



**БЕОГРАД**

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.  
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а; тел / факс +381 11 38 08 186

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА И ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
НА КОМПЛЕКСУ КОЈИ СЕ ФОРМИРА ОД КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА  
3173, 3174 И 3172/3 КО УГРИНОВЦИ**



Носилац израде Урбанистичког пројекта: "АУЛА" д.о.о. Београд

Радни тим:

Руководилац радног тима :

Одговорни урбаниста:  
дипл. инж.арх. Милена Стевановић Шаљић,  
лиценца бр: 200 1272 11

Сарадник:

инж. арх. Мишо Ероп

Директор:

Станиша Гарчевић

Носилац израде Идејног решења: „ЛАРТ“ д.о.о., Обреновац

Одговорни пројектант :

дипл. инж. арх. Милица Васиљевић  
лиценца бр: 300 К 705 11

Инвеститор :

"КОКИР ГРАДЊА " д.о.о. Нови Београд

Београд, јуни 2017

# **САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА**

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **A. ОПШТИ ДЕО**

1. Увод
2. Правни и плански основ
3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

### **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

4. Подаци о локацији

### **5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- 5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а
- 5.2 Регулациона и грађевинска линија
- 5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта
- 5.4 Технички опис
- 5.5 Урбанистички параметри

### **6. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- 6.1 Услови за саобраћајне површине
- 6.2 Паркирање
- 6.3 Зелене и слободне површине

### **7. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

- 7.1 Водоводна мрежа
- 7.2 Канализациона мрежа
- 7.3 Водопривредни услови
- 7.4 Електроенергетска и ТТ мрежа
- 7.5 Евакуација отпадака

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

- 8.1. Заштита културних добара
- 8.2. Заштита животне средине
- 8.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
- 8.4. Услови за неометано кретање инвалидних лица
- 8.5. Урбанистичке мере заштите од пожара
- 8.6. Урбанистичке мере енергетске ефикасности изградње

## **9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **Б. ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Граница Урбанистичког пројекта са постојећим објектом и саобраћајницама у комплексу ..... P=1:500
2. План парцелације са аналитичко геодетским елементима ..... P=1:500
3. Регулационо-нивелациони план са основом приземља..... P=1:500
4. Регулационо-нивелациони план са основом крова ..... P=1:500
5. Синхрон план инсталација..... P=1:500

### **В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

### **Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА**

- Извод из судског регистра
- Лиценца одговорног урбанисте број 200 1272 11
- Потврда о важности лиценце
- Информација о локацији
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Копија плана водова
- Извод из листа непокретности
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ водовод
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ канализације
- Услови Електродистрибуције Београд
- Услови Телеком Србија
- Услови ЈКП „Градска чистоћа“
- Услови ЈКП „Зеленило-Београд“
- Услови ЈВП „Београдводе“

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА И ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КОМПЛЕКСУ КОЈИ СЕ ФОРМИРА ОД КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3173, 3174 И 3172/3 КО УГРИНОВЦИ

## А. ОПШТИ ДЕО

### 1. УВОД-повод и циљ

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора Привредног друштва „КОКИР ГРАДЊА“ Д.О.О из Београда, за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу складишно – пословног објекта и изградњу пословног објекта на комплексу који се формира од катастарских парцела 3173, 3174, 3172/3 КО Угриновци.

**Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за нову изградњу у комплексу.**

### 2. 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);
- Измене и допуне Регионалног просторног плана административног подручја града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 38/11);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/15);
- ПГР за насеље Угриновци, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 38/16).

### 3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су целе катастарске парцеле 3173, 3174 и 3172/3 КО Угриновци чија површина износи 62.374м<sup>2</sup> (6,2 ha).

Према Изменама и допунама Регионалног просторног плана административног подручја града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 38/11) катастарске парцеле 3173, 3174 и 3172/3 КО Угриновци налазе се у површинама намењеним за пољопривредно земљиште, где је уз одређене услове могућа изградња привредних објеката.

Непосредно уз источну и југоисточну границу парцеле Према ПГР-у за насеље Угриновци, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 38/16) предвиђена је траса саобраћајнице државни пут II – б реда бр. 319 Угриновци - Добановци.

На локацији је изграђен пословно – складишни објекат БРГП 14.369,14м<sup>2</sup> спратности П+0 (складишни део) до П+2 (административни део) који је по функцији дистрибутивни центар.

Уп-ом се планира спајање катастарских парцела 3173, 3174 и 3172/3 КО Угриновци и формирање пословног комплекса односно ГП.

Граница УП-а приказана је на свим графичким прилозима.

## Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4. Подаци о локацији

Према Изменама и допунама Регионалног просторног плана административног подручја „града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 38/11) катастарске парцеле 3173, 3174 и 3172/3 КО Угриновци налази се у површинама намењеним за пољопривредно земљиште, с тим што се налазе и у обухвату површина предвиђених за привредне зоне (где је уз одређене услове могућа изградња привредних објеката).

До доношења Плана генералне регулације, могуће је и директно примењивати Регионални просторни план, тако што се могућност изградње објеката на предметној локацији може проверити кроз израду урбанистичког пројекта, који треба урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Уколико се потврди да је урбанистичко – архитектонска разрада локације у Урбанистичком пројекту урађена у складу са наведеном планском документацијом, могу се издати локацијски услови.

