PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
BEOGRAD, HADŽI ĐERINA 4, tel. 011 2446 333, 11 2431 792

ПРЕДМЕТ	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ПРЕДУЗЕЋА „АНАФАРМ“ НА К.П. 8692, 8693 И 8697 И ПРИСТУПНОГ ПУТА НА К.П. 986/8, 8694, 8695 и 8696 СВЕ КО ВРЧИН, ОПШТИНА ГРОЦКА**
ИНВЕСТИТОР	**"АНАФАРМ" д.о.о.** ул. Видска бр.37 Београд
ОБРАЂИВАЧ	**"HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о.** **ул. ХАЏИ ЂЕРИНА бр. 4,** **Београд** **ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** Милена Зиндовић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1585 17 **РАДНИ ТИМ:** Срђан Рупар дипл.инг.грађ. Наташа Ђурић, маст.инж. арх. **Сарадници:** Предераг Живковић, маст.инж. арх. Бојан Ђекић, инж. арх. Јелена Рупар маст.инж. арх. Срђан Бијелић дипл.инж.грађ. Небојша Шутиноски дипл.инг.ел Братислав Јовановић дипл.маш.инж. **Директор:** Марија Стефановић Рупар, дипл.арх.

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација обрађивача урбанистичког пројекта (извод из апр)
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 ОПШТИ ДЕО 17
1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 17
1.2 ПРАВНИ ОСНОВ 18
1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ 18
1.4 ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 18
1.5 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ЗА ДЕО ГО ГРОЦКА 18
1.6 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 26
1.7 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 27
1.8 КОМУНАЛНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 30

2 РЕШЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 31
2.1 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 31
2.1.1 НАМЕНА ПОВРШИНА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА 31
2.1.2 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ 33
2.1.3 ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА 33
2.2 САОБРАЋАЈ 35
2.2.1 УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ 35
2.2.2 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ 37
2.3 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 39
2.4 ИДЕЈНА УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА 40
2.4.1 ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ПРОЈЕКТОВАН ОБЈЕКАТИ 40
2.4.2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: 41
2.4.3 ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ НА ГП1 42
2.4.4 ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ – ФАРМАЦЕУТСКИ „ХУБ“ НА ГП2 46
2.4.5 СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НА ГП3 48

3 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 50

4 ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ 51
4.1 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 51
4.2 МЕРЕ ЗАШТИТЕ 52
4.2.1 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ 52
4.2.2 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА 58
4.2.3 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА 58
4.2.4 ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА 59
4.2.5 ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА 59
4.2.6 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА 59
4.2.7 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ 60
4.2.8 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРЕМА ОСОБАМА СА ОТЕЖАНИМ КРЕТАЊЕМ 61
4.2.9 УСЛОВИ РАЗВОЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ГРОЦКА 61

5 ТЕХНИЧКИ ОПИС ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ 61
5.1 ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА 61
5.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 62
5.3 ВОДОСНАДБЕВАЊЕ 68
5.4 КАНАЛИЗАЦИЈА 69
5.5 ЕЛЕКТРОНСКО КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА 69
5.6 ГАСИФИКАЦИЈА 71

6 СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 72

Ц. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Д. ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА

Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација обрађивача урбанистичког пројекта (извод из апр)
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

5000198717860

Бр.БДСЛ 1476/2022
Веза: БД 110939/2015

Дана, 28.03.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 4. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021) и члана 144. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 – аутентично тумачење) поступајући по службеној дужности,

доноси

Р ЕШ Е Њ Е

Исправља се грешка у решењу број **БД 110939/2015** од **25.12.2015**. године, тако да уместо:

Личних података регистрованих лица:
уместо:
Име и презиме: Марија Стефановић
ЈМБГ: 2703976715231
треба да стоји:
Име и презиме: Марија Стефановић Рупар
ЈМБГ: 2703976715231
Функција: члан друштва

О б р а з л о ж е њ е

Регистратор Регистра привредних субјеката донео је решење број БД 110939/2015 од 25.12.2015. године којим је извршена регистрација података код привредног субјекта уписаног у Регистар као:

Preduzeće za projektovanje inženjering i upravljanje nekretninama HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar

Регистарски/матични број: **21160377**,

Поступајући по службеној дужности, Регистратор је у складу са одредбом члана 144. став 1. Закона о општем управном поступку утврдио да је приликом доношења наведеног решења начињена грешка, па се овим решењем врши исправка грешке у решењу БД 110939/2015 од 25.12.2015.. године и у Регистру привредних субјеката, на начин наведен у диспозитиву.

