

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
НА К.П. 1590 КО ЗЕМУН ПОЉЕ

ИНВЕСТИТОР

КОЗМЕТИКА АФРОДИТА д.о.о.

Стевана Марковића бр. 8, Земун

ПРЕДУЗЕЋЕ

MN group

предузеће за пројектовање и инжењеринг
Цара Николаја II бр. 77, Београд

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА

диа Нада Поповић

октобар 2022. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1590 КО ЗЕМУН ПОЉЕ

САДРЖАЈ

- Регистрација предузећа
- Решење за одговорног урбанисту
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни и плански основ
- 1.3. Граница и обухват урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији - постојеће стање
- 1.5. Стечене урбанистичке обавезе

2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- 2.1. Положај објекта
- 2.2. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу
- 2.3. Технички опис објекта

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- 3.1. Услови за саобраћајне површине и паркирање
- 3.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
 - 3.2.1. Водоводна мрежа
 - 3.2.2. Канализациона мрежа
 - 3.2.3. Електроенергетска мрежа
 - 3.2.4. Телекомуникациона мрежа
 - 3.2.5. Грејање објекта

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
10. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01. Ши́ра ситуација локације	
02. Граница урбанистичког пројекта	1:500
03. Регулационо нивелционо решење - приземље	1:500
04. Регулационо нивелционо решење - кров	1:500
05. Скупни приказ инсталација	1:500

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-14 бр. 350.1-4015/2022 од 19.07.2022. год.	
- Копија плана парцеле	1:500
- Копија плана водова	1:500
- Оверен катастарско топографски план	1:500
- Извод из ПДР	
- Услови Секретаријата за животну средину V-04 бр. 501.2 – 257/2022 од 08.11.2022. године	
- Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 0525/22 од 16.09.2022. године	
- Мишљење Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.6 - 149/2022 од 18.10.2022. године	



8000075175346

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17545078

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име MN GROUP DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I
INŽENJERING, BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име MN GROUP DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

ВРАЧАР

Место

БЕОГРАД (ВРАЧАР), ВРАЧАР

Улица

ЦАРА НИКОЛАЈА II

Број и слово

77

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

mngroup@mngroup.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

5. мај 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103342557
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни	160-0000000254711-12 160-0053900047556-68
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Нада
Презиме	Поповић
ЈМБГ	0108953715649
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Нада Поповић
ЈМБГ	0108953715649
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 146.287,92 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 146.287,92 RSD	5. мај 2004
Удео	износ(%)
	100,000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Уписан: 146.287,92 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 146.287,92 RSD	5. мај 2004



Регистратор, Миладин Маглов

На основу чл. 65. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др. закон 9/20 и 52/21) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду:

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1590 КО ЗЕМУН ПОЉЕ

За одговорног урбанисту за израду Урбанистичког пројекта одређује се:

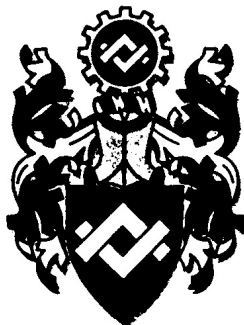
Поповић Нада, диа (бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

Именована у погледу стручне спреме и праксе задовољава прописане услове сходно Закону о планирању и изградњи.

У Београду, август 2022. године

Директор

Поповић Нада, диа



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Нада С. Поповић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0108953715649

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0266 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/456736
Београд, 17.10.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

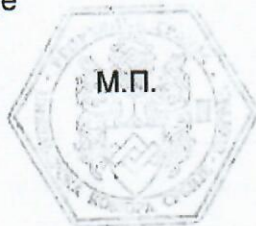
ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Нада С. Поповић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0266 03

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 16.10.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВА

У својству одговорног урбанисте, изјављујем да је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1590 КО ЗЕМУН ПОЉЕ

урађен у складу са:

- **Планом детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2** („Службени лист града Београда“ бр. 34/03),
- **Планом генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX** („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22),
- **Законом о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21) и
- **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр. 32/19)

Београд, октобар 2022.године

Одговорни урбаниста,

Поповић Нада, диа
(бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1590 КО ЗЕМУН ПОЉЕ

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

На основу информације о локацији IX-14 бр. 350.1 - 4015/2022 од 19.07.2022. године, издате од Секретаријата за урбанизам и грађевинке послове, а на захтев инвеститора, **Предузећа „KOZMETIKA AFRODITA“ d.o.o.** из Земунa, ул. Стевана Марковића бр. 8, приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу производно-складишног објекта на катастарској парцели 1590 КО Земун Поље.

Предметна катастарска парцела налази се у границама Плана детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2 („Службени лист града Београда“ бр. 34/03), у зони 2, у површинама намењеним за привредне делатности.

Према Плану, графички прилог бр. 4 „План јавних површина са смерницама за спровођење плана“, предметна локација се налази у оквиру подручја за које је дефинисана обавеза израде урбанистичког пројекта, како би се испоштовале специфичности обликовања простора уз Нови новосадски пут (Аутопут Београд-Нови Сад) као једног од уводних праваца у град.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације на основу које би се јасно дефинисале површине намењене за изградњу производно-складишног објекта и капацитети који се могу остварити спровођењем урбанистичких параметара према Плану детаљне регулације.