Према ПДР-у за насеље Угриновци, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 38/16) непосредно уз југоисточну границу парцеле предвиђена је траса саобраћајнице државни пут II – б реда бр. 319 Угриновци – Добановци са које се предвиђа посредни приступ на локацију.

На основу Мишљења бр. 350-2579/11 од 26.12.2011 године од ЈУП „Урбанистички завод Београда“ (који је обрађивач Регионалног просторног плана) може се констатовати да је на предметним катастарским парцелама могуће одобрити изградњу објекта и пре доношења Плана генералне регулације, а кроз примену Регионалног просторног плана, који предвиђа могућност израде урбанистичког пројекта на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015)

Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15), за **периферне пословне, привредне и индустријске зоне** важе параметри:

- највећи дозвољени индекс изграђености је 1,5;
- највећи дозвољени индекс заузетости је 60%;

Спратност објеката свих врста у неизграђеној периферној пословној, привредној и индустријској зони ван насеља се утврђује локацијским условима, а у складу са технолошким захтевима.

За предметну зону предвиђени су следећи услови парцелације и изградње:

#### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

##### Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

##### Формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаног овим правилником.

Најмања ширина грађевинске парцеле за периферне привредне, пословне, производне и индустријске објекте је **16,0 м**, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је

**800 м².**

## ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

### Регулационе линије

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

- 1) сабирне улице – 10,00 м;
- 2) стамбене улице – 8,00 м;
- 3) саобраћајнице у сеоским насељима – 7,00 м;
- 4) колски пролази – 5,00 м;
- 5) приватни пролазе – 2,50 м.

### Јавне саобраћајне површине

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

### Минимални степен опремљености инфраструктуром

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља се у појасу регулације, у складу с потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела у зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, **у периферној пословној, привредној и индустријској зони** има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је изграђена или је планирана **минимално водоводна и електроенергетска мрежа**.

**Локацијски услови издају се** ако грађевинска парцела у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у градској стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони, има излаз на

јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна, канализациона и електроенергетска мрежа.

### Грађевинске линије

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за појединачне зоне прописано овим правилником.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (индекс изграђености или индекс заузетости) и односе се на појединачне грађевинске парцеле, као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

## **5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **Постојеће стање:**

У оквиру граница УП-а изграђен је пословно – складишни објекат спратности П – П+2 укупне БРГП = **14.369,94м<sup>2</sup>** са интерним саобраћајницама, паркингом зеленилом.

Укупна нето површина објекта је 13.893,93м<sup>2</sup> (нето површина складишта П+0 је 9.894.65м<sup>2</sup>; нето површина административног дела објекта П+2 је 3.999.28 м<sup>2</sup>).

Објекат је подељен на четири хале у којима се врши складиштење следећих врста и количина робе:

#### **Хала 1**

1. Конзервирано поврће у лименкама, на 1100 дрвених палета, у количини од 935.000кг. Лименке су обавијене амбалажном фолијом тежине 0,17кг по палети.
2. Баштенски материјал на 200 дрвених палета, укупне тежине 120.00кг. Елементи су упаковани у картонске кутије укупне тежине 3.600кг и фолију укупне тежине 34кг.
3. Вина у стакленим боцама, на 950 палета. Транспортну амбалажу или картон у укупној тежини од 5.700кг и фолија у тежини од 161,5кг.

#### **Хала 2**

1. Хоби машине, на 750 палета, укупне тежине 807.500кг. Транспортну амбалажу чини картон у укупној тежини од 4.500кг и фолија у тежини од 127,5кг.
2. Пољопривредни алат и машине на 400 палета, укупне тежине 180.000кг. Транспортну амбалажу чини картон у укупној тежини од 2.400кг и фолија у тежини од 68кг.

Напомена: Карактеристика ове робе је да у њиховој укупној тежини, запаљиви делови учествују са 10 до 20%.

### Хала 3

1. Програм Др Оеткер (шлаг, пудинг, зачини, инстанти за топле и хладне напитке) на 120 палета, укупне тежине 200кг. Транспортну амбалажу ини картон и папир у укупној тежини од 1.440кг и фолија у тежини од 51кг.

### Хала 4

1. Конзервисано воће у лименкама на 1000 палета, укупне тежине 850.000кг. Транспортну амбалажу ини фолија у укупној тежини од 170кг.

2. Кондиторски производи на 300 палета, укупне тежине 90.000кг. Транспортну амбалажу ини картон и папир у укупној тежини од 4.500кг и фолија у тежини од 51кг.

У анексу објекта П+2 је административни простор у коме се обављају управни, административни, комерцијални и књиговодствени послови, изузев кухиње, где се врши припрема хране и ресторана типа самопослуживања.

У оквиру комплекса изграђене су саобраћајнице, паркинг простори, трафо станица, непропусне септичке јаме. Постојећи објекат је прикључен на електроенергетску, водоводну и птт мрежу. Грејање објеката се врши ВРВ пумпама ваздух – ваздух.

### Планирана изградња:

С обзиром на потребе Инвеститора за проширењем постојећих пословних капацитета планира се проширење складишног и административног простора на следећи начин:

Изградњом новог складишног објекта спратности П-П+1, БРГП 10.381,00м<sup>2</sup> и пословног објекта администрације П+3 БРГП= 2.754,56м<sup>2</sup>

### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ:

Спратност П+3. Објекат представља пословни објекат административне намене.