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за послове привреде, у року од 15 дана од дана достављања решења странци, преко Агенције за привредне регистре непосредно писмено, усмено на записник, или препоручено путем поште, са административном таксом која се уплаћује у буџет Републике Србије у износу од 490,00 динара за жалбу по Тар. бр. 6. и таксом за другостепено решење у износу од 570,00 динара по Тар. бр. 9. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 62/2021)

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000198717075

Регистар привредних субјеката
БД 26469/2022

Дана, 29.03.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Preduzeće za projektovanje inženjering i upravljanje nekretninama HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar, матични број: 21160377, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марија Стефановић Рупар

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Preduzeće za projektovanje inženjering i upravljanje nekretninama HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar

Регистарски/матични број: 21160377

и то следећих промена:

Промена претежне делатности:

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Срђан Бијелић
  ЈМБГ: 1203964710025
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Марија Стефановић Рупар
  ЈМБГ: 2703976715231
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: самостално

О б р а з л о ж е њ е

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 26469/2022, дана 24.03.2022. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 22773/2022 од 18.03.2022 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5), тачка 6) и тачка 9) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре , Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

5000107306956

БД 110939/2015

Дана, 25.12.2015. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марија Стефановић
ЈМБГ: 2703976715231

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Preduzeće za projektovanje inženjering i upravljanje nekretninama HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar

са следећим подацима:

Пословно име: Preduzeće za projektovanje inženjering i upravljanje nekretninama HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO Beograd-Vračar

Скраћено пословно име: HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT DOO

Регистарски број/Матични број: 21160377

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109314950

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Београд , Хаџи-Ђерина 4, спрат впр., стан 2, Београд-Врачар, 11000 Београд, Србија

Претежна делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 100,00 RSD

Уплаћен: 100,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Марија Стефановић
  ЈМБГ: 2703976715231
  Подаци о улогу члана
  Новчани улог
  Уписан: 100,00 RSD
  Уплаћен: 100,00 RSD
  Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Срђан Бијелић
  ЈМБГ: 1203964710025
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 21.12.2015 године

Адреса за пријем електронске поште: krugdesign@gmail.com

Контакт подаци:
Телефон 1: +381 60 6688869

Регистрација документа:
Уписује се:

- Оснивачки акт од 21.12.2015 године.

О б р а з л о ж е њ е

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 110939/2015, дана 25.12.2015. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 109661/2015 од 22.12.2015. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5. и 7. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014 и 45/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.croso.rs/).

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
BEOGRAD, HADŽI ĐERINA 4, tel. 011 2446 333, 11 2431 792

На основу члана 60. Закона о планирању и изградњи ("'Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) „ХИДРОПЛАНИНГ“ д.о.о из Београда издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте за израду:

Урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ д.о.о. на к.п.8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, градска општина Гроцка

Одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а.
број лиценце: 200 1585 17

У Београду

Директор:

јун, 2023.

Марија Стефановић Рупар, дипл.арх

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Милена З. Зиндовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 12582071238

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1585 17

РЕПУБЛИКА СРБИЈА · МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ · БЕОГРАД

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Проф. др
Зорана З. Михајловић

У Београду,
4. августа 2017. године

Број: 02-12/462155
Београд, 02.12.2022. године

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

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Милена З. Зиндовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1585 17

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 05.12.2023. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу Закона о планирању и ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исп., 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, 52/21 и 62/23), доносим следећу:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ д.о.о. на к.п.8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, градска општина Гроцка

Овим изјављујем да је предметни урбанистчки пројекат усаглашен са важећом планском документацијом и урађен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњу, Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, као и свим важећим прописима, нормативима и стандардима.

