

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење планова и  
издавање информација о локацији  
**IX-14 број 350.1 - 4015/2022**  
Београд, 19.07.2022 године

Краљице Марије бр.1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: "КОЗМЕТИКА АФРОДИТА" доо, ул. Стевана Марковића бр. 8, Београд - Земун  
ПОВОД ЗАХТЕВА: Изградња објекта

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**  
за катастарску парцелу **1590 КО Земун поље**

**ПЛАНСКИ  
ОСНОВ**

План детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2. ("Сл. лист града Београда", бр. 34/03).  
План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, ("Сл. лист града Београда" бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22).

**НАМЕНА**

Према наведеном Плану детаљне регулације, катастарска парцела **1590 КО Земун поље**, налази се у **површинама за привредне делатности у зони 2.**  
Предметна парцела се налази зони Археолошког локалитета – Земун поље.

**МОГУЋНОСТИ И  
ОГРАНИЧЕЊА**

**НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**  
**ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

**Привредне делатности**

- Осталим наменама Привредних делатности обухваћен је врло широк спектар 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 оквиру привредне зоне није дозвољено:**

- изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије и имисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине;
- испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних;
- одлагање опасних материја и отпада у животну средину;
- испуштање опасних материја и отпада супротно закону;
- изградња стамбених објеката.





### **ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ:**

- Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела осталих намена је да се сва неопходна заштита (заштитна одстојања од суседа појасеви санитарне заштите..) мора обавити унутар саме парцеле, као и да се потребе паркирања морају решавати унутар комплекса.
- Постојеће комплексе привредних делатности могуће је проширити или поделити на више грађевинских парцела, у циљу раздвајања појединих технолошких целина, одговарајућим планским документом у складу са законским прописима. Подела је могућа под условом да свака грађевинска парцела задовољава услове дате планом.
- Грађевинска парцела је најмања јединица на којој се може градити. Дефинисана је приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.
- Приликом израде плана евидентирани су потребе за новим парцелама различитих величина, и то од најмањих до оних до 10ха. У складу са тим, као и са величинама постојећих комплекса, извршена је и категоризација парцела према њиховој величини:
  - парцеле чија је површина до 1.0ха;
  - парцеле чија је површина од 1.0ха до 5.0ха;
  - парцеле чија је површина од 5.0ха до 10.0ха;
  - парцеле чија је површина већа од 10.0ха;
- Према овој категоризацији утврђена су и правила за изградњу и реконструкцију објеката на парцелама.
- Приликом формирања грађевинских парцела потребно је водити рачуна о следећем:
  - минимална планирана грађевинска парцеле је око 0,20ха;
  - минимални фронт парцеле не сме бити мањи од 20м.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА НАМЕЊЕНИМ ПРИВРЕДНИМ ДЕЛАТНОСТИМА:**

- Ова правила се примењују на изградњу свих објеката, као и на замену, реконструкцију и доградњу постојећих објеката према правилима и параметрима датих овим планом.
- У оквиру комплекса дозвољена је изградња већег броја објеката у складу са потребама планираних намена.
- Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима од суседних парцела.
- Претежно комерцијални садржаји – објекти администрације или за садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), односно постављају се на грађевинску линију према улици, нарочито на улазним правцима уз нови Новосадски пут (аутопут Београд-Нови сад) и Батајнички друм.
- Производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка.
- Положај грађевинских линија је приказан у графичком прилогу бр.2 "Регулационо - нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичкогеодетским елементима за обележавање" у размери 1:2500.
- Одстојање објеката у односу на суседне – разделне границе грађевинских парцела – комплекса је минимум  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 3,5м.
- **Степен заузетости**, представљен је односом површине под објектима и површине припадајуће грађевинске парцеле – комплекса, може бити до 50%.
- У површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине-паркирање
- Уколико технолошки процес захтева наткривања и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са производним /комерцијалним објектом, индекс заузетости може бити и већи од 50%, максимално до 70% уз обезбеђење свих осталих условљености из Плана.
- У случају да је постојећи степен заузетости парцеле већи од дозвољеног, задржава се постојећи, без могућности увећања. У случају замене објекта новим, степен заузетости се дефинише према условима из плана.



**Индекс изграђености "И"** исказан као количник грађевинске бруто површине објеката и површине припадајуће парцеле, одређен је према величини грађевинске парцеле и то:

- код парцела чија је површина до 1,0 ха "И" је од 0,4 до 0,8;
- код парцела чија је површина од 1,0 до 5,0 ха "И" је од 0,35 до 0,7;
- код парцела чија је површина од 5,0 - 10,0 ха "И" је од 0,3 до 0,6;
- код парцела чија је површина већа од 10,0 ха "И" је од 0,3 до 0,5.

#### **Висина објекта**

- Максимална висина објеката је 15,0 метара.
- Висина објеката за складишне и производне објекте је приземље (П), са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 15м.
- Остали објекти могу имати спратност од П до П+3 спрата. Код постојећих комплекса задржава се постојећа висина објеката (нпр. Галеника П+10).
- Уколико производне и складишне намене не захтевају велику технолошку висину, могу имати спратност до П+3, али не више од 15м.
- Изградња или било каква промена у простору на једној парцели, не сме да угрози функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.
- Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком, уз примену одговарајућих грађевинских материјала.

#### **Стационирање возила:**

Број потребних паркинг места обезбедити искључиво на парцели, а према нормативу:

- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.
- 1ПМ на 100m<sup>2</sup> БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених
- 1ПМ на 100m<sup>2</sup> БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена.

#### **Зеленило:**

- У оквиру подручја регулационог плана Горњи Земун, зоне 1 и 2, зелене површине прожимају и допуњују основне намене привредне зоне, а истовремено побољшавају укупне микроклиматске услове овог подручја.
- У циљу очувања и унапређења зелених површина потребно је максимално заштитити и сачувати постојеће уређене зелене површине и засаде квалитетне вегетације у комплексима привредних делатности и саобраћајних површина. Обзиром да терени са лесом представљају најплоднија земљишта, при градњи и другим активностима хумусни слој уклонити и сачувати, па га употребити за санирање и озелењавање терена.
- У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозападјугоисток.
- Дуж граница комплекса који излазе на регулацију Новог новосадског пута (аутопута Београд - Нови Сад) и Батајничког пута предвидети континуалне појасеве заштитног зеленила ширине мин 10-15м према Новосадском путу, одн. 10-20м према Батајничком. У комплексу "Галеника" минимална ширина овог појаса (према Новом новосадском путу и С 8) је 50м. У графичком прилогу "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница" приказана је позиција и величина дела комплекса на коме је обавезно подизање заштитног зеленила.
- На парцелама привредних делатности предвидети мин. 20% до 30% зеленила, и то:
  - на парцелама површине до 1 ха. предвидети мин. 20% зеленила;
  - на парцелама површине 1 до 5 ха. предвидети мин. 25% зеленила;



- на парцелама површине преко 5 ха. предвидети мин. 30% зеленила.
- За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

#### **Ограђивање:**

- На границама парцеле према бочним суседним парцелама, могуће је поставити заштитну ограду.
- На парцелама које се граниче са Батајничким и Новим новосадским путем није дозвољено постављање ограда на границу парцеле ка овим саобраћајницама, и у том делу ограда мора бити повучена најмање 5м од регулације, и мора бити транспарентна.
- Уколико се ограда поставља на грађевинској линији, може да буде и зидана.

#### **Инфраструктура:**

- Објекат прикључити на комуналну инфраструктуру у складу са Планом и условима и сагласностима надлежних јавних комуналних предузећа.