Главни улаз у објекат је са бочне стране објекта, преко отвореног спољњег степеништа које савлађује висинску разлику од 40цм до улаза у објекат. Улази се у ветробран из кога се приступа у хол. Из хола се може ући у канцеларијски простор, тоалете и приступити степеништу које води на спратове објекта. На спратовима објекта се налази канцеларијски простор са просторима за комуникацију и тоалетима.

### СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ:

Спратност П+0. Објекат представља затворено складиште.

Улази у објекат је са две бочне стране објекта, преко пешачких улаза и рампи за истовар камиона и улаза за виљушкар

Планирано удаљење планирног складишног објекта од постојећег објекта на парцели је 15,2м, што је више од једне висине вишег објекта (оба објекта су исте висине).

## 5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

1. максимална зона грађења је простор у оквиру кога је могућа изградња објекта
2. саобраћајне и манипулативне површине
3. зелене површине

Површина комплекса (катастарске парцеле 3173, 3174, 3172/3 КО Угриновци) је **62.374,00м<sup>2</sup>**

БРГП постојећи пословно – складишни објекат П+0 - П+2 је **14.369,94м<sup>2</sup>**

БРГП планирани складишни објекат П+0 је **10.381,00м<sup>2</sup>**

БРГП планирани пословни објекат администрације П+3 је **2.754,56м<sup>2</sup>**

**Укупно БРГП објеката на локацији 27.505,50м<sup>2</sup>**

**БРГП под објектима 21.354,66м<sup>2</sup>**



Табела бр. 1: Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а – постојећи објекат

Површина комплекса	БРГП Постојећи изграђени објекат	спратност	Површина под објектом – Индекс заузетости (макс 60%)	Индекс изграђености (макс 1,6)	Паркирање пословање: 1ПМ/80м <sup>2</sup> магацини: 1ПМ/100м <sup>2</sup> БРГП
62.374м <sup>2</sup>	14.369,94м <sup>2</sup>	П+0 – П+2 (Висина венца 14,00м)	11.405,50м <sup>2</sup> 18,28%	14.369,94м <sup>2</sup> 0,23	50ПМ (пословање) + 99ПМ (магацини) 149ПМ

Табела бр. 2: Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а планирани пословни објекат

Површина комплекса	БРГП Планирани пословни објекат	спратност	Површина под објектом – Индекс заузетости (макс 60%)	Индекс изграђености (макс 1,6)	Паркирање пословање: 1ПМ/80м <sup>2</sup>
62.374м <sup>2</sup>	2.754,56м <sup>2</sup>	П+3 (Висина венца - атике 14,70м)	796,16м <sup>2</sup> 1,27%	2.754,56м <sup>2</sup> 0,04	34ПМ

Табела бр. 3: Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а планирани пословно-складишни објекат

Површина комплекса	БРГП Планирани пословни објекат	спратност	Површина под објектом – Индекс заузетости (макс 60%)	Индекс изграђености (макс 1,6)	Паркирање пословање: 1ПМ/80м <sup>2</sup> магацини: 1ПМ/100м <sup>2</sup> БРГП
62.374м <sup>2</sup>	10.381,00м <sup>2</sup>	П – П+1 (Висина венца - атике 14,00м)	9.153,00м <sup>2</sup> 14,67%	10.381,00м <sup>2</sup> 0,16	15ПМ (пословање) + 92ПМ (магацини) 107ПМ

Табела бр. 4: Табеларни приказ упоредних параметара:

Правилник о општим правилима за за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр.22/2015) – остварена постојећа и планирана изградња у оквиру граница УП-а

	Задато Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015)	Постојећи изграђени и укњижени објекат у комплексу	Остварено УП-ом нова изградња у комплексу		Остварено УП-ом Постојећи објекат + нова изградња у комплексу
			Пословни објекат администрац.	Пословно – складишни објекат	
Површина парцеле (комплекса)	мин 800,00 м <sup>2</sup> Мин. фронт 16,0м	62.374,00 м <sup>2</sup> фронт 341,55м	62.374,00 м <sup>2</sup> фронт 341,55м	62.374,00 м <sup>2</sup> фронт 341,55м	62.374,00 м <sup>2</sup> фронт 341,55м
Индекс заузетости	Макс 60% макс. 37.424,00 м2	18,28% 11.405,50м <sup>2</sup>	1,27% 796,16 м <sup>2</sup>	14,67 % 9.153,00м <sup>2</sup>	34,23% 21.354,66 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености	Макс 1,6 99.798,40м <sup>2</sup>	0,23% 14.369,94м <sup>2</sup>	0,04% 2.754,56м <sup>2</sup>	0,16% 10.381,00м <sup>2</sup>	0,44 27.505,50м <sup>2</sup>
Висина венца објекта	Према технолошким захтевима	14,00м	14,70м (атика)	14,00м (атика)	од 14,00м – 14,70м
Спратност	Према технолошким захтевима	П – П+2	П+3	П-П+1	П-П+2 (постојећи) П+3 (нови пословни) П-П+1 (нови пословно-складишни)
Број ПМ	1ПМ/80м <sup>2</sup> пословање 1ПМ/100м <sup>2</sup> БРГП магацинског простора (Потребно 290 ПМ)	50 ПМ (пословање) 99 ПМ (магацини) Укупно 149ПМ	34ПМ	15 ПМ (пословање) 92 ПМ (магацини) 107 ПМ	210ПМ за путничка возила 30+54ПМ за камионе  Укупно 294ПМ 5% (15ПМ инвалиди)
Укупна БРГП (надземно)	Макс. 99.798,40м <sup>2</sup>	14.369,94м <sup>2</sup>	2.754,56м <sup>2</sup>	10.381,00м <sup>2</sup>	27.505,50м <sup>2</sup>
			Укупно БРГП ново 13.135,56м <sup>2</sup>		
Зелене површине на парцели	мин.20% мин.12.474,00м <sup>2</sup>	54,93% 34.265,00м <sup>2</sup>	20,10% 12.498,00м <sup>2</sup>	20,10% 12.498,00м <sup>2</sup>	20,10% 12.498,00м <sup>2</sup>