Одговорни урбаниста:

Инжењерска комора Србије * Комора урбаниста *
Милена З. Зиндовић
200 1585 17

Милену Зиндовић, д.и.а.
Лиценца бр. 200 1585 17

Београд,
новембар, 2023.

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У складу са одредбама члана 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). „Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко- архитектонске разраде локација.”

ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбнаистичког пројекта је Закључк ROP-GRO-1048-LOC-1/2023 од 19.04.2023. године издат од стране Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове управе градске општине Гроцка којим се предузеће АНАФАРМ доо из Београда упућује да кроз израду урбанистичког пројекте провери и докаже да се на кат. парц. 8692, која се сагласно Просторном плану дела ГО Гроцка налази у оквиру „грађевинског земљишта изван центра насеља“, може изградити производно - пословни објекта жељеног капацитета тако да не угрожава основну намену – становање, као и животну средину.

Предузеће АНАФАРМ доо из Беогрда је поднеском интерни број 14/2023 од 08.05.2023 обавестило Управу градске општине Гроцка да је покренуло активности на изради Урбанистичког пројекта за изградњу производно - пословног комплекса на катастарским парцелама 8692. 8693 и 8697 КОВрчин сагласно Закључку ROP-GRO-10248-LOC-1/2023, односно да је приступило прикупљању услова и сагласности потребних за потврђивање Урбанистичког пројекта од имаоца јавних овлашћења

ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде урбанистичког пројекта је дефинисање планског оквира на основу кога би била могућа изградња производно - пословног комплекса предузећа АНАФАРМ доо из Београда, сагласно њиховим пословним плановима као и чињеници да су власници катастарских парцела 8692, 8693 и 8697 КО Врчин које су формиране сагласно пројекту парцелације потврђеном од стране управе ГО Гроцка дна 20.12.2021. бр. 350-812/2021

Израдом урбанистичког пројекта ће се кроз сарадњу са свим релевантним субјектима (имаоцима јавних овлашћења) и анализу утицаја планиране градње на шире окружење проверити и доказати да изградња производно – пословног комплекса „АНАФАРМА“ у ул. Београдска бб, Врчин – Гроцка, на катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697 КО Врчин неће имати негативан утицај на основну намену - становање наведену Просторним планом дела ГО Гроцка у оквиру „грађевинског земљишта изван центра насеља“, као и на животну средину у целини, али и да се ближе дефинишу сви потребни урбанистички параметара за несметау даљу изградњу на наведеним парцелама.

1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду овог урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи** (члан 60,61,62 и 63) „Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023.
- **Правилник** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања „Службени гласник РС“ 32/2019.

1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

- **Просторни план за део градске општине Гроцка** („Сл. лист града Београда“ бр. 54/2012).
- **Правилник** о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС" бр.22/2015)

1.4 ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За потребе израде Пројекта коришћене су следеће подлоге:

- Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:1000 оверен од стране геодетског бироа „НС геодет“ Нови Сад.
- Извод из катастра подземних водова бр. 956-301-10908/2021. од 31.05.2021

1.5 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ЗА ДЕО ГО ГРОЦКА

(“Сл. лист града Београда“ бр. 54/2012)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план за део градске општине Гроцка (“Сл. лист града Београда“ бр. 54/2012), у даљем тексту Просторни план / ППОГ.