#### **Инжењерско-геолошки услови:**

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

#### **УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ АРХЕОЛОШКОГ НАСЛЕЂА**

- На простору који је обухваћен овим планом регистровано је неколико археолошких налазишта који би изградњом нових објеката и инфраструктуром у привредној зони били угрожени.

Овај део југоисточног Срема садржи следеће локалитете:

- 1.- Арх. лок. ГАЛЕНИКА (млађе камено доба - ЛАТЕНА)
- 2.- Арх. лок. ВЕТЕРИНАРСКИ ЗАВОД - БАТАЈНИЧКИ ПУТ (прелаз из бронзаног у млађе камено доба)
- 3.- Арх. лок. ЕЛЕКТРОНСКА ИНДУСТРИЈА (налазишта 10-12 века и 12-14в.)
- 4.- Арх. лок. ЗЕМУН ПОЉЕ (римски период)

- Имајући у виду да овај План детаљне регулације обухвата делове наведених локалитета и узимајући у обзир изложене чињенице из свега следи и одређена валоризација простора као и мере које се морају предузети за заштиту археолошког наслеђа које се овде налази.

- Пре свега сва археолошка налазишта назначена у оквиру овог плана имају СТАТУС КУЛТУРНИХ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ.

- Пошто се на овим површинама већ налазе изграђени објекти а предвиђа се и нова изградња, привредни објекти, инфраструктура и саобраћајне површине - обавеза је Инвеститора због угрожавања локалитета да обезбеди сондажна или заштитна археолошка истраживања на угроженим површинама. Сва истраживања обављала би се према посебним програмима који би били израђени у Заводу за заштиту споменика културе града Београда приликом израде урбанистичких пројеката за угрожене парцеле.

#### **СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

- Урбанистички пројекат радиће се у свим зонама или деловима зона осталих намена у којима се постојећа катастарска парцелација мења, тј. код оних грађевинских парцела у чијем формирању учествује више или мање од једне катастарске парцеле.
- Обавеза израде урбанистичког пројекта у зонама назначеним на графичком прилогу бр. 3: План јавних површина са смерницама за спровођење плана, дата је како би се кроз њихову израду испоштовале специфичности обликовања простора уз Нови новосадски пут (Аутопут Београд-Нови Сад) као једног од уводних праваца у Град.



<b>ПРАВНИ ОСНОВ</b>	<p><b>Чл. 53. Закона о планирању и изградњи</b> ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21).</p> <p><b>Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе</b> („Сл. гласник РС“ бр. 3/2010).</p>
<b>СМЕРНИЦЕ</b>	<p>Потребно је претходно за намеравање интервенције прибавити услове Завода за заштиту споменика културе града Београда.</p> <p>За предметну локацију обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са Планом и чл. 60-64 Закона о планирању и изградњи, чиме ће се урбанистички и архитектонски дефинисати планирана изградња.</p> <p>Након потврде Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта према условима и правилима из Плана, потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним планом.</p> <p>Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>

Саветник:

Горан Човић, дипл.инж.арх.

*G. Chobut*

Начелник Одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

*V. Gajic*

Руководилац Сектора:

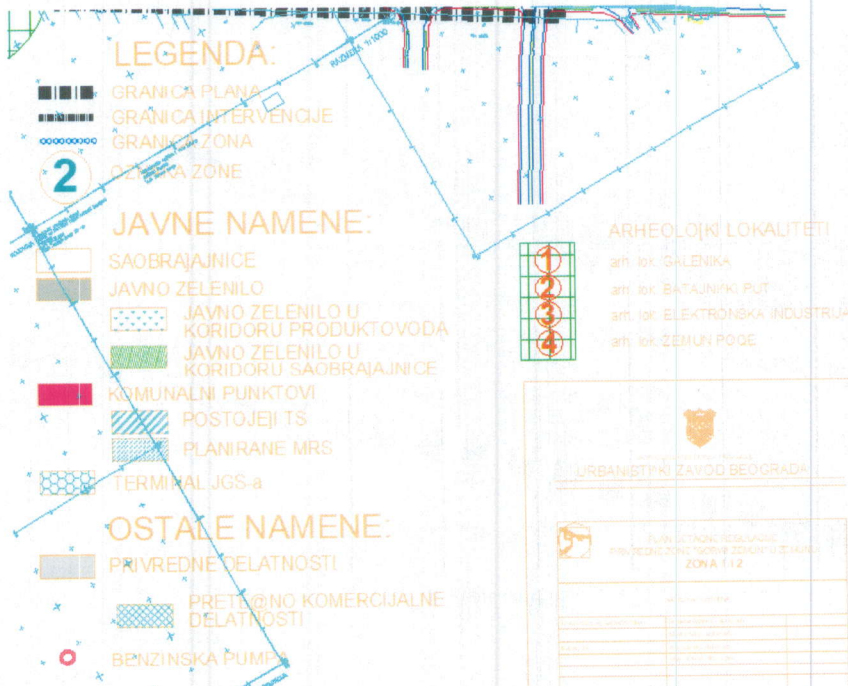
Никола Мијатовић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник

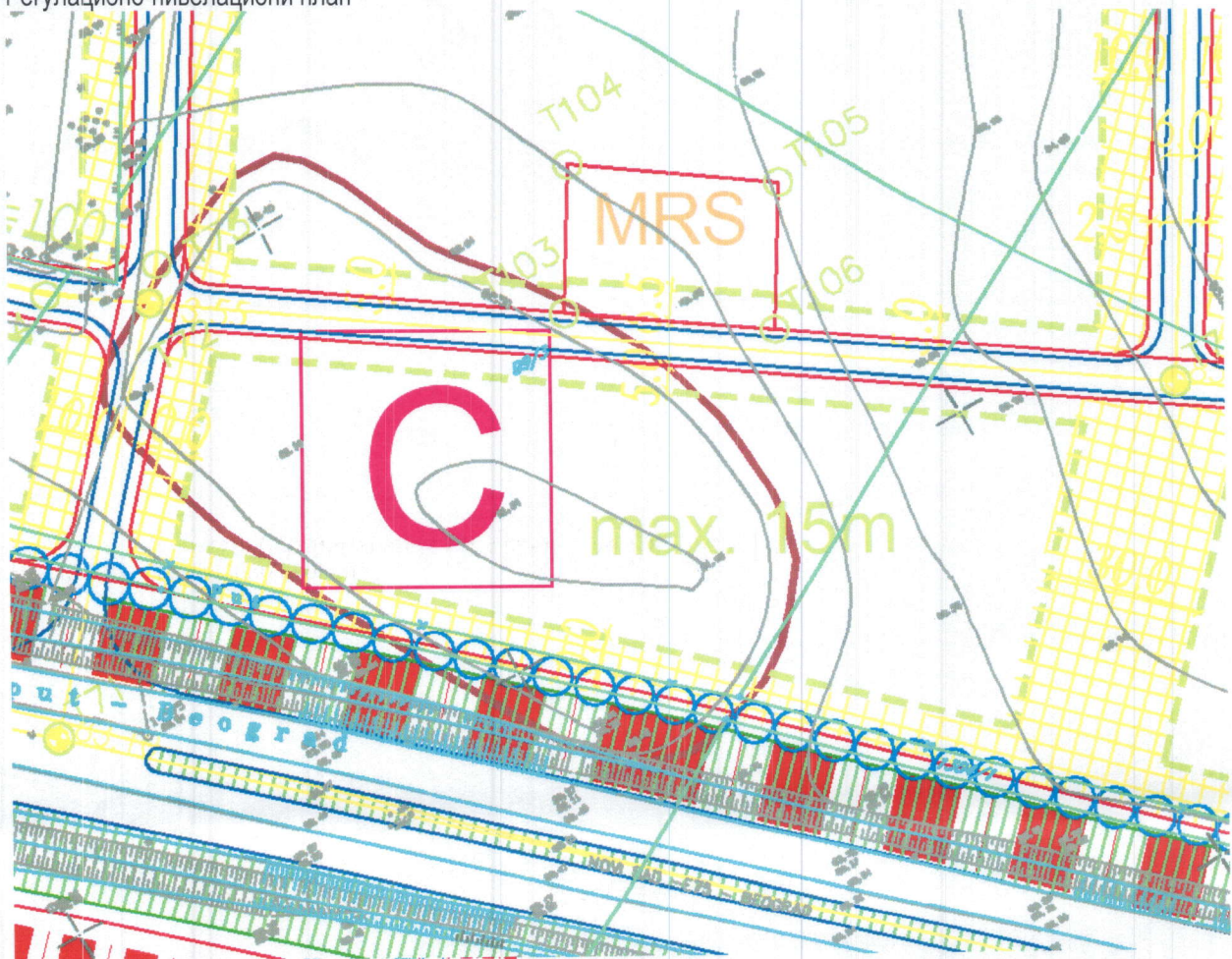








План детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2  
Регулационо-нивелациони план



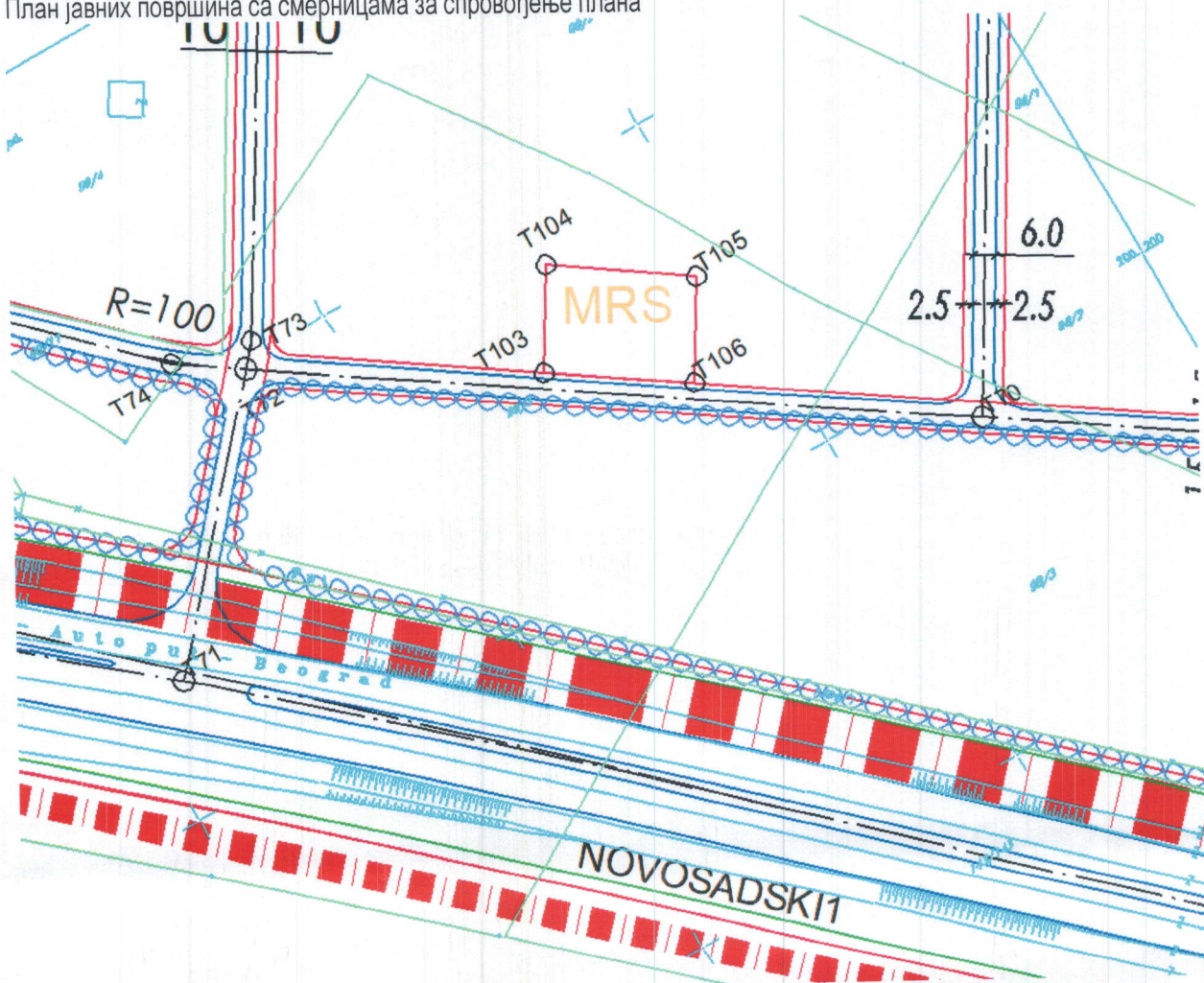
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ЗОНЕ
- ОЗНАКА ЗОНЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА
- ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО
- ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО У КОРИДОРУ ПРОДУКТОВОДА
- ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО У КОРИДОРУ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ ПАРЦЕЛЕ
- БЕНЗИНСКА ПУМПА
- СТАЈАЛИШТЕ ЈГС-а
- ГРАНИЦА ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКОГ РЕЈОНА
- ОЗНАКА РЕЈОНА



План детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2

План јавних површина са смерницама за спровођење плана



## LEGENDA:



GRANICA PLANA

GRANICA INTERVENCIJE

REGULACIONA LINIJA

PARCELE JAVNIH NAMENA

OBAVEZA IZRADE  
URBANISTI^KOG PROJEKTA



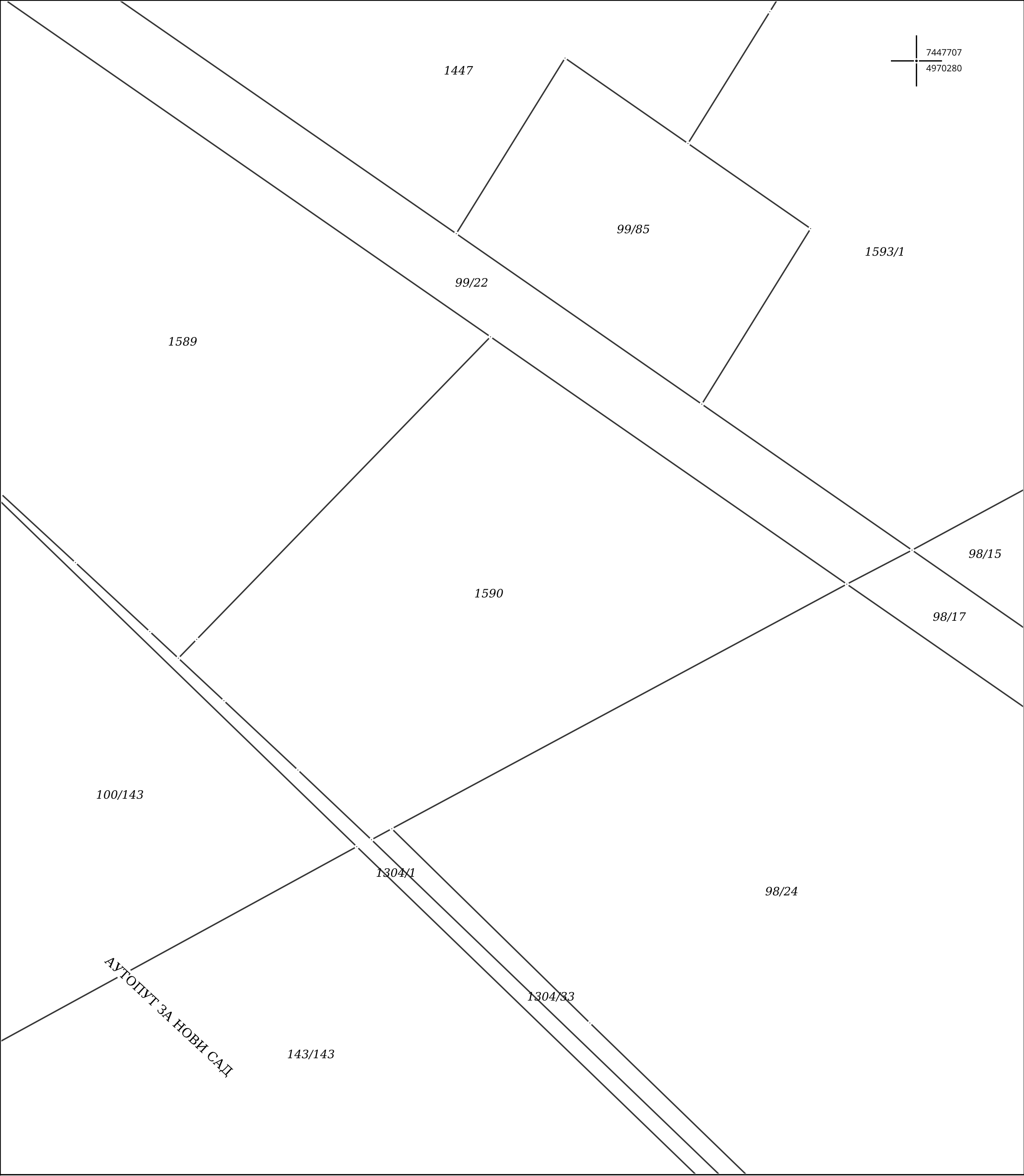


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности Земун  
Кеј ослобођења 29/II  
Број: 953-016-12334/2022  
КО: Земун Поље

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
1590

Размера штампе: 1:500



Maja Ilić  
15.7.2022. 15:57:18

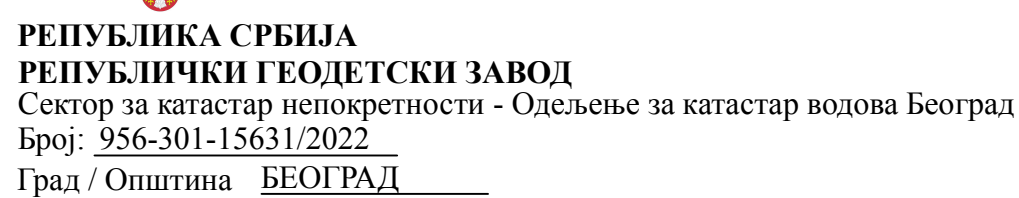
Датум и време издавања:  
15.07.2022 године у 14:42

Овлашћено лице:

М.П. \_\_\_\_\_

Á Á Á Á



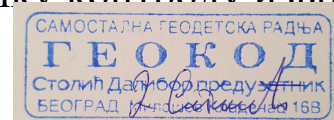


Размера: 1:500





Технички контролу извршио:



Размера 1:250

Земун поље, јул 2022. године

**Aleksandar Nikolić**

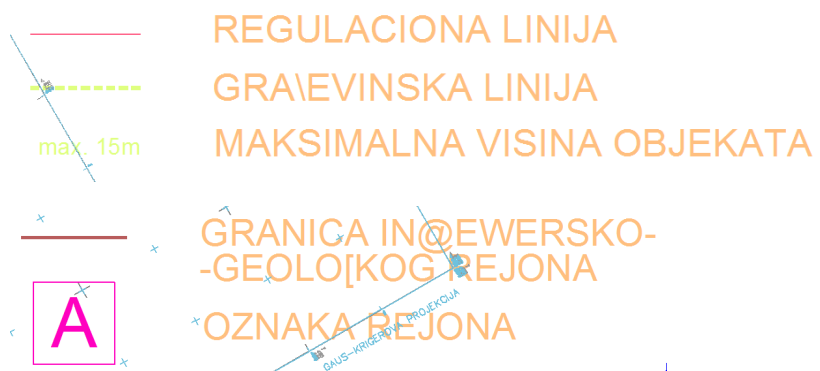
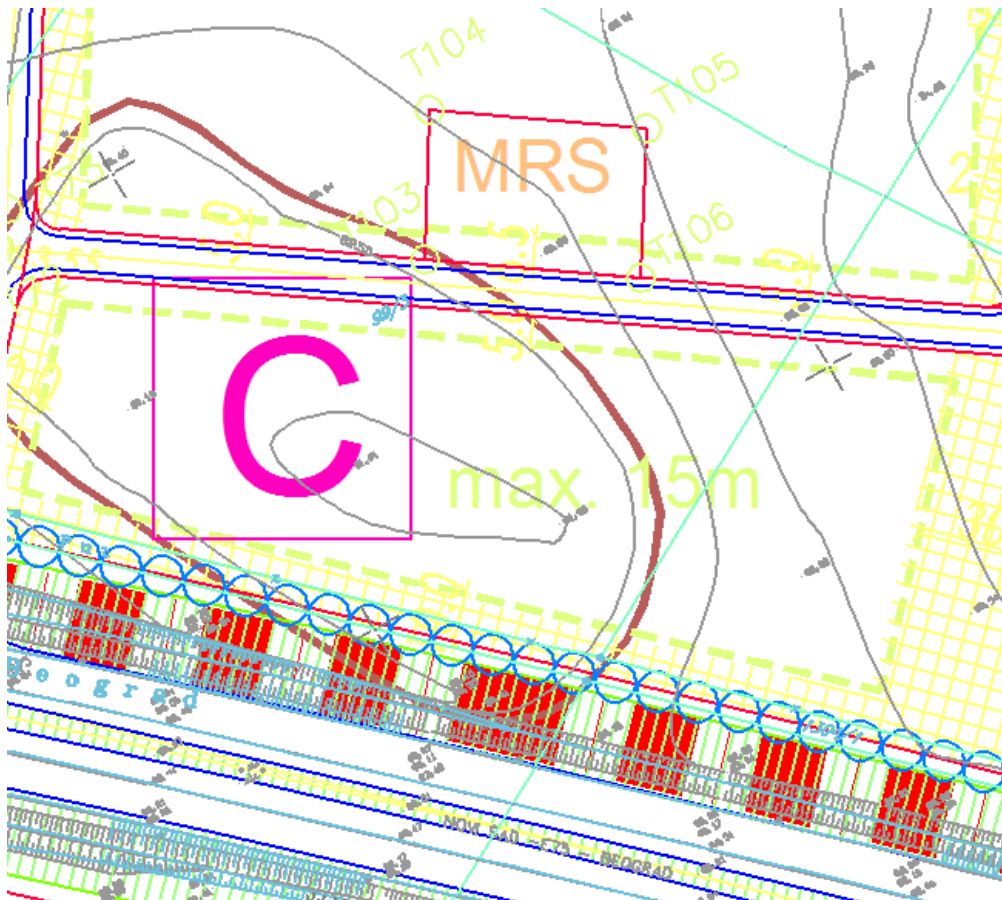
Снимио и израдио:  
Биро за геодетске радове и  
обраду података ГЕОСМАРТ

Снимиио и израдио:



## ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

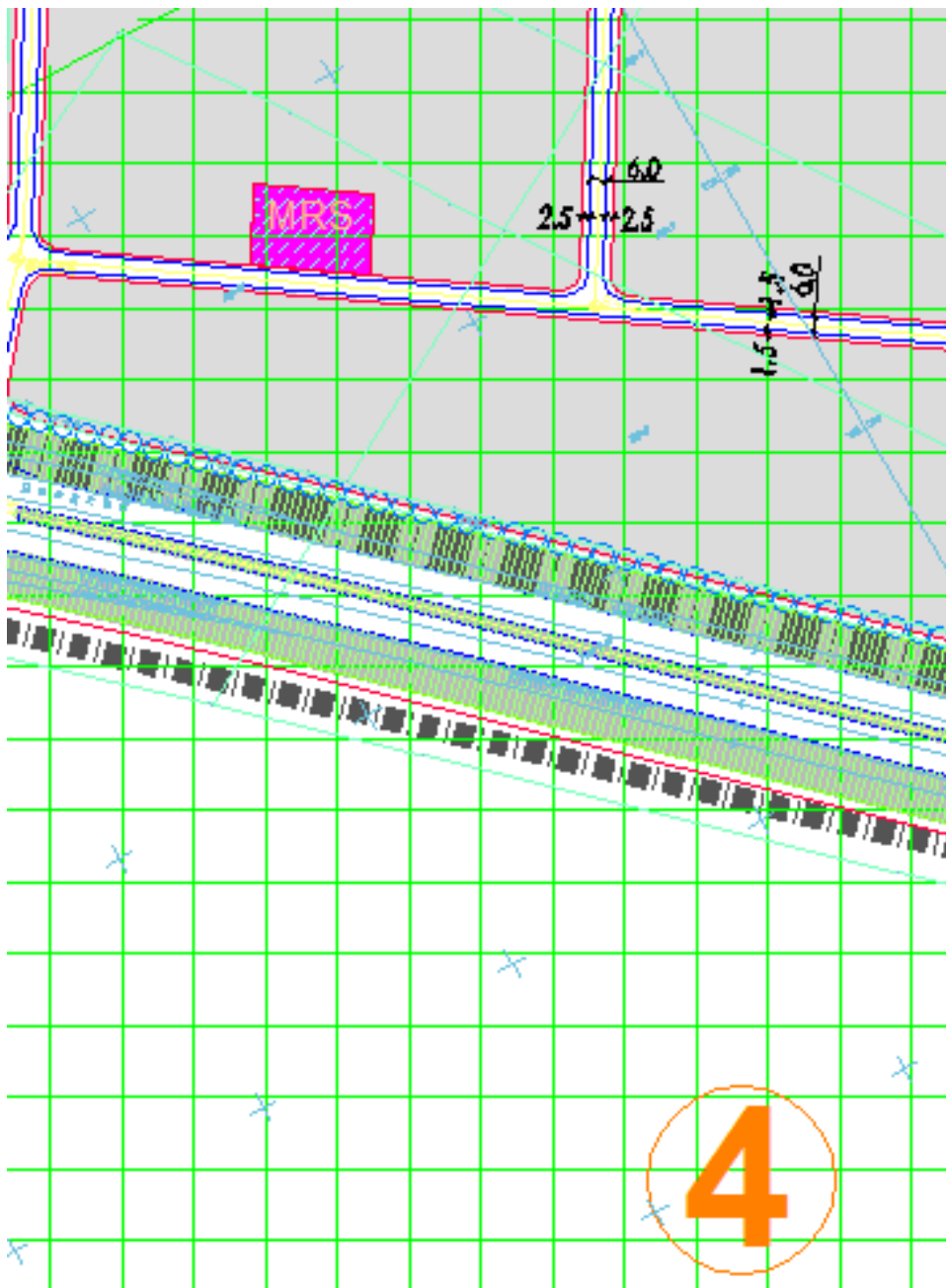
„Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“





## ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„Намена површина“



JAVNE NAMENE:



SAOBRAJAJNICE



KOMUNALNI PUNKTOVI



OSTALE NAMENE:



PRIVREDNE DELATNOSTI



arh. lok. ZEMUN POQE



Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ  
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ  
V-04 број: 501.2-257/2022  
08. 11. 2022. године  
Београд  
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уставни суд, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон и 95/18-др. закон) и чл. 26, 27. и 47. Одлуке о градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21 и 83/22), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу производно – складишног објекта на катастарској парцели број 1590 КО Земун поље, решавајући о захтеву Предузећа „КОЗМЕТИКА АФРОДИТА“ д.о.о. из Београда, Улица Стевана Марковића 8, од 16.08.2022. године, доноси

**РЕШЕЊЕ**  
**О УТВРЂИВАЊУ МЕРА И УСЛОВА**  
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

За потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу производно – складишног објекта на катастарској парцели број 1590 КО Земун поље**, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног производно-складишног објекта, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др;
2. планирани објекат за производњу и складиштење производа, 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“, број 125/04), Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 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),
  - важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката;
3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:



### 3.1. у циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др,
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине), процесних 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,
- за канализационе инсталације предвидети одговарајуће материјале отпорне на велике концентрације дезинфекционих средстава и других агресивних супстанци које се користе у чишћењу и одржавању простора производно-складишног објекта,
- изградњу подне површине производних делова објекта и лабораторије (индустријски под) од водонепропусних материјала,
- изградњу интерних саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- контролисано и ефикасно прикупљање зауљених отпадних вода са наведених површина, системом решетки и њихово несметано одвођење до сепаратора масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- пречишћавање процесних отпадних вода насталих прањем и одржавањем производног и складишног простора, уређаја и опреме, уколико квалитет истих не испуњава прописане критеријуме за испуштање,
- квалитет свих врста отпадних вода које се, након третмана, контролисано упуштају у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

### 3.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизовани начин загревања/хлађења објекта,
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје,
- планирати извођење одговарајућег система климатизације и система принудне вентилације у складу са датим нивоом безбедности просторија; редовно вршити одржавање вентилационих канала и филтера према упутству произвођача,
- обезбедити коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH<sub>3</sub>(R171) и CO<sub>2</sub>(R744) у наведеним системима; у случају да исто није могуће, тј. да се у истим може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
- формирање појаса заштитног зеленила (компактних засада листопадне и четинарске вегетације) уз границе предметне парцеле; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом; дуж границе парцеле која излази на регулацију аутопута Београд – Нови Сад предвидети континуалне појасеве заштитног зеленила ширине минимум 10-15 m, а у складу са условима из важећег плана детаљне регулације;
- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина,



- засену планираних паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- 3.3. у циљу заштите од буке:
- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука, која се емитује у току експлоатације објекта, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21), 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) и утврђеном акустичком зоном 6, за коју ниво буке износи 65 dB(A) за дан и вече, а 55 dB(A) за ноћ, одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда, број 2/22),
  - примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у административном делу објекта, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- 3.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању 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, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
4. размотрити коришћење рециклираног асфалта за изградњу и одржавање (рехабилитација и поправка) саобраћајних и манипулативних површина, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др;
5. топлотне пумпе и бунар/геотермалну сонду (уколико се исти планирају као енергетски извор), пројектовати и изградити/изести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката; обезбедити несметано функционисање истих;
6. инвеститор је у обавези да се, у поступку пројектовања, изградње/постављања и експлоатације бунара/геотермалне сонде, а у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15 и 95/18), обрати органу надлежном за послове геологије ради:
- прибављања Решења о одобрењу за геолошка истраживања,
  - прибављања Решења о одобрењу за експлоатацију резерви минералних сировина и геотермалних ресурса,
  - утврђивања истражених ресурса и резерви минералних сировина и подземних вода, а на основу израђеног Елабората о ресурсима и резервама подземних вода;
7. обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај агрегата за струју (уколико се исти планира), а нарочито:
- предност дати коришћењу агрегата на гас,
  - агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат,
  - у случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити

- друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте течног горива предност дати биодизелу,
- издувне гасове из агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха (уколико се исти планира у објекту);
8. 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 важећим безбедносним листовима;
  9. планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса у току експлоатације објекта, 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;
  10. обезбедити најмање 20 % зелених површина на парцели; обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења предметне локације, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; при избору врста дрвећа и шибља одредити се за оне које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;
  11. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са:
    - кровних површина и фасада предметног објекта и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл),
    - кровних и слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
  12. на предметној локацији није дозвољена/о:
    - испуштање зауљених вода са саобраћајних и манипулативних површина, као и процесних отпадних вода, у одабрани реципијент, без претходног пречишћавања до квалитета прописаног законом,
    - изградња помоћних објеката и/или уређење паркинг простора на припадајућим зеленим површинама;
  13. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у току коришћења објекта, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/ просторије и довољан број контејнера/посуда за контролисано сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираног објекта, и то:
    - процесног отпада,
    - отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја, у складу са важећим прописима из ове области,
    - амбалажног отпада,
    - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10),



- отпада насталог у поступку обављања делатности и одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго),
  - комуналног и другог неопасног отпада,
- инвеститор/корисник је у обавези да сакупљени отпад преда лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада;
14. обавеза је власника/корисника предметног објекта да успостави ефикасан мониторинг и контролу функционисања истог, у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
- редовно одржавање и то: чишћење, прање, дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију производно-складишног простора,
  - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16);
15. у току извођења радова на изградњи планираног производно-складишног објекта извођач радова је у обавези да:
- 13.1. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом,
- 13.2. обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, бр. 56/10, 93/19 и 39/21),
- 13.3. води евиденцију о:
- врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту,
  - поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада),
- 13.4. попуњава документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС“, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,
- 13.5. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
- 13.6. у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

16. инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу предметног производно – складишног објекта, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

### **О б р а з л о ж е њ е**

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Предузећа „КОЗМЕТИКА АФРОДИТА“ д.о.о. из Београда, Улица Стевана Марковића 8, од 16.08.2022. године, за давање услова заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за изградњу производно – складишног објекта на катастарској парцели број 1590 КО Земун поље. Уз захтев су достављени: Копија катастарског плана (број: 953-016-12334/2022 од 15.07.2022. године), коју је израдио Републички геодетски завод, Информација о локацији (IX-14 бр. 350.1-4015/2022 од 19.07.2022. године) коју је издао Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Технички опис – Извод из Идејног решења и графички прилози – „Шири ситуација на ортофото снимку“ и „Ситуација“.

Увидом у достављену информацију о локацији, а према Плану детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 1 и 2 („Службени лист Града Београда”, број 34/03), предметна катастарска парцела се налази у површинама намењеним за привредне делатности у зони 2 и у зони Археолошког локалитета – Земун поље.

На предметној катастарској парцели, површине 3.123,00 m<sup>2</sup>, планирана је изградња производно-складишног објекта за финалну производњу, пуњење, паковање и складиштење козметичких производа, спратности П+1, укупне БРГП око 1.105,00 m<sup>2</sup> (од чега приземље 890 m<sup>2</sup>).

У приземљу објекта се налазе просторије намењене производњи и складиштењу робе, са пратећим просторијама, и то: (1) простор за израду персонализиране козметике (према захтевима купца); производи као што су креме за негу лица, серуми за лице, маске за лице, маске за тело, тоници за кожу се примају у већим паковањима од по 5 l и 10 l, затим се препакују у мање посуде уз претходно мешање са тоником или водом (у случају нпр. маске за тело) и њихово паковање у посуде од 450 ml, или у случају крема за лице, мешање се врши тако што се основној бази креме додаје чисто уље за негу лица или етерична уља и након мешања се производ пакује у посуде од 50 ml; (2) просторија уз складиште – у овом делу се готови производи (око 50 различитих) као што су шампони, гелови за туширање, течни сапуни, млека за тело и др, који пристижу у великим контејнерима (у ринфузи) препакују у мање посуде од 250 ml и 1000 ml, затим се на машини за паковање у којој се пакују у комерцијална паковања од 5/6 комада, умотавају у пвц фолију и вакумирају, лепе се налепнице и производи се пакују у кутије. Месечно је предвиђено паковање око 100.000 комада производа; (3) професионални део производње намењен за пуњење крема за негу лица и за доказивање квалитета производа; у овај део стижу производи за негу лица у контејнерима од 50 или 100 kg и пакују се у већ припремљене тубе/амбалажу од 30, 100, 150 и 200 ml, које након пуњења пролазе поступак фолирања по 3 или 6 комада, затим се пакују у кутије нас које се лепе налепнице. У склопу овог дела планирана је и контролна лабораторија у којој ће се проверавати квалитет и исправност производа, вискозност, боја, прелом светла, рН вредност и густина.

На спрату су пројектоване просторије за запослене и канцеларије. Паркирање је предвиђено на парцели са укупно 12 паркинг места.

У објекту су планиране следеће инсталације: водовод и канализација, електроенергетске



и противпожарне инсталације, телекомуникационе инсталације, теретни лифт. Грејање ће се спроводити преко топлотних пумпи.

Изградња предметног производно-складишног објекта налази се на Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), под редним бројем 8. Хемијска индустрија – тачка 2) Самостална постројења за производњу, прераду, формирање и паковање базних органских и неорганских хемикалија, вештачких ђубрива на бази фосфора, азота и калијума (проста и сложена хемијска ђубрива) производа за заштиту биља, као и биоцида, фармацеутских и козметичких производа, пластичних маса, експлозива, боја и лакова, детерџената и средстава за одржавање хигијене и чишћење и др. (Сви пројекти који нису наведени у Листи I), за које се у складу са чланом 4. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09), одлучује о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Имајући у виду наведено, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за изградњу производно – складишног објекта на катастарској парцели број 1590 КО Земун поље, а применом одредаба члана 34. Закона о заштити животне средине – одлучио је као у диспозитиву овог решења.

*Упутство о правном средству:* Против овог решења допуштена је жалба у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу. Жалба се изјављује Министарству заштите животне средине, а подноси се преко првостепеног органа. Републичка административна такса за жалбу у износу од 490 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21), плаћа се на рачун број: 840-742221843-57, позив на број: 97 50-501 (сврха: републичка административна такса, прималац: Буџет Републике Србије).

Решено у Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, под V-04 број: 501.2-257/2022, дана 08. новембар 2022. године.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.



Проф. др Јасмина Мацгаљ



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАДА БЕОГРАДА  
Бр: 0525/22  
16.09. 2022 год.  
БЕОГРАД  
Калемегдан Горњи град 14

## KOZMETIKA AFRODITA D.O.O.

Стевана Марковића бр.8  
11 080 З е м у н

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на КП 1590, КО Земун Поље

Захтевом број Р 3272/22 од 16.08.2022. године обратили сте нам се за израду Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на КП 1590, КО Земун Поље.

Завод за заштиту споменика културе града Београда овим актом утврђује следеће

### Условe за предузимање мера техничке заштите

1. Катастарска парцела број 1590, КО Земун Поље налази се између евидентираних археолошких локалитета „Електронска индустрија“ и „Земун Поље“. Током обављања инфраструктурних радова на локалитету „Електронска индустрија“ констатовани су археолошки налази и остаци из две фазе; једној фази припадају налази из 10-12. века, а другој од 12-14. века. Такође, на целом простору између ауто-пута и Батајничког друма у правцу Земуна и Батајнице обављана су и археолошка ископавања и стални археолошки надзори приликом извођења земљаних радова.