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржи се у:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) и

- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Плану детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2 („Службени лист града Београда“ бр. 34/03) и
- Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

1.3. Граница и обухват урбанистичког пројекта

Граница урбанистичког пројекта обухвата целу катастарску парцелу 1590 КО Земун Поље, која је уједно и грађевинска парцела.

Предметна локација се према Плану детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2 („Службени лист града Београда“ бр. 34/03) налази у зони 2 и дефинисана је регулационом линијом Новог новосадског пута на југозападу, регулационом линијом саобраћајнице С7 на североистоку и границама катстарских парцела 1589 КО Земун Поље на северозападу и 98/24 и 1304/33 КО Земун Поље на југоистоку.

Површина грађевинске парцеле износи 3.123 m².

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

1.4. Подаци о локацији - Постојеће стање

На катастарској парцели 1590 КО Земун Поље не постоје изграђени објекти, већ само самоника вегетација шибља и жбуња, лошег бонитета.

1.5. Стечене урбанистичке обавезе

Извод из Плана детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2 („Службени лист града Београда“ бр. 34/03)

Према Плану, у површинама за привредне делатности у зони 2, дозвољена је изградња објеката врло широког спектра привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, посебне врсте тржних и услужних центара, до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета.

У површинама привредних делатности није дозвољена изградња и употреба постројења нити обављање активности уколико нису испуњени сви нормативи и стандарди прописани важећим Законом о заштити животне средине и прописаних услова заштите животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 - др. закон) и другим подзаконским актима који ближе одређују ову област.

У овим површинама није дозвољена Изградња стамбених објеката.

Положај објеката је дефинисан грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле, елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима од граница суседних парцела.

У складу са захтевима технолошког поступка производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле.

Према графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“, дефинисана су минимална удаљења грађевинских линија у односу на регулационе линије Новог новосадског пута на 10,0 m и саобраћајнице С7 на 5,0 m.

Одстојање објеката у односу на суседне - разделне границе грађевинских парцела - комплекса износи минимум 1/2 висине објекта, али не мање од 3,5 m.

Максимална дозвољена висина објеката је 15,0 m.

Висина објеката за складишне и производне објекте је приземље (П) са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно, услед технолошких потреба је дозвољена изградња објеката чија је висина већа од 15,0 m.

Остали објекти могу имати висину од П до П+3.

Уколико производне и складишне намене не захтевају велику технолошку висину могу имати спратност до П+3, али не више од 15,0 m.

Изградња или било каква промена у простору на једној парцели, не сме да угрози функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

Објекти морају бити пројектовани у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком, уз примену одговарајућих грађевинских материјала.

На парцелама које се граниче са Новим новосадским путем није дозвољено постављање ограда на границу парцеле. Ограда у том делу мора бити транспарентна и повучена најмање 5,0 m од регулације, како би се омогућило сагледавање зеленог коридора дуж пута. Уколико се ограда поставља на грађевинску линију, она може бити и зидана. На границама према осталим саобраћајницама и према суседним парцелама могуће је поставити заштитну ограду.

У границама комплекса потребно је планирати појасеве заштитног зеленила који су састављени од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило се поставља управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток.

Дуж граница комплекса који излазе на регулацију Новог новосадског пута (Ауто-пута Београд - Нови Сад) планирати континуалне појасеве заштитног зеленила ширине мин 10,0 m.

На парцелама привредних делатности чија је површина до 1 ha предвидети мин. 20% зелених површина. За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

У границама комплекса предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

2.1. Положај објекта

Предмет разраде Урбанистичког пројекта је грађевинска парцела на којој се планира изградња слободностојећег производно-складишног објекта који је највећим делом намењен финалној обради и паковању козметичких препарата произвођача „Козметика Афродита“, д.о.о, Рогашка Слатина из Словеније. У мањем делу објекта су планирани административни садржаји.

Регулација и нивелација

Хоризонтална регулација

Поштујући правила Плана и прописане максималне границе грађења у односу на регулационе линије саобраћајница, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле и минималним одстојањима од суседних парцела, дефинисан је положај објекта.

Грађевинска линија се налази на минималном удаљењу 21,50 m од регулационе линије Новог новосадског пута и на минимум 7,96 m од регулационе линије саобраћајнице С7. Према катастарској парцеле 1589 КО Земун Поље, бочна грађевинска линија се налази на минимум 8,10 m, а према катастарским парцелама 98/24 и 1004/33 КО Земун Поље је на минимум 8,02 m

Висинска регулација

Терен је у благом паду према Новом новосадском путу ~1,0 m. Колски улаз-излаз и пешачки приступ грађевинској парцели су реализовани са саобраћајнице С7. Колски и пешачки приступ су на коти +0,20 (84,50 m_{nnv}), а колски излаз је на коти -0,10 (84,20 m_{nnv}).

Тротоар око објекта је на коти -0,20 (84,10 m_{nnv}), а улаз у објект је на коти -0,17 (84,13 m_{nnv}). Кота приземља објекта је коти ±0,00 (84,30 m_{nnv}). Висина надстрешнице над главним улазом у објект је 3,20 m и над улазом у складиште је 5,20 m.