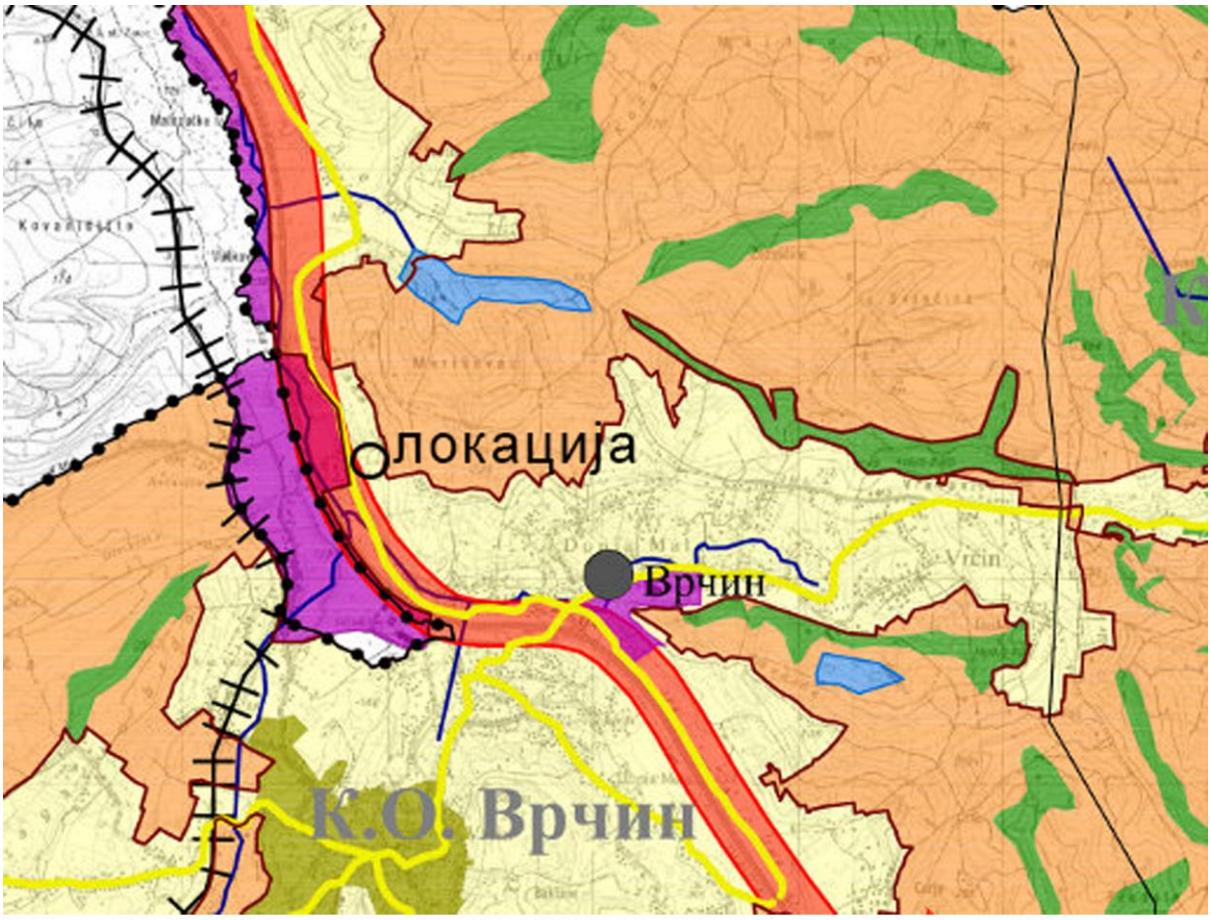
Просторним планм за локацију која је предмет урбанистичког пројекта је дефинисана:

- зона
- основне и компатибилне намене
- општа правила грађења на грађевинском земљишту
- правила грађења по зонама
- правила грађења за појединачне комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву

Зона:
Према плану коришћења земљишта катастарске парцеле бр. 8692, 8693, 8694, 8695, 9696, 8697 и 986/8 се налазе у оквиру **"стамбене зоне на грађевинском земљишту изван центра насеља".**

Планирани тип становања у овој зони је " породично стновање"

ИЗВОД ИЗ КАРТЕ НАМЕНА ПРОСТОРА



ЛЕГЕНДА

- Граница просторног плана
- Граница општине
- Граница катастарске општине
- Граница грађевинског земљишта
- Центар општине
- Центар насеља