## 5.2 Регулациона и грађевинска линија

Предметна локација је ограничена са јужне и источне стране регулационом линијом саобраћајнице и канала која повезује насеља Добановци и Угриновци (саобраћајница дефинисана ПГР-ом насеља Угриновци „Сл. лист града Београда“, бр.38/16). На северу је ограничена катастарском парцелом 3472/1 КО Угриновци (канал).

ПГР-ом насеља Угриновци, канал који се налази између саобраћајнице државни пут II – б реда бр. 319 Угриновци – Добановци и предметне локације кат. парцела 3473 КО Угриновци, дефинисан је регулационим линијама.

У односу на регулациону линију канала постојећи објект тј. постојећа грађевинска линија је на растојању од 22,64 до 40,78м.

На југоисточној страни одакле се планира приступ комплексу са сервисне саобраћајнице дефинисана је грађевинска линија на 20.0м од границе парцеле.

Бочне грађевинске линије су дефинисане на  $\frac{1}{2}$  висине објекта односно на растојању од 7,35м (висина објекта је од 14 - 14,70м – висина венца – атике).

## 5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

Простор за изградњу је дефинисан постојећим и новим грађевинским линијама, односно минималним растојањем према регулационој линији, као и границама грађења које су од бочних граница парцеле удаљене минимално пола висине објекта (7,35м).

У оквиру комплекса објекти су постављени у међусобном односу где се поштовало растојење од минимум једне висине између планираних и постојећих објеката - односно 14,70м.

Максимална зона грађења је одређена грађевинским линијама и границама грађења које су приказане на графичком прилогу бр.1 „Граница Урбанистичког пројекта са постојећим објектом и саобраћајницама у комплексу“ 1:500.

## 5.4 Технички опис

### Постојеће стање:

У оквиру граница УП-а изграђен је пословно – складишни објект спратности П – П+2 укупне БРГП = **14369,94м<sup>2</sup>** са интерним саобраћајницама, паркингом и зеленилом. Укупна нето површина објекта је 13.893,93м<sup>2</sup> (нето површина складишта П+0 је 9.894.65м<sup>2</sup>; нето површина административног дела објекта П+2 је 3.999.28 м<sup>2</sup>).

Објект је укњижен.

Објект је подељен на четири хале у којима се врши складиштење следећих врста и количина робе:

Хала 1

1. Конзервирано поврће у лименкама, на 1100 дрвених палета, у количини од 935.000кг. Лименке су обавијене амбалажном фолијом тежине 0,17кг по палети.
2. Баштенски материјал на 200 дрвених палета, укупне тежине 120.00кг. Елементи су упаковани у картонске кутије укупне тежине 3.600кг и фолију укупне тежине 34кг.
3. Вина у стакленим боцама, на 950 палета. Транспортну амбалажу или картон у укупној тежини од 5.700кг и фолија у тежини од 161,5кг.

Хала 2

1. Хоби машине, на 750 палета, укупне тежине 807.500кг. Транспортну амбалажу чини картон у укупној тежини од 4.500кг и фолија у тежини од 127,5кг.
2. Пољопривредни алат и машине на 400 палета, укупне тежине 180.000кг. Транспортну амбалажу чини картон у укупној тежини од 2.400кг и фолија у тежини од 68кг.

Напомена: Карактеристика ове робе је да у њиховој укупној тежини, запаљиви делови

учествују са 10 до 20%.

Хала 3

1. Програм Др Оеткер (шлаг, пудинг, зачини, инстанти за топле и хладне напитке) на 120 палета, укупне тежине 200кг. Транспортну амбалажу и картон и папир у укупној тежини од 1.440кг и фолија у тежини од 51кг.

Хала 4

1. Конзервисано воће у лименкама на 1000 палета, укупне тежине 850.000кг. Транспортну амбалажу и фолија у укупној тежини од 170кг.

2. Кондиторски производи на 300 палета, укупне тежине 90.000кг. Транспортну амбалажу и картон и папир у укупној тежини од 4.500кг и фолија у тежини од 51кг.

У анексу објекта П+2 је административни простор у коме се обављају управни, административни, комерцијални и књиговодствени послови, изузев кухиње, где се врши припрема хране и ресторана типа самопослуживања.

У оквиру комплекса изграђене су саобраћајнице, паркинг простори, трафо станица, непропусне септичке јаме. Постојећи објекат је прикључен на електроенергетску, водоводну и птт мрежу. Грејање објекта се врши ВРВ пумпама ваздух – ваздух.