Спратност већег дела објекта је П (светла висина 8,0 m), а само је предњи део објекта спратности П+1. Максимална висина венца износи 10,80 (94,90 m_{nnv}). Кров је раван и нагиба 10%. Надстрешнице имају нагиб од 2%. Обзиром да је терен у благом паду, обезбеђен је несметан приступ лицима са посебним потребама.

Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама саобраћајнице С7 и котама терена и архитектонским концептом.

Колски и пешачки приступи објекту су из улице С7. Улаз и излаз за путничка и доставна возила су одвојени, у циљу обезбеђења директног улаза и излаза без маневра. Улази су на коти +0,20 m (84,50 m_{nnv}), а излаз на -0,10 m (84,20 m_{nnv}).

Сви елементи нивелације, висинске и хоризонталне регулације су приказани на графичким прилозима бр. 03 и 04 „Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање - ниво приземља и ниво крова“ у Р 1:500.

2.2. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу

Планом детаљне регулације су дефинисани урбанистички параметри у складу са величином грађевинске парцеле: индекс изграђености „И“, степен заузетости „З“, спратност и висина објекта и ови параметри дефинишу укупни волумен у оквиру кога је могућа изградња.

Индекс изграђености „И“ је количник грађевинске бруто површине објекта и површине парцеле и одређен је у односу на величину грађевинске парцеле. За парцеле површине до 1,0 ха, максимални индекс изграђености је „И“ = од 0,4 до 0,8.

Степен заузетости „З“ је однос површине под објектима и површине припадајуће грађевинске парцеле. За комплексе чија је површина до 1,0 ха степен заузетости је максимум „З“ = 50%. У површину под објектима не улазе манипулативне површине нити површине за паркирање.

Уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са производним/комерцијалним објектом, тада степен заузетости може бити и већи од 50%, али не већи од 70%, уз обезбеђење осталих услова из Плана (индекс изграђености, висина објекта, проценат озелењених површина на парцели, одстојање од граница парцеле...).

Спратност објекта је П - П+3, а максимална висина је 15,0 m.

Урбанистички параметри за грађевинску парцелу површине до 1ха су:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • мин. површина парцеле: | 2000 m ² |
| • мин. ширина фронта према улици: | 20,0 m |
| • макс. индекс изграђености „И“: | 0,4-0,8 |
| • степен заузетости „З“: | 50% |
| • мин. зелених површина: | 20% |
| • спратност објекта/ висина објекта: | П - П+3/15,0 m |
| • број паркинг места: | 1ПМ на 60 m ² нето површине пословања
1ПМ на 100 m ² БРГП производне хале или
1ПМ на 4 једноремено запослених |

У табели: „Нумерички подаци“ дати су остварени урбанистички параметри за грађевинску парцелу на основу урађеног идејног архитектонског решења за производно-складишни објекат који је саставни део Урбанистичког пројекта.

Нумерички подаци

површина грађевинске парцеле	3.123 m ²
П под објектом	890,0 m ²
БРГП приземље	890,0 m ²
БРГП спрат	215,0 m ²
Укупно БРГП	1.105,0 m ²
индекс изграђености „И“	0,354
степен заузетости „З“	28,50%
висина објекта – висина венца	висина венца 10,80 m
спратност	П+1
слободне и зелене површине	71,50% (2.233,0 m ²)
зелене површине у директном контакту	24,77% (773,69 m ²)
број паркинг места	производни део: 9 ПМ +2 ПМ за доставна возила пословни део: 6 ПМ укупно на грађ. парцели: 17 ПМ (15 ПМ + 2 ПМ за доставна возила)

Упоредни приказ урбанистичких параметара према Плану детаљне регулације и Урбанистичког пројекта

	ПДР	УП
комплекси П до 1ha	- минимална површина грађевинске парцеле: 2000 m ² ; - минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини: 20.0 m	П= 3.123 m² ширина фронта 59,92 m
планирана намена	привредне делатности	производно-складишни објекат
број објеката на парцели	могућа је изградња више објеката на парцели	1
растојање регулационе од грађевинске линије	од Новог новосадског пута – мин. 10,0 m од саобраћајнице С7 – мин. 5,0 m производни објекти могу бити постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка	од Новог новосад. пута: мин. 21,50 m од саобраћајнице С7: мин. 7,96 m
максималан индекс изграђености „И“	0,4-0,8	0,354 (1.105,0 m²)
максималан степен заузетости „З“	50%	28,50% (890,0 m²)
слободне и зелене површине	20%	71,50% (2.233,0 m²)
мин. зелене површине у директном контакту са тлом	-	24,77% (773,69 m²)