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Државни пут IA реда - аутопут
- Државни пут IA реда - аутопут - планирани
- Државни пут II реда
- Општински пут
- Бициклистички коридори - планирани
- Железничка пруга
- Железничка пруга - планирана
- Железничка станица - планирана
- Пристаниште - планирано

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Грађевинско земљиште
- Грађевинско земљиште центра насеља
- Грађевинско земљиште изван центра насеља
- Викенд зоне у оквиру грађевинског земљишта
- Привредне зоне
- Пољопривредно земљиште
- Шумско земљиште
- Акумулације планиране
- Воде и водно земљиште

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- Зона заштите водоизворишта

Правила грађења за породично становање

Намена:

- Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама са максимално четири стана;
- Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично становање;
- Објекти са доминантном наменом становање, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.);

Компатибилност:

- У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину. Однос становања и делатности износи преко 80% : до 20%;
- Друге компатибилне намене које могу бити заступљене на парцелама породичног становања су комерцијални и мањи производни садржаји, односно трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката;
- На наведене компатибилне садржаје примењују се правила грађења дата за основну намену - становање;

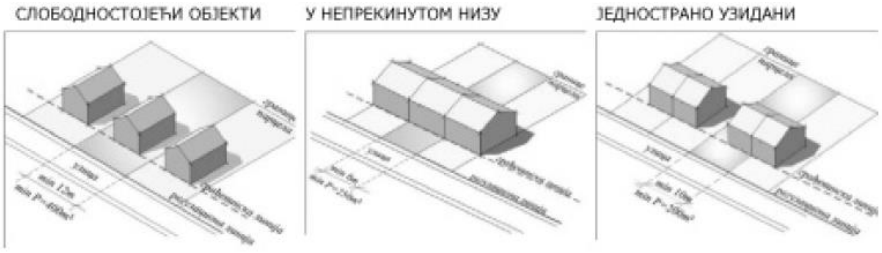
Типови објеката:

- Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).

Правила формирања грађевинске парцеле

- Породични стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.
- За формирање грађевинске парцеле у унутрашњости блока, мора се формирати засебна грађевинска парцела саобраћајнице минималне ширине 3,50m.
- Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји).

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици у односу на тип градње:



мин. површина парцеле 400m²	мин. површина парцеле 250m²	мин. површина парцеле 200m²
мин. ширина парцеле 12m²	мин. ширина парцеле 6m²	мин. ширина парцеле 10m²

Положај објекта на парцели

- у зонама потпуно или делимично формиране хоризонталне регулације постојећим објектима – одређује се према постојећој регулацији, на основу позиције већине (мин 50%) изграђених објеката у блоку, зони, окружењу;
- у зонама без формиране регулације минимално растојање за нове објекте је 5m.

Правила за слободностојеће објекте:

- минимално растојање од бочног суседног објекта – 4,0m;
- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:
  - на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,50m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm);
  - на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,50m;
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Правила за једнострано узидане објекте:

- минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) – 5,5m;
- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле – 4,0m;
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Висинска регулација:

- Максимална спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк.

Табела 1: Урбанистички показатељи за породично становање:

Породично становање	Максимални индекс изграђености (И)	Максимални индекс заузетости (С)	Максимална спратност	Мин. % зелених површина
Парцеле < 600m²	1	40%	П+1+Пк (Пс)	30%
Парцеле > 600m²	0,6	30%		40%

Правила за слободне и зелене површине на парцели

- Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 30% – 40%.

Помоћни објекти на парцели

- На парцели се могу планирати помоћни објекти, као елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично, под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине;
- помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле;
- максимална висина помоћних објеката износи 5 m.

Паркирање

- Потребе паркирања решити у оквиру објекта или на парцели, према нормативу 1 паркинг место по стану.

Посебна правила за комерцијалне, привредне и производне зоне

Комерцијални објекти су објекти претежно намењени за комерцијалне делатности: трговина, угоститељство, занатство, пословне, финансијске услуге и други пословни простори.