2. Према одредницама „Плана детаљне регулације Привредне зоне Горњи Земун (зоне 1 и 2)“ („Сл.лист града Београда 34/2003): „обавеза Инвеститора је да обезбеди сондажна или заштитна археолошка истраживања на свим угроженим површинама.“

3. Имајући у виду да се предметна катастарска парцела налази на подручју које је најближе већ истраживаном локалитету обавезе Инвеститора изградње новог објекта су:

-да се благовремено, а најкасније 20 дана пре припремних радова, обрати овом Заводу захтевом за организовањем археолошког надзора и заштитних археолошких истраживања;

-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).



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



Директор

Оливера Вучковић

Достављено:

- наслову
- рачуноводству
- Архиви

Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планирање саобраћаја и  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–149/2022  
18.10.2022. године



27. марта 43  
11000 Београд  
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636  
e-mail: [info.saobracaj@beograd.gov.rs](mailto:info.saobracaj@beograd.gov.rs)

**„MN GROUP“**  
ул. Цара Николаја II бр. 42  
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 1590 К.О. ЗЕМУН ПОЉЕ, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

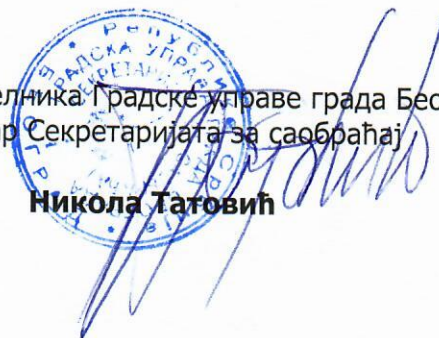
На основу приложене техничке документације (УП – Сепарат саобраћајног решења) сагласни смо са приказаним позицијама и ширинама колских приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења је лист Сепарата саобраћајног решења бр. 3: „Регулационо-нивелационо решење приземље ниво  $\pm 0,00$ “ и технички опис.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл. инж. саобр. 

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Никола Татовић**





**СЕПАРАТ ЗА ДОБИЈАЊЕ МИШЉЕЊА  
СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА САОБРАЋАЈ**

**(ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА КП 1590 КО ЗЕМУН ПОЉЕ)**

**ИНВЕСТИТОР: KOZMETIKA AFRODITA d.o.o.**

**ПРОЈЕКТНА ОРГАНИЗАЦИЈА: MN GROUP d.o.o.**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: НАДА ПОПОВИЋ, диа**

## САДРЖАЈ

### СЕПАРАТ ЗА ДОБИЈАЊЕ МИШЉЕЊА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА САОБРАЋАЈ

#### ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА КП 2872/7 КО НОВИ БЕОГРАД

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и Потврда

#### Текстуални део

#### Графички део

- Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање - ниво приземља Р 1:500
- Шема кретања возила на Регулационо нивелационом решењу Р 1:500

#### Општи део

1. Информација о локацији
2. Копија плана
3. Шира ситуација
4. Извод из ПДР-а



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Извод из Урбанистичког пројекта за к.п. 1590 КО Земун Поље

### 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 Земуна, 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 који су дати Планом 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 m<sup>2</sup>.

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. Није дозвољена изградња и употреба постројења и обављање активности уколико нису испуњени сви нормативи и стандарди прописани важећим Законом о заштити животне средине 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, 95/18 - др. закон) и свим другим подзаконским актима који ближе одређују ову област, нити изградња стамбених објеката.

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

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



Према Плану, графички прилог бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта 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 објекта 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 објекта је 15,0 m.

Висина објекта за складишне и производне објекте је приземље са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно, услед технолошких потреба је дозвољена изградња објекта 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 објекта 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 и у том делу ограда 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 планирати појасеве заштитног зеленила који су састављени од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток.

Дуж граница комплекса који излазе на регулацију Новог новосадског пута (аутопута 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 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 саобраћајнице, 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. Бочна грађевинске линије се према граници катастарске парцеле 1589 КО Земун поље налази на минимум 8,10 m, а према границама катастарских парцела 98/24 и 1004/33 КО Земун поље 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 реализовани су са саобраћајнице С7. Колски и пешачки приступ су на коти +0,20 (84,50 m<sub>nnv</sub>), колски излаз на коти -0,10 (84,20 m<sub>nnv</sub>).

Кота приземља је ±0,00 (84.30 m<sub>nnv</sub>), а тротоар око објекта је на коти -0,20 (84.10 m<sub>nnv</sub>). Висина надстрешнице над главним улазом у објект је 3,20 m, а 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<sub>nnv</sub>).

Кров је раван и нагиба 10%, а нагиб надстрешница је 2%.

Обзиром да је терен у благом паду, обезбеђен је несметан приступ лицима са посебним потребама.

### Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама саобраћајнице С7, 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. Улаз је на коти +0,20 m (84,50 m<sub>nnv</sub>), а излаз је на -0,10 m (84,20 m<sub>nnv</sub>).

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 припадајуће парцеле и одређен је према величини грађевинске парцеле. За парцеле чија је површина до 1,0 ha, индекс изграђености „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 заузетост износи максимум „З“ = 50%. У површину под објектима не улазе манипулативне нити саобраћајне површине (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 м.

Урбанистички параметри за грађевинску парцелу површине до 1ха су:

- мин. површина парцеле: 2000 m<sup>2</sup>
- 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<sup>2</sup> нето површине пословања  
1ПМ на 100 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
П под објектом	890,0 m <sup>2</sup>
БРГП приземље	890,0 m <sup>2</sup>
БРГП спрат	215,0 m <sup>2</sup>
Укупно БРГП	1.105,0 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> )
зелене површине у директном контакту	24,77% (773,69 m <sup>2</sup> )
број паркинг места	9 ПМ + 2 ПМ за производни део 6 ПМ за пословање укупно: 15 ПМ + 2 ПМ

## Упоредни приказ урбанистичких параметара према Плану детаљне регулације и Урбанистичког пројекта

	ПДР	УП
комплекси П до 1ha	- минимална површина грађевинске парцеле: 2000 m <sup>2</sup> ; - минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини: 20.0 m	<b>П= 3.123 m<sup>2</sup> ширина фронта 59,92 m</b>
планирана намена	привредне делатности	<b>производно-складишни објекат</b>
број објеката на парцели	могућа је изградња више објеката на парцели	<b>1</b>
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	<b>од Новог новосад. пута мин. 21,50 m од саобраћајнице С7 мин. 7,96 m</b>
максималан индекс изграђености „И“	0,4-0,8	<b>0,354 (1.105,0 m<sup>2</sup>)</b>
максималан степен заузетости „З“	50%	<b>28,50% (890,0 m<sup>2</sup>)</b>
слободне и зелене површине	20%	<b>71,50% (2.233,0 m<sup>2</sup>)</b>
мин. зелене површине у директном контакту са тлом	-	<b>24,77% (773,69 m<sup>2</sup>)</b>
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 објеката чија је висина већа од 15,0 m. Остали објекти на парцели могу имати висину од П до П+3 спрата.	<b>висина венца 10,80 m П+1</b>
растојање објеката од граница парцеле	мин. растојање објекта - ½ висина објекта, али не мање од 3,5 m	<b>мин. растојање од кп 1589 КО 3. Поље - 8,10 m мин. растојање од кп 98/24 КО 3. Поље - 8,02 m</b>
кота приземља	макс. 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте	<b>макс. 0,20 m од приступне саобраћајнице</b>
укупно БРГП објекта (приземље+спрат)	-	<b>1.105,00 m<sup>2</sup> (890,0 m<sup>2</sup>+215,0m<sup>2</sup>)</b>
укупно нето објекта	-	<b>приземље + спрат 841,73 +179,40 = 1.021,13 m<sup>2</sup></b>
норматив за паркирање	пословање: 1ПМ на 60m <sup>2</sup> НГП производни део: 1ПМ на 100m <sup>2</sup> БРГП или 1ПМ на 4 једноремено запослених	<b>пословање: нето 179,40m<sup>2</sup> - 6ПМ производни део: БРГП 890m<sup>2</sup> - 9ПМ+2ПМ укупно: 15ПМ + 2ПМ</b>

## Нумерички подаци за планирану изградњу производно-складишног објекта

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

### 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 пролаз у производни део објекта.

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

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

### Конструкција објекта

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

Конструкција објекта је АБ скелетна префабрикована конструкција, са носивим АБ стубовима и гредама. 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 фундација је до 3,0 m дубине.