максимална висина и спратност објекта	максимална висина објекта за складишне и производне објекте: П (приземље) са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно, услед технолошких потреба, дозвољена је изградња објекта чија је висина већа од 15,0 m. Остали објекти на парцели могу имати висину од П до П+3 спрата.	висина венца 10,80 m П+1
растојање објекта од граница парцеле	мин. растојање објекта - $\frac{1}{2}$ висина објекта, али не мање од 3,5 m	мин. растојање од кп 1589 КО 3. Поље - 8,10 m мин. растојање од кп 98/24 КО 3. Поље - 8,02 m
кота приземља	макс. 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте	макс. 0,20 m од приступне саобраћајнице
укупно БРГП објекта (приземље+спрат)	-	1.105,00 m² (890,0 m²+215,0m²)
укупно нето објекта	-	приземље + спрат 841,73 +179,40 = 1.021,13 m²
норматив за паркирање	пословни део: 1ПМ на 60m ² НГП производни део: 1ПМ на 100m ² БРГП или 1ПМ на 4 једноремено запослених	пословни део: нето 179,40m² - 6ПМ производни део: БРГП 890m² - 9ПМ+2ПМ за доставна возила укупно: 17ПМ (15П+2ПМ)

Нумерички подаци за планирану изградњу производно-складишног објекта

НИВО	НЕТО (m ²)	БРГП (m ²)
ПРИЗЕМЉЕ	841,73	890,00
1. СПРАТ	178,66	215,00
УКУПНО ОБЈЕКАТ	1.020,39	1.105,00
УКУПНО НАДСТРЕШНИЦЕ		101,68

2.3. Технички опис објекта

Планирани објекат је већим делом намењен финалној обради и паковању козметичких препарата (креме за лице, руке, тело, шампони, течни сапуни...), као и припреми за испоруку препарата произвођача „Козметика Афродита“, д.о.о. Мањи део приземља и спрат су намењени административним и помоћним садржајима.

Приземље је у функцији производње и складиштења робе. У делу приземља се налазе изложбени простор, пратећи и помоћни простори и степениште за приступ пословном делу (канцеларијама) са пратећим садржајима на првом спрату.

На североисточној, главној фасади објекта, пројектован је јединствен улаз са ветробраном за запослене у производњи и администрацији. Запослени у производњи имају директан приступ производном делу објекта.

Пријем робе се врши са спољног платоа на југоисточној страни комплекса и даље се распоређује у магацински простор и даљи третман.

Упаковани финални производи се складиште у магацину до коначне испоруке, тј. до одвожења робе крајњим купцима.

***Извод из техничког описа за Идејно решење које је урађено у
ПР Београд Архитектонски студио „Archybility“ из Београда,
одговорни пројектант: Зорица Миловановић, дипл.инж.арх.***

„Prostorno funkcionalna organizacija objekta

Objekat je namenjen finalnoj obradi i pakovanju proizvoda (kreme za lice, kreme za ruke i telo, šamponi, tečni sapuni).

Roba se utovara u magacin sa spoljnog platoa. a zatim se raspoređuje u magacinski prostor koji se nalazi u prizemlju. Iz magacina, roba se u proizvodnom delu pakuje u ambalaže i utovaruje u kamion.

Prizemlje

Prostorija 5 - prostor za izradu kozmetičkih preparata po naručbini :

- Proizvođač, Kozmetika Afrodita d.o.o., Kidričeva 54, Rogaška Slatina, iz Slovenije dostavlja proizvode (kreme za negu lica, serume za lice, maske za lice, maske za tijelo, tonike za toniziranje kože) u posudama od 5l ili 10 l.

- Dostavljeni proizvodi se, u predmetnoj prostoriji, pripremaju za potrebe pojedinačnog klijenta, npr, priprema maska za telo (uzme se određena količina maske za telo, doda se tonik ili voda, njihovim sjedinjavanjem dobija se traženi proizvod i pakuje u posude od 450 ml). na svaki proizvod se stavlja nalepnica i pakuje u kutije. Ako se priprema, recimo krema za lice, onda se osnovnoj bazi kreme doda čisto ulje za negu lica ili eterično ulje, sjedinjuju se sastojci mešanjem, zatim se upakuju u posude od 50 ml i slažu u kutiju. Za sve proizvode se u kompjuter unesu osnovni podaci, i digitalno pripreme personalizovane nalepnice, na kojima je kod, težina i lokacija, adresa plasmana na tržište.

Prostorija 14 – prostorija uz skladište:

- Od proizvođača Kozmetika Afrodita d.o.o., Kidričeva 54, Rogaška Slatina primamo robu – proizvode u »flašama« i kreme u rinfuzi, neupakovane proizvode;

- Proizvode, koje primamo, npr kreme za lice – na posebnim stolovima se slože kutijice sa kremom, sortiraju, zatim te kutijice idu nadalje kroz posebnu mašinu, putem koje se stavi datum do kada вреди proizvod, proizvodni broj, onda se kreme za lice ili serumi upakuju u komercijalnu pakovanje, koje je složeneo od 6 kom pojedinačnih krema.

Šamponi i gelovi za tuširanje u bocama od 250 ml, mleko za telo 250 ml i tečni sapuni, zajedno oko 50 različitih proizvoda, pristižu u velikim kontejnerima.

Proizvodi se sortiraju u komercijalna pakovanja od po 6 kom, zatim ta pakovanja idu kroz tunel, koji ima pvc foliju i ugrađeni termosta za vakumiranje pojedinačnog komercijalnog pakovanja.