### Планирана изградња:

С обзиром на потребе Инвеститора за проширењем постојећих пословних капацитета планира се проширење складишног и административног простора на следећи начин:

Изградњом новог складишног објекта спратности П-П+1, БРГП 10.381,00м<sup>2</sup> и пословног објекта администрације П+3 БРГП= 2754,56м<sup>2</sup>

### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ:

спратности П+3. Објекат представља пословни објекат административне намене.

Главни улаз у објекат је са бочне стране објекта, преко отвореног спољњег степеништа које савлађује висинску разлику од 40цм до улаза у објекат. Улази се у ветробран из кога се приступа у хол. Из хола се може ући у канцеларијски простор, тоалете и приступити степеништу које води на спратове објекта. На спратовима објекта се налази канцеларијски простор са просторима за комуникацију и тоалетима.

Грејање и вентилација објекта је планирана преко термо пумпе типа "ваздух-ваздух". Планирано удаљење планирног пословног објекта од постојећег објекта на парцели је 15,2м, што је веће од једне висине вишег објекта.

### СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ:

спратности П+0 до П+1. Објекат представља затворено складиште са административним делом на спрату изнад дела објекта.

Улази у објекат је са две бочне стране објекта, преко пешачких улаза и рампи за истовар камиона и улаза за виљушкаре. До спрата објекта где се налазе канцеларије се долази преко посебног улаза са бочне стране објекта и унутрашњег степеништа.

Грејање и вентилација објекта није планирана с обзиром на намену објекта.

Планирано удаљење планирног складишно-поаловног објекта од постојећег објекта на парцели је 15,2м, што је више од једне висине вишег објекта (оба објекта су исте висине).

### КОНСТРУКЦИЈА:

Објекти су пројектовани са скелетним конструктивим склопом који се састоји од армирано бетонских елемената који су у међусобном склопу. Конструктивни елементи објекта су префабриковани, монтажни елементи, димензионисани према типским распонима објекта. Преградни зидови су сувомонтажни зидови од гипскартонских плоча са подконструкцијом. Темељи су армирано бетонске темељне стопе постављене испод конструктивних стубова објекта.

Међуспратна конструкција је пуна армирано-бетонска плоча дебљине 15цм.

Кров је раван, непроходан, од префабрикованих елемената, са падовима до 3,0%, завршно обрађен ХИ премазом за равне кровове.

#### **СПОЉНА ОБРАДА:**

Фасадни зидови су завршно обрађени фасадним панелима.

#### **УНУТРАШЊА ОБРАДА:**

Сви унутрашњи зидови и плафони су обојени посном бојом по избору инвеститора.

У тоалетима је предвиђено облогање зидова керамичким плочицама.

Сви подови су завршно обрађени керамичким плочицама.

#### **ТЕРМИЧКА, ЗВУЧНА И ХИДРОИЗОЛАЦИЈА:**

Предвиђена је примена материјала у свему према важећим прописима за термичку и звучну заштиту објекта.

На спољну фасаду се постављају се термоизолациони фасадни панели.

Испод кровног покривача се постављају плоче тврдо пресоване минералне вуне.

Термоизолација подова је од минералне вуне са постављањем ПЕ-фолије преко термоизолације, а испод цементног естриха.

Хоризонталне хидроизолације подова на тлу против процедне воде предвиђене су од слојева на бази битуменских производа.

#### **СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА, БРАВАРИЈА И ЛИМАРИЈА:**

Сва столарија на објекту је предвиђена из серијске производње у свему према СРПС-у.

### **ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА НАМЕНАМА:**

#### **ПОСТОЈЕЋИ ПОСЛОВНО – СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ:**

Укупна бруто површина објекта у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 14 369.94 м<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта је 13.893,93м<sup>2</sup> (нето површина складишта П+0 је 9.894.65м<sup>2</sup>; нето површина административног дела објекта П+2 је 3.999.28 м<sup>2</sup>).

Површина под објектом је 11.699,84 м<sup>2</sup>

#### **ПЛАНИРАНИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+3:**

Приземље:

Нето површина етаже: 740.50 м<sup>2</sup>

Бруто површина етаже у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 796.16 м<sup>2</sup>

1. СПРАТ

Нето површина етаже: 591.80 м<sup>2</sup>

Бруто површина етаже у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 652.80 м<sup>2</sup>

2. СПРАТ

Нето површина етаже: 588.10 м<sup>2</sup>

Бруто површина етаже у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 652.80 м<sup>2</sup>

3. СПРАТ

Нето површина етаже: 591.80 м<sup>2</sup>

Бруто површина етаже у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 652.80 м<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта: 2.512,20 м<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 2.754.56 м<sup>2</sup>

Површина под објектом: 796.16 м<sup>2</sup>

## ПЛАНИРАНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ:

Приземље:

Нето површина етаже: 9.051.71 м<sup>2</sup>

Бруто површина етаже у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 9.153.00 м<sup>2</sup>

1. СПРАТ

Нето површина етаже: 1.077.52 м<sup>2</sup>

Бруто површина етаже у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 1.228.00 м<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта: 10.131,46 м<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта у складу са СРПС У.Ц2.100.2002: 10.381.00 м<sup>2</sup>

Површина под објектом: 9.153.00 м<sup>2</sup>

Површина комплекса (катастарске парцеле 3173, 3174, 3172/3 КО Угриновци) је **62.374,00м<sup>2</sup>**

БРГП постојећи пословно – складишни објекат **П+0 - П+2** је **14.369,94м<sup>2</sup>**

БРГП планирани складишни објекат **П+0** је **10.381,00м<sup>2</sup>**

БРГП планирани пословни објекат администрације **П+3** је **2.754,56м<sup>2</sup>**

**Укупно БРГП објеката на локацији 27.505,50м<sup>2</sup> (индекс изграђености 0,44< макс 1,6)**

**БРГП под објектима 21.354,66м<sup>2</sup> (индекс заузетости 34,23<од макс 60%)**

### *СПОЉАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ*

На делу око изграђеног објекта изведене су саобраћајнице, зелене површине и паркинг простори.