Комерцијалне делатности могу бити организоване као:
- појединачни садржаји у ткиву
- комерцијални комплекси у привредним зонама.

Привредни и производни објекти су намењени за разноврсне привредне делатности: индустријска и занатска производња, објекти саобраћајне привреде, складишта, продајни објекти, и др.

Привредне делатности могу бити организоване као:
- појединачни садржаји у ткиву;
- производни комплекси у привредним зонама
- привредне зоне посебне намене.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у грађевинском земљишту, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:
- појединачни комерцијални и привредни садржаји у ткиву
- комерцијални и производни комплекси у привредним зонама.

Посебна правила за појединачне комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:
- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд. и
- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд. које не угрожавају основну намену – становање, као и животну средину.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји усклопу стамбеног ткива могу се организовати као:
- самостални објекат на парцели,
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи (препорука),
- у делу објекта према задњем дворишту,
- у склопу помоћног објекта
- као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 1.000m2.

Самостални објекат

У склопу стамбеног објекта (у приземљу)

У склопу стамбеног објекта (на парцели)

Правила регулације и парцелације за појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње.

Поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

- приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова;
- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са сопствене парцеле минималне ширине 3,50m;
- организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од неквалитетних материјала;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;
- привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству:
    - буком,
    - загађењем,
    - саобраћајним оптерећењем и др.
- у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици.

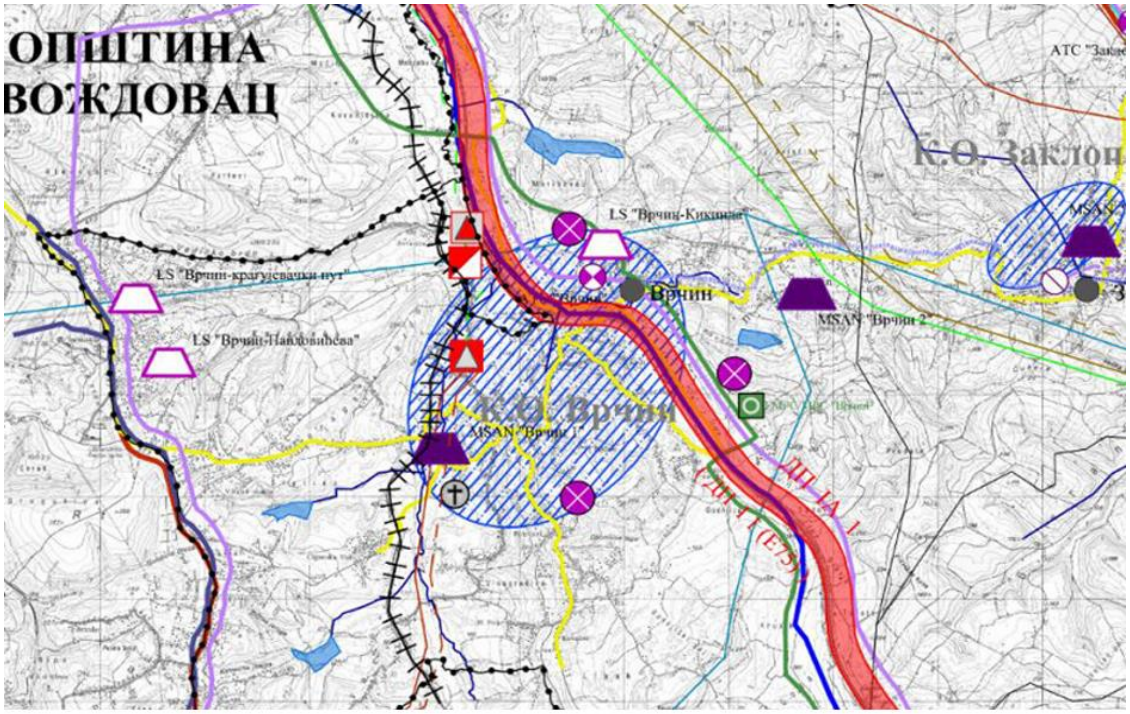
Паркирање

- Паркирање се планира на парцели.
- Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледљиво.
- На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.
- У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно – манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Табела 2: Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места