Na svako takvo pakovanje se stavljaju - lepe nalepnice sa bar kodom, koje se printaju na posebnom kompjuterskom printeru. Zatim se ti proizvodi pakuju u kutije. Kutije se rade ručno, slože se, zalepe dole na dnu. Kad su svi proizvodi stavljeni u kutiju, ona se zatvori i zalepi, a na nju se na posebnom printeru printa nalepnica sa svim podacima, od bar koda pojedinačnog proizvoda, do bar koda kartona, naziva proizvoda, roka upotrebe.

- Na toj liniji bi se pakovalo ukupno oko 50 različitih proizvoda, sve zavisi od potrebe na tržištu, na mesečnoj bazi bi se pakovalo cca 100.000 kom proizvoda.
- Sistem se radi zbog optimizacije troškova, jer je volumenski transport preskup.

Prostorija 18 – profesionalni deo proizvodnje:

- Taj deo proizvodnje je sasvim zatvoren, i namenjen je za punjenje krema za negu lica i za dokazivanje kvaliteta proizvodnje;
- U tom delu proizvodnje stižu proizvodi za negu lica u kontejnerima od 50 kg ili 100 kg i pakuju u već pripremljene tube od 100 ml, 150 ml i 200 ml; sve te tube idu nakon punjena kroz postupak foliranja po 3 ili 6 kom kao komercijalno pakovanje, stavljaju se u kutije koje se ručno slažu. Na zatvorene kutije lepe se nalepnice sa svim potrebnim oznakama i podacima i stavljaju kroz sistem na lagerovanje.
- Manje ambalaža, zapremine od 30 ml, isto se pune iz velike bačve od 50 kg , zatvaraju se i stavljaju u prodajno pakovanje, koja se na samom proizvodnom procesu složi, i pusti kroz mašinu za printanje roka upotrebe i serijskog broja. Na kraju se svi proizvodi stavljaju u transportnu ambalažu, koja se slaže na licu mesta i zatvara sa nalepnicom, a zatim se odloži u magacin za dalju prodaju.
- Sve predfaze i između faze se kontrolišu stavljanjem parametri kontrole u kompjuterski sistem.

U sklopu tog dela proizvodnje organizovaće će se kontrolna laboratorija gde će se proverati kvalitet i ispravnost proizvoda, viskoznost, boja, prelom svetla, pH vrednost i gustina, da je sve urađeno kako je zapisano u standardu.

Posebno taj deo proizvodnog procesa je pod strogom kontrolom prema higijenskim standardima. Sav otpad se odvaja i sortira.

U samom tom delu proizvodnje biće i nekoliko aparata za proveravanje kvaliteta proizvoda:

- gustina
- refraktometer (prelom svetla)
- pH vrednost
- prostor sa osvetljenom belom površinom za potvrđivanje boja
- aparat za IR sušenje (vlažnost/suva priprema)
- physica MCR 51 (viskoznost kreme)



Mašina za punjenje tuba i zatvaranje



Sprat

Na prvom spratu su projektovane prostorije za zaposlene i kancelarije u kojima se obavljaju formalnosti u vezi trgovine. Isporuka robe se ne obavlja na parceli, već se po narudžbini roba iz magacina utovara i dovozi kupcima na adresu.“

Конструкција објекта

Конструктивни систем је пројектован у складу са сеизмичким условима и условима геомеханичких карактеристика локације.

Конструкција објекта је префабрикована АБ скелетна конструкција са носивим АБ стубовима и гредима. Велики распони су премошћени префабрикованом армиранобетонском кровном решетком.

Објекат је фундиран на АБ темељима самцима који ће у даљој фази израде техничке документације бити димензионисани према статичком прорачуну. Дубина фундирања је до 3,0 m дубине.

Обликовање – завршна обрада

За материјализацију и завршну обраду објекта планирају се висококвалитетни материјали у складу са наменом, садржајима у објекту и принципима енергетске ефикасности.

Фасада је од сендвич панела. Планирана је алуминијумска столарија са термоизолационим стаклима. Врата су на главном улазу у објект алуминијумска двокрилна, а на југоисточној фасади, на месту за утовар робе, врата су високоиздржљива индустријска са механизмом.

Кровне равни се састоје из двоводних сегмената у нагибу 10^0 и скривене су фасадном атиком. На контактима кровних равни и фасадне атике смештени су лежећи олуци, преко којих се верткалама атмосферске воде одводе у систем атмосферске канализације.

Инсталације

У складу са прописаним нормативима и дефинисаном технологијом планиране су инсталације водовода и канализације, електроинсталације, ПП и телекомуникационе инсталације.

Загревање и хлађење објекта је планирано топлотним пумпама са разводом до грејних тела која су распоређена унутар објекта.

У комплексу су планиране неопходне противпожарне инсталације у складу са СРПС стандардима.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

3.1. Услови за саобраћајне површине и паркирање

Урбанистичким пројектом је поштован концепт решења, као и ситуациони и нивелациони елементи уличне мреже.

Локација је повезана на градску уличну мрежу преко Новог новосадског пута и улицом С7 која је реализована по Плану. У зони приступа парцели, укупна регулација улице С7 износи 9,0 m, од којих је коловоз ширине 6,02 m и обострани тротоари ширине 1,74 и 1,24 m.

Приступи грађевинској парцели су реализовани из улице С7. Колски и пешачки улаз су на коти +0,20 (84,50 mnnv), а колски излаз је на коти -0,10 (84,20 mnnv).