### Обликовање – завршна обрада

За материјализацију и завршне обраде објекта биће коришћени трајни, квалитетни материјали у складу са наменом објекта и принципима енергетске ефикасности.

Фасада је од сендвич панела. Планирана је алуминијумска столарија са термоизолационим стаклима. Врата на главном улазу у објекат су а алуминијумска



двокрилна врата, а на југоисточној фасади, на месту које је планирано за утовар робе су високоиздржљива индустријска врата са механизмом.

Кровне равни се састоје из двоводних сегмената у нагибу  $10^0$  и скривене су фасадном атиком. На контактима кровне равни са фасадном атиком 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.

Објект ће бити повезан на јавну комуналну инфраструктурну мрежу. Загревање и хлађење објекта вршиће се топлотним пумпама са разводом до грејних тела распоређених 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 m<sub>n</sub>v), а колски излаз је на коти -0,10 (84,20 m<sub>n</sub>v).

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.

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

- 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> нето површине пословања
- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП производне хале или
- 1ПМ на 4 једноремено 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 <sup>2</sup> )	8,90	9 + за доставна возила 2 ПМ
пословање спрат (нето -179,40 m <sup>2</sup> )	2,99	6
укупно	11,89	15 + 2

Нивелација саобраћајних површина решена је 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 објеката.

Сви потребни елементи ситуације и нивелације дати су у графичким прилозима бр. 3 и 4 „Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање: ниво приземља и ниво крова“ у Р 1:500.

ВЗНИ уз ЗИТ:

IV-08 Бр. 344.6-149/2022

09.09.2022



септембар 2022. год.

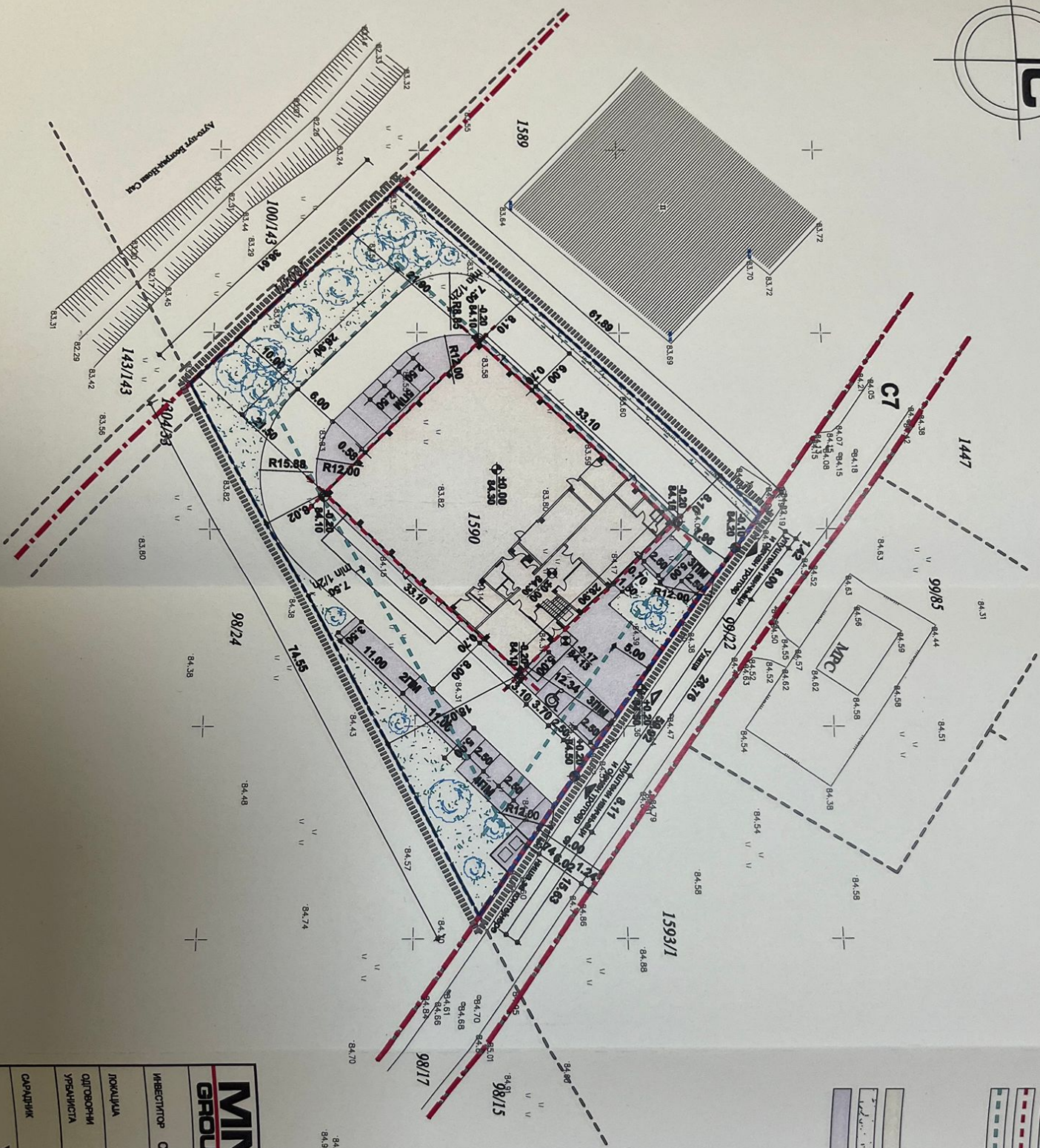


Одговорни урбаниста

Нада  
С. Поповић  
дипл. инж. арх.  
200 0266 03

Поповић Нада, диа





ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ  
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА  
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА  
МАКС. ГРАНИЦЕ ГРАЂЕЊА

▶ ПЕШАЧКИ ПРИСТУП  
▶ КОЛЕСКИ УЛАЗ-ИЗУЛАЗ

ПОВШИНА ПОД ОБЪЕКТОМ  
ЗЕЛЕНЕ ПОВШИНЕ  
ПОЛУЧАНИЕ ПОВШИНЕ

04. 18. 10. 2022. 8.



predumeća za projektovanje i inženjering  
Caru Nikolskaja II br.77, Beograd

**KOZMETIKA AFRODITA**  
 Стована Марковића 8, Земун  
 ИНВЕСТИТОР

КП 1590 КО Земун польс

УРБАНИСТА  
ЛИЦЕНЦІА ZOU 020603

САРАДНИК

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

РЕГУЛЯЦИОННО-НИВЕЛЯЦИОННО РЕШЕНИЕ

ЦРТЕК