних релевантним националним и међународним прописима
4. избор технологија за планиране производне процесе извршити у складу са обавезом инвеститора да обезбеди заштиту животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења
5. на предметној локацији није дозвољено:
 - упуштање санитарних отпада у постојеће мелиорационе канале
 - изградња у непосредном појасу заштите аутопута, ширине 75м, који има функцију заштите од штетних утицаја аутопута на окружење
 - изградња објеката намењених производњи и складиштењу прехранбених производа
6. планира се примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини планираних објеката, којом се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 36/09 и 88/10), и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10),
7. инвеститор је у обавези да прибави дозволу/сагласност надлежног органа за потребе изградње објеката, односно коришћења објекта или његовог дела за складиштење и дистрибуцију производа који имају карактеристике штетних и опасних материја, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама;
8. планирано је минимум 30% зелених и незастртих површина на свакој грађевинској парцели, не рачунајући озелењене паркинг површине
9. биће обезбеђени посебни простори и довољан број контејнера/посуда за прикупљање,

привремено складиштење и одвожење отпада на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово распијање, у складу са законима којима је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом Београда 2011-2020 („Службени лист града Београда“, број 28/11), и то:

- процесног отпада, односно отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја (отпадне материје из сепаратора масти и уља)
- амбалажног отпада
- комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад - папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), укључујући органски отпад

10. обавеза инвеститора је да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада планираних објеката у циљу повећања еколошке сигурности

Применити и све остале мере таксативно наведене у Решењу Секретаријата за заштиту животне средине број број 501.2-138/2017- V-04, од 05.10.2017. године

5.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ"бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

5.4. Урбанистичке мере заштите од пожара

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/2009 и 20/2015.), Законом о изменама и допунама закона о заштити од пожара("Сл.гласник РС", бр.20/2015) и са Законом запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.54/15)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95)
- предвиђена је хидрантска мрежа, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91)
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95)
- биће примењене одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија а ("Сл. лист СФРЈ", бр.24/87),
- системи вентилације и климатизације ће се пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93)
- објекти ће бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85)
- Примениће се одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- објекти ће се реализовати у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21
- примениће се Правилник о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89)
- уколико се објекат прикључи на гасовод, прикључење ће се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист града Београда", бр. 20/92),

За планирану изградњу су 02.06.2015. године прибављени услови бр.217-99/2015 Министарства унутрашњих послова, Управе за ванредне ситуације у Београду.

5.5. Услови за неометано кретање инвалидних лица

Кретање инвалидних лица ће се омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације биће примењене одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

5.6. Мере енергетске ефикасности и изградње

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, смањења глобалног загревања и одрживог развоја земље, при пројектовању и изградњи планираних објеката примениће се следеће мере енергетске ефикасности:

5. у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
6. избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
7. заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
8. груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
9. планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
10. користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
11. уградити штедљиве потрошаче енергије.

6 СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014 и 145/2014);), представља основ за издавање локацијских услова.

Одговорни урбаниста

Зоран Радовановић, дипл.инж.арх.