Урбанистичким пројектом предвиђа се проширење саобраћајних површина као и површина за паркирање возила.

Око ове зоне поставити ограду укупне висине 2.00м од панела са парапетним делом од бетона х=0.30м и са клизном капијом на улазу у ширини од 15.0м.

Улаз на парцелу предвидети са југоисточне стране са сервисне приступне саобраћајнице у ширини за двосмерни саобраћај.

Зона за паркирање путничких возила предвиђена је на парцели са паркинг простором за 210 ПМ за путничка возила као и 84 ПМ за теретна возила.

Горњи слој коловозне конструкције делом је предвиђен од бехатона за тешки саобраћај тип омега, дебљине 8цм на слоју ризле од 3цм, а остале коловозне конструкције урадити у асфалту.

У склопу комплекса предвидети зелене површине у виду линиског појаса зеленила ободом предметног дела парцеле и слободних зелених површина у делу паркинга и око објеката.

### *ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ*

У технолошком смислу нема нема отпада који би могао да угрози животну средину с обзиром да су објекти по функцији складишни и административни.

У оквиру комплекса предвиђа се део „рециклажно двориште“ где ће се материјал одлагати и одакле ће се према важећим прописима одвозити на рециклажу.

За изношење смећа инвеститор поседује уговор са приватним предузећем које је овлашћено за такву врсту посла.

## ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА – ПРОЈЕКАТ ЈЕ УРАЂЕН У СКАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА, на основу члана 201. тачка 1 Закона о планирању и изградњи, Сл.Гласник РС, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11

### **Архитектонске мере енергетске ефикасности:**

- Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило
- Пројектом предвидети адекватну изолацију и вентилацију крова
- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде
- Објекат пројектовати са високом заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексивном бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту

### **Урбанистичке мере енергетске ефикасности:**

- Спољно уређење око објекта - пројектовањем стаза и хортикултуре око објекта избећи стварање топлотних острва и неповољне повратне радијације на објекат од бетонских површина
  - Зеленилом, односно комбиновањем различитих врста зеленила на истој локацији спречити негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде и негативне утицаје ветра
  - Приликом урбанистичког планирања и пројектовања узети у обзир правац, интензитет и учесталост доминантног ветра у различитим периодима године и омогућити проветравање лети, а умањење негативних ефеката у јесен, зиму и пролеће
  - Оријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације: сунце, ветар и зеленило.
  - Одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва
- Термоизолација се мора спровести на свим местима, са дебљинама и квалитетом прописаним кроз прорачун термичке заштите.

## **6. Саобраћајне површине**

### **6.1 Услови за саобраћајне површине**

Непосредно уз источну и југоисточну границу парцеле Према ПГР-у за насеље Угриновци, општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 38/16) предвиђена је траса саобраћајнице државни пут II – б реда бр. 319 Угриновци - Добановци.

Приступ комплексу се остварује са сервисне саобраћајнице на југоисточном делу која је била предмет раније усвојеног и потврђеног

*„УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА на грађевинским парцелама која се формирају од катастарских парцела 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, део 3472/1, 3473, део 3481/1 и 3486 КО Угриновци“*

(Потврда IX - 14 бр. 350.13-1/14)

*(„С обзиром да парцела постојећег пута својим габаритима (ширина коловоза мин. 7м и мин. једнострано тротоар ширине 1.5м) и конструкцијом не може да подржи кретање теретних возила која се очекују на предметним грађевинским парцелама, формирана је нова, интерна саобраћајница паралелно са постојећом, која својом конструкцијом и техничким карактеристикама омогућава безбедно кретање возила на предметним грађевинским парцелама.*

*На основу сагласности Секретаријата за саобраћај, на новоформираним грађевинским парцеламасу формирано колски приступи на интерну саобраћајницу, преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би саобраћај остао у континуитету.“)*

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. Радијуси 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).

Место за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовани су ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист Београда" бр.27/02 и 11/05)

У комплексу је предвиђена изградња интерних саобраћајница за двосмерно кретање возила минималне ширине 6,0м и веће, а за једносмерни саобраћај минимално 4,0м.

## 6.2 Паркирање

Потребе за паркирањем су решене оквиру припадајуће парцеле. Број паркинг места за смештај путничких и теретних возила је одређен према нормативима:

- пословање: 1ПМ/80м<sup>2</sup> БРГП
- магацини: 1ПМ/100м<sup>2</sup> БРГП

Постојећи објекат:

Складишни део:  $9.894.65\text{м}^2 / 100 = 98,94 = 99 \text{ ПМ}$

Административни део:  $3.999,28\text{м}^2 / 80 = 49,99 = 50 \text{ ПМ}$

Планирани складишни објекат:  $9.153 / 100 = 91,53 = 92 \text{ ПМ}$

Административни део:  $1.228/80 = 15,35 = 15 \text{ ПМ}$

Планирани пословни објекат:  $2.754,56 / 80 = 34,43 = 34 \text{ ПМ}$

Укупно потребно : 290ПМ

У оквиру парцеле планирано је 294ПМ, од чега је 210ПМ за путничка возила, а 84 за теретна возила.