Урбанистичким пројектом су дефинисане саобраћајне, манипулативне површине и платои потребни за опслуживање објекта.

Саобраћајница унутар комплекса је планирана за једносмерно кретање возила, са минималном ширином коловоза 6,0 m. Са саобраћајнице је остварен приступ до паркинга за путничка возила, паркинзима за доставна возила, као и непосредан прилаз манипулативним површинама уз складиште ради утовара и истовара робе.

За планиране садржаје у објекту је потребно у складу са важећим нормативима обезбедити одговарајући број паркинг места и то:

- 1ПМ на 60 m² нето површине пословања
- 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или
1ПМ на 4 једновременно запослених

На грађевинској парцели је остварено укупно 15 паркинг места, од којих је 6 ПМ за пословни део, 9 МП за производни део и 2 ПМ за доставна возила. Од укупног броја паркинг места, 1 ПМ место је намењено особама са инвалидитетом.

Са капије која је ближа граници катастарске парцеле 98/24 КО Земун Поље, омогућен је пешачки приступ и улаз за лична и доставна возила, а друга капија је намењена излазу возила. Ширина улазне капије је 8,11 m, а излазне је 8,0 m.

Рекапитулација паркинг места

намена	потребно ПМ	остварено ПМ
производно-складишни део приземље (БРГП - 890,00 m ²)	8,90	9 + 2 ПМ за доставна возила
пословни део (нето -179,40 m ²)	2,99	6
укупно	11,89	17 (15 + 2)

Нивелација саобраћајних површина је решена у складу са планираном нивелацијом саобраћајница и планираном нивелацијом објекта. Коловозни застор саобраћајних површина је од асфалт бетона.

У складу са функцијом простора и садржајима у објекту, обезбеђено је ефикасно одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина, преко сливника који су повезани на кишну канализацију.

Планирана је одговарајућа расвета саобраћајних површина, као и хоризонтална саобраћајна сигнализација у складу са одредбама Закона о основама безбедности у саобраћају.

Приликом даљих фаза пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за ову врсту објекта.

Сви потребни елементи ситуације и нивелације дати су у графичким прилозима бр. 03 и 04 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање: ниво приземља у Р 1:500.

На планирано саобраћајно решење добијено је Мишљење Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.6 - 149/2022 од 18.10.2022. године.

3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана и постојећа инфраструктурна мрежа су приказане у графичком прилогу бр. 5 „Скупни приказ инсталација“ у Р 1:500. Трасе инфраструктурне мреже преузете су из Плана детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун - зоне 1 и 2 („Службени лист града Београда“ бр. 34/03) и копије плана водова коју је издао Републички геодетски завод.

3.2.1. Водоводна мрежа

Предметна локација припада првој висинској зони београдског водоснабдевања. Снабдевање објекта водом вршиће се са постојеће водоводне мреже. Ø300 mm у тротоару саобраћајнице С7 која је реализована по Плану.

Прикључак на водоводну мрежу димензионисати на основу хидрауличног прорачуна и противпожарних потреба.

У даљој разради техничке документације, пројектовање водоводне мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдског водовода који ће бити прибављени у поступку издавања Локацијских услова.

3.2.2. Канализациона мрежа

Предметна локација припада Батајничком канализационом систему који је заснован по сепарационом систему.

Објект се прикључује на постојећу фекалну канализациону мрежу Ø300mm и атмосферску канализациону мрежу Ø700mm у саобраћајници С7. Обе мреже су реализоване по Плану.

Пре испуштања у градски канализациони систем, технолошке воде са локације морају бити пречишћене на самој локацији до квалитета који је прописан законом.

У даљој разради техничке документације, пројектовање канализационе мреже и прикључака реализовати у складу са условима и техничким прописима Београдске канализације који ће бити прибављени у поступку издавања Локацијских услова.

3.2.3. Електроенергетска мрежа

У складу са Планом, напајање објекта електричном енергијом могуће је реализовати са планираног вода 10kV у саобраћајници С7 или из неке од постојећих ТС у непосредном окружењу, према добијеним услова „ЕПС Дистрибуција“.

Везу спољног прикључка са инсталацијом у објекту, извести у кабловско прикључној кутији монтираној на фасади објекта до главног улаза. Водове изградити у тротоару планиране саобраћајнице. Планирати осветљење и паркинга.

У даљој разради техничке документације, објект прикључити према важећим прописима и техничким нормативима и на основу услова „ЕПС Дистрибуција“ добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.2.4. Телекомуникациона мрежа

Предметна локација припада подручју главног ТТ кабла АТЦ „Земун“.

Објект се прикључују на планирану тт мрежу која се полаже у тротоарском простору саобраћајнице С7, у рову потребних димензија 0,4 x 0,8m, а на местима већег механичког напрезања у заштитну цев.

У објекту предвидети унутрашњи кућни извод. Везу унутрашњег кућног извода са дистрибутивном тт мрежом остварити са изводним тт кабловима потребног капацитета. Потребно је обезбедити одговарајући број телефонских прикључака.

У даљој разради техничке документације, пројектовање телекомуникационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима ЈП „Телеком Србија“ добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.2.5. Грејање објекта

У складу са Планом, у саобраћајници С7 је изведена гасоводна мрежа 1ПГЛ 300. Такође, Планом је дата могућност да се грејање и хлађење у објекту може вршити системом топлотних пумпи потребног капацитета или неким другим алтернативним системом.

Према захтеву Инвеститора, грејање и хлађење у објекту биће реализовано системом топлотних пумпи и у складу са важећим прописима и нормативима.

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објекта, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора, а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 .

Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 69/12, 44/18 – др. закон и 111/22).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност...). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објекта применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики,
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости,
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу,
- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу,
- 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, фото напонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

Дуж граница грађевинске парцеле према Новом новосадском путу, у ширини од 10,0 m планирати континуални појас заштитног зелинала од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток. Минималан проценат зелених површина у границама грађевинске парцеле износи 20% зелених површина.

На грађевинској парцели је остварено слободних и зелених површина укупно 71,50% (2.233,0 m²) од којих је 24,77% (773,69 m²) зелених површина у директном контакту са тлом.

Дуж граница парцелле су планиране зелене површине са високим растињем које ће допринети пријатном визуелном ефекту. У зони главног улаза примениће се декоративне врсте шибља и цвећа.

Диспозиција и обликовање зелених и застртих површина су прилагођени потребама будућих корисника, усклађени са наменом, стандардом и архитектуром планираног објекта.

На пешачким комуникацијама планирани су застори од савремених материјала, који се лако одржавају и омогућавају безбедно кретање корисника и инвалидних лица. Одговарајућом нивелацијом омогућити брзу евакуацију атмосферских вода ка зеленим површинама или најближем сливнику.

Према Новом новосадском путу није дозвољено постављање оgrade на границу парцеле, тј. ограда мора бити транспарентна и повучена минимум 5,0 m од регулационе линије, како би се омогућило сагледавање зеленог коридора дуж пута.

Према осталим границама грађевинске парцеле дозвољено је поставити заштитну ограду.

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За евакуацију отпада као кућно смеће из планираног објекта неопходно је набавити два контејнера, запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45 m. Судови за смеће су постављени у посебно изграђеној ниши у границама грађевинске парцеле. Судовима је обезбеђен директан прилаз комуналних возила и радника ЈКП „Градска чистоћа“ из улице С7. Ручно гурање контејнера се обавља по равној подлози без степеника и са нагибом до 3%.

Уколико се планира депоновање отпадака другачијег састава (папир, картонска амбалажа и сл.) потребно је обезбедити један контејнер запремине 5 m³ који ће бити постављен у складу са нормативима, а њихово пражњење ће се регулисати на основу уговора са ЈКП „Градска чистоћа“ и према потреби.

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

За израду Урбанистичког пројекта Завод за заштиту споменика културе града Београда је издао Услове за предузимање мера техничке заштите бр. 0525/22 од 16.09.2022. године.

Према добијеним условима, предметна локација се налази између евидентираних археолошких локалитета „Електронска индустрија“ и Земун Поље“.

У предходном периоду су на локалитету „Електронска индустрија“ констатовани археолошки налази и остаци из две фазе и то: у једној су налази из периода од 10-12 века, а у другој из периода од 12-14 века.

Између ауто-пута и Батајничког друма, у правцу Земуна и Батајнице обављена су археолошка ископавања и одређен је стални археолошки надзор приликом извођења радова.

Инвеститор је у обавези да приликом изградње објекта обезбеди сондажна или заштитна археолошка истраживања на свим угроженим површинама.

Предметна локација се налази у близини локалитета који је већ истражен и Инвеститор изградње је у обавези:

- да се обрати захтевом Заводу за заштиту споменика културе града Београда најкасније 20 дана пре извођења припремних радова у циљу организовања археолошког надзора и заштите археолошких истраживања и
- уколико се приликом обављања археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке, сви радови ће бити обустављени до добијања дозволе за обављање заштитних археолошких ископавања коју издаје Министарство културе и информисања (чл.109. и чл. 112. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11 – др. закон).

Према чл. 110. наведеног Закона, Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према подацима из „Геолошко-геотехничке документације“ која је интегрални део Плана, предметна локација припада рејону Ц.

Овај рејон захвата терен у подручју ауто-пута Нови Сад-Београд. Саму површину терена гради лесни хоризонт који је већим делом или у целини водозасићен.

Ниво подзмне воде је утврђен на дубини од 0,3-3,0 m. Висок ниво подземне воде чини рејон неповољним за урбанизацију. Изградња објекта је могућа уз предходну механичку стабилизацију подтла. Избегавати укопавање објекта, а у случајевима да је то нужно, урадити адекватан дренажни систем.

Саобраћајнице планирати у насипу како би се избегао неповољан утицај подземне воде. При извођењу насипа неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива подземне воде, применом адекватних мелиоративних мера.

На основу података постојећег фонда геофизичких испитивања и извршене макросеизмичке рејонизације која је дата картом сеизмичког ризика истражни терен је сврстан у зону са VII степеном сеизмичког интензитета по MCS скали.

Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96, 45/19 – др. правилник).