Намена	Број паркинг места према површини корисног простора
Складишни објекти	1 ПМ/100 m²
Производња	1 ПМ/ 8 запослених
Комерцијалне делатности	1 ПМ/80 m² БРГП
Трговина на мало	1 ПМ/66 m² БРГП
Трговина на велико	1 ПМ/ 55 m² БРГП

ИЗВОД ИЗ КАРТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ



ЛЕГЕНДА

Граница просторног плана
Граница општине
Граница катастарске општине
Центар општине
Центар насеља

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Државни пут IA реда - аутопут
Државни пут IA реда - аутопут - планирани
Државни пут II реда
Општински пут
Бициклистички коридори - планирани
Железничка пруга
Железничка пруга - планирана
Железничка станица - планирана
Пристаниште - планирано

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Надземни вод 400 kV
Надземни вод 400 kV - планирани
Надземни вод 220 kV
Надземни вод 110 kV
Надземни вод 110 kV - планирани
Надземни вод 35 kV
Надземни вод 35 kV - планирани
Подземно-надземни вод 35 kV између ТС 35/10 kV Врчин и ТС 35/10 kV Болеч - планирани
ТС 400/220 kV
ТС 110/10 kV
ТС 110/35 kV - планирана
ТС 35/10 kV
ТС 35/10 kV - планирана

ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

Магистрални гасовод (p= 50 bar)
Магистрални гасовод (p= 50 bar) - планирани
Градски гасовод (p=6÷12 bar) - планирани
Главна мерно-регулациона станица/мерно регулациона станица (ГМРС/МРС)
Главна мерно-регулациона станица/мерно регулациона станица (ГМРС/МРС) - планирана
Мерно-регулациона станица (МРС) - планирана
Продуктовод - планирани
Складишно дистрибутивни центар Терминал "Београд" - планирани

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Регионални водовод
Регионални водовод - планирани
Водоводна мрежа - планирана
Систем за наводњавање - планирани
Црпна станица - планирана
Резервоар - планирани
Постројење за пречишћавање воде
Постројење за пречишћавање отпадних вода - планиранс
Изворишта - активна
Зона санитарне заштите водоизворишта
Зоне потенцијалних изворишта
Акумулације - планиране
Стални и повремени речни токови

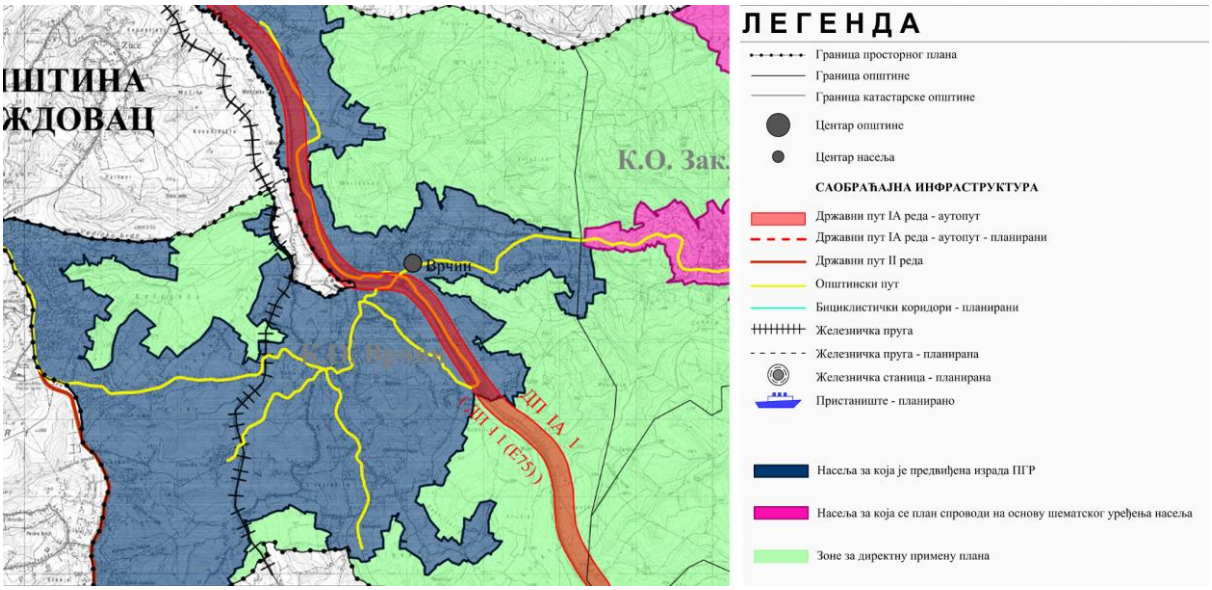
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Коаксијални кабл
Оптички кабл
Оптички кабл - планирани
Активне базне станице
АТС
АТС - планирана
MSAN - планирани
LS