Од укупног броја паркинг места за путничка возила обезбеђено је 5% (15) паркинг места за инвалиде, прописаних димензија 3,7м x 4,8м.

## 6.3 Зелене и слободне површине

С обзиром да је на предметној локацији већ изграђен објекат са саобраћајницама и зеленим површинама неопходно је након изградње планираних објеката, формирати нове зелене површине и заштитни појас на свим распложивим површинама, изузев на местима на којима се налазе подземне инсталације.

Констатована је зелена површина, без присуства стабала високе вегетације.

Планирати манипулативне површине и пратећу инфраструктуру. Оставити довољно простора за манипулацију возила и у близини не планирати садњу.



Изградња нових објеката је условљена обезбеђењем одговарајућег броја паркинг места и исте предвидети од растер елемената са затрављеним спојницама, и обавезно на њима оставити касете за школована дрворедна стабла. Дрворедна стабла морају бити расаднички однегована, добро развијена и формиране крошње. Школоване саднице треба да буду прсног обима мин 12-14 цм ( прсни обим мерити на висини 1.0 м) и прсног пречника 5 цм. Садња се предвиђа у травним тракама минималне ширине 2.0 м или у касетама са минималним отвором 0.80x0.80 м, оивченим ивичњацима. Приликом садње саднице анкерovati дрвеним анкерима.

У оквиру парцеле планирати најмање 20% озелењених површина. Озелењени паркинзи не улазе у проценат зелених површина.

План уређења слободног простора зависи од намене самог објекта, односно целина у оквиру комплекса. Планирати слободан простор и површине за пешачке комуникације као и простор за краћи боравак и одморишта за будуће кориснике комплекса.

На пешачким површинама (прилазним стазама) планирати засторе са савременим грађевинским материјалима, безбедним за коришћење у свим временским условима.

На слободним зеленим површинама предвидети педолошку рекултивацију земљишта мелиоративним радовима. Предвидети замену земљишног супстрата у слоју од 20 цм.

На слободној зеленој површини предвидети подизање травњака и на њој хидрант / хидрантску мрежу да би се исти заливао.

Избор садног материјала усагласити са микролокалитетом у окружењу, а садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно рано пролеће или касна јесен.

Садни материјал треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости и без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења.

Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати хранљиве материје у одговарајућој количини за различите категорије садног материјала.

Места предвиђена за садњу високе и средње вегетације усагласити са подземним и надземним инсталацијама по прописаним одстојањима за њихово међусобно одстојање

-од водовода	1.5 м
-од канализације	2.5-3.0 м
-од гасовода	2.0-2.5 м
-од ПТТ-а	1.50 м
-од електроинсталације	1.5 м
-од топловода	2.0-2.5 м

Растојања рачунамо од стабла до ивице рова сваке инсталације.

Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.

Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.

Правилном нивелацијом пешачких површина обезбедити сливање атмосферских вода ка зеленим површинама или кишним одводима.

Пројектом је обезбеђено 20,10% слободних зелених површина на парцели, не рачунајући озелењене паркинг просторе.

Нивелационим решењем биће обезбеђено правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка кишној канализацији и зеленим површинама, а све према условима ЈКП "Зеленило-Београд", бр. 1815/1 од 08.02.2017 године.

Пројектом је обезбеђено 20,10% слободних зелених површина на парцели, не рачунајући озелењене паркинг просторе.

## **7. Комунална инфраструктура**

### **7.1 Водоводна мрежа**

На предметној локацији није заснована дистрибутивна водоводна мрежа.

Предвиђа се улична водоводна мрежа минимално Ø150мм са прикључком на постојећи цевовод Ø400мм.

Водоводна мрежа биће димензионисана приликом даље разраде пројектне документације.

Водоводна мрежа припада првој висинској зони београдског водоводног система.

Прилог: Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Сектор за развој и пројектовање, број Л/58 од 30.01.2017.

Након изградње планиране водоводне мреже Ø150мм, прикључење планираног објекта радити сходно законским прописима, пројектним и урбанистичким условима, као и правилима струке, а све у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Начин прикључења, као и положај планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу бр.4 „Синхрон план“.

### **7.2 Канализациона мрежа**

Према важећем Генералном решењу Београдске канализације, простор на коме се налази локација предметног Урбанистичког пројекта припада Батајничком канализационом систему и то на делу на ком је планиран сепарациони систем канализације. На предметној локацији као ни у њеној ближој околини не постоји изведена градска канализациона мрежа.

Одвођење атмосферских вода је путем локалних мелирационих канала.

До изградње градске канализационе мреже на овом подручју, одвођење употребљених и атмосферских вода решиће се локално, при чему ће се строго водити рачуна да не дође до загађења подземља, придржавајући се Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, 23.03.2010.год.), а све према условима Београдске канализације број Ј/33, 01.02.2017 године.

### **7.3 Водопривредни услови**

За потребе уређења предметне локације и изградње објеката, планирају се неопходни земљани и хидротехнички радови у циљу заштите објеката и околине од подземних и атмосферских вода.

Постојеће стање

На локацији нема водопривредних објеката. У непосредној близини локације налази се канал Велики Бегеј и канал бр. 40 који је лава притока Великог Бегеја.