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта за предметну локацију Секретаријат за заштиту животне средине издао је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине V-04 бр. 501.2 – 257/2022 од 08.11.2022. године.

Наведеним решењем су дефинисане мере заштите које имају за циљ да спрече, односно смање утицај планираног објекта на чиниоце животне средине у циљу: заштите вода и земљишта, заштите ваздуха, заштите од буке и испуњења прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:

- у циљу заштите воде и земљишта:
 - објекат прикључити на комуналну инфраструктуру;
 - потребно је сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина укључујући и паркинг површине), отпадних вода насталих прањем и одржавањем производног и складишног простора, уређаја и опреме, отпадних вода из лабораторије за контролу квалитета производа и санитарних отпадних вода;
 - материјали за изградњу канализационе инсталације, подних површина у производном делу објекта и лабораторији морају бити
 - итерне саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених отпадних вода, њихов предtretман у таложнику и сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент. Учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације искључиво преко овлашћеног лица;
- квалитет отпадних вода, који се након пречишћавања/третмана, контролисано испушта у реципијент треба да буду у границама максималних количина опасних материја 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, бр. 48/12 и 1/16).
- у циљу заштите ваздуха:
 - применити централизован начин загревања планираног објекта;
 - коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање и хлађење објекта, као што су: геотермална енергија, уградњом топлотних пумпи, соларна енергија, постављањем фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора, енергија ветра, биомаса и сл.;
 - коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH₃(R171) и CO₂(R744) у расхладним уређајима;
 - уколико се у наведеним системима може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407, R410a);
 - формирање појаса заштитног зеленила листопадне и четинарске вегетације уз границе грађевинске парцеле, а дуж границе парцеле према регулацији Аутопута Београд – Нови Сад планирати појас заштитног зеленила ширине мин. 10 m, који има функцију смањења буке и загађења пореклом од издувних гасова моторних возила. Избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији;
 - засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
 - озелењавање и уређење слободних и незастртих површина.
- у циљу заштите од буке:
 - применити одговарајуће техничке и грађевинске мере којима се обезбеђује да бука емитована из производних и технолошких делова објекта не прекорачује прописане граничне вредности у зони са којом се граничи, а у складу са Законом о заштити буке у животној средини („Службени гласник РС“ бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 75/10);
 - примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у административном делу објекта, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

Такође, за планирани објект је потребно испунити све прописане захтеве у погледу енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње, коришћења и одржавања у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“, бр. 25/13 и 40/21-др.закон) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, коришћење обновљивих извора енергије и сл.

Уколико се планирају топлотне пумпе као енергетски извор, пројектовати их и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима

прописаним за изградњу и коришћење и обезбедити им несметано функционисање.

Инвеститор је у обавези да складиштење опасних материја и других хемикалија, које се користе у производном процесу, тј. за одржавање просторија, уређаја и опреме, врши у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама, условима надлежног органа и условима и превентивним мерама за складиштење и манипулацију хемикалијама који су утврђени у важећем безбедносним листовима.

У току експлоатације објекта, а у случај удеса, планирати и спровести посебне мере заштите, тј. обављања делатности, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса на које је прибављена сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара.

Према Решењу Секретаријата за заштиту животне средине, планирани објекат је потребно пројектовати, изградити и користити у складу са:

- урбанистичким мерама заштите и унапређења животне средине које су имплементирани у важећем плану детаљне регулације;
- општим и посебним условима који су прописани Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, бр. 125/04), Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС”, бр. 47/06), Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС”, бр. 25/19 и 14/22) и другим посебним прописима који се односе на ову врсту објеката, односно намену њиховог унутрашњег простора и просторија, уређаја и опреме, прибора (укључујући и планирану лабораторију за испитивање квалитета производа) и свим осталим важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ову врсту објеката.

10. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

У циљу прилагођавања потребама заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода, планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом за ову врсту објеката.

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објекта применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од („Службени

гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику 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) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара.

С тога, објекат мора имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, бр. 3/18).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију планираног објекта:

- објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, бр.11/96);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“, бр.21/90);
- изградња електроенергетских објеката и постројења мора бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр.13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ“, бр. 37/95);
- уколико се планира снабдевање објеката гасом, објекте реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда“, бр. 14/77), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, бр. 20/92 и 33/92) и Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, бр. 86/15).

Уколико је у објекту присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, потребно је поштовати одредбе Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 92/11 и 93/12) и правилника који ближе регулишу врсте и количине опасних материја, објекте и друге критеријуме на основу којих се сачињава План заштите од удеса, на који мора бити прибављена сагласност надлежног министарства, у складу са Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектима и другим критеријумима на основу којих се сачињава план заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјалних добара и животну средину („Службени гласник РС“, бр. 48/16) и Правилником о начину израде и садржају Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“, бр. 82/12).93/12.

У даљем поступку издавања локацијских услова прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/20).

Ради заштите од земљотреса, објекат пројектовати у складу са :

- Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр.89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 39/64).

Приликом изградње објекта применити потребне мере цивилне заштите људи и добара, у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60. и 63. Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чл. 53а. наведеног Закона.

Београд,
октобар 2022. године

Одговорни урбаниста,

Поповић Нада, диа