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Гробље

ИЗВОД ИЗ КАРТЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

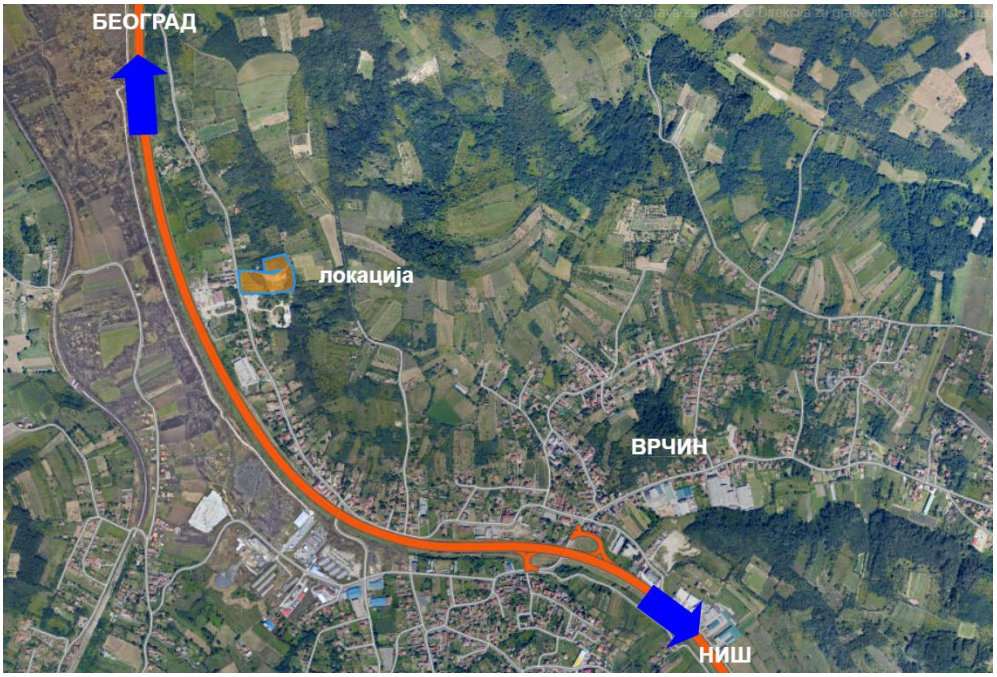


Наведеним Просторним планом, у смерницама за спровођење плана и смерницама за спровођење појединачних локација дефинисана је могућност израде урбанистичког пројекта као елемента даље детаљне разраде ППОГ.

1.6 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Подручје у обухвату урбанистичког пројекта се налазе на периферији насеља Врчин у правцу Београда, на падини која се простире источно уз ул. Београдску у Врчину, ГО Гроцка. (слика 1)



Слика 1 - положај локације у ширем окружењу