Према условима канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“ на локацији не постоји градска канализациона мрежа.

Према условима водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“ предвиђа се улична водоводна мрежа минимално Ø150мм са прикључком на постојећи цевовод Ø400мм.

Планирана водоводна мрежа:

- санитарна и противпожарна мрежа

Планирана канализација по сепарационом систему

- санитарно-фекалне отпадне воде

- атмосферске воде

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.

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 ценовода, одводе се до канала Велики Бегеј.

Приликом спровођења УП-а, у свему ће 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 ће се директно одвести у зелене површине.

За све објекте водовода и канализације, септичку јаму, таложник и сепаратор, биће урађени хидраулички прорачуни за њихово димензионисање.

Инсталације канализације ће бити функционално уклопљене са трасом и наменом будућег канализационог система за употребљене и атмосферске воде, а све према условима ЈВП "Србијаводе" број 1-454 од 09.03.2017.године.

#### **7.4 Електроенергетска мрежа**

Електричну инсталацију планираног објекта могуће је прикључити на електродистрибутивну мрежу „ЕПС Дистрибуција“ доо након стварања одређених услова:

##### **ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ**

Планирана инсталисана снага објекта

$P_{in}=1000,00kW$

Планирана једновремена вршна снага објекта:

$P_j =530,00kW$

Фактор снаге не сме бити испод

0.95

Начин грејања : мешовито

##### **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

Прикључење објекта биће на страни напона 0,4kV, изворна ТС 10/0,4 кВ (рег. Бр. Z – 1793) преко постојећег прикључка.

Прикључак и положај постојеће и ТС 10/04кв приказани су на графичком прилогу бр. 4 „Синхрон план“.Р. 1:500.

Прикључење на планирану електромережу биће пројектовани и изведени у свему према условима Електродистрибуције Београд број 82110, NZ, 79/06, 367-1/17 од 24.03.2017.

#### **ТТ мрежа**

Постојећи објекат на предметном комплексу повезан је оптичким каблом на ТК мрежу. На ивици парцеле постављен је мултисервисни уређеј МСАН Добановци.

Постојећи тк објекти (тк канализација и тк мрежа) су изграђени дуж тротоара или слободних површина.

Траса постојећих телекомуникационих објеката (подземни оптички ТК каблови) и начин прикључења на планирану ТТ мрежу приказани су на графичком прилогу лист бр. 4, „Синхрон план“. Р 1:500, а према условима и техничким прописима „Телеком Србија“ бр. 23613/2-2015 од 22.02.2017 године.

## 7.5 Евакуација отпадака

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта на локацији је формирано рециклажно двориште где су смештени судови за смеће и отпад. Неопходно је поставити судове – контејнере запремине 1100 литара и габ. димензија : 1.37x1.20x1.45 м, и то 1 контејнер на 800м<sup>2</sup> корисне површине објекта. Укупно 4 контејнера. За неометано обављање услуга изношења смећа, потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „ градска чистоћа“ до избетонираног платоа, нише или бокса у коме ће бити смештен контејнер. Његово гурање обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3 % и износи се максимум 15 м од места за његово постављање до комуналног возила. Уколико није могуће испунити услове предвиђене овим нормативом, неопходно је изградити приступну саобраћајницу до локације суда за смеће минималне ширине 3.5-за једносмерни и 6.0 за двосмерни саобраћај. Није дозвољено кретање возила уназад, па се у случају следе улице, обавезно гради окретница за комунална возила габ димензија 8.60x2.50x3.50 м, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11.0 м. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

За одлагање отпадака другачијег састава од кућног смећа, потребно је набавити и специјалне судове који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потреби Инвеститора и склопљеним уговору са ЈКП „ Градска чистоћа“.

Положај рециклажног дворишта приказан је на свим графичким прилозима, а све у складу са условима ЈП "Градске чистоће" број 815 од 24.07.2017.

## 8. Мере заштите

### 8.1 Заштита културних добара

На ширем подручју нема регистрованих археолошких налазишта.

### 8.2 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 биће изведени у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката; испоштоваће се све опште и посебне санитарне мере и услови прописани Законом о санитарном надзору («Сл. Гласник РС» бр. 125/04)

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 заприљаних 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 топлотних пумпи ваздух - ваздух и др.

- подизање појаса заштитног зеленила између предметних парцела и контактеног 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 извршиће се 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 ће прибавити 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 41,0% зелених и незастртих површина на 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 расипање, 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.

### 8.3 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).

### 8.4 Услови за неометано кретање инвалидних лица

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима вешачких 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 применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

### 8.5 Урбанистичке мере заштите од пожара

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89)

- 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 ("Сл. лист СФРЈ", бр.24/87), а 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 претходно 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).

## **8.6 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:

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

## **9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Овај Урбанистички пројекат је 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.

Приложено идејно решење није обавезујуће, већ је дато као провера могућности примене правила грађења и урбанистичких параметара на предметној локацији.

У даљој фази реализације потребно је приликом израде локацијских услова и издавања грађевинске дозволе дати могућност прикључења планираног објекта и парцеле на постојећу саобраћајну и инфраструктурну мрежу ( у складу са условима ЈКП),

С обзиром да се објекат састоји из две технолошке независне целине могућа је фазна изградња објекта.

Одговорни урбаниста

---

Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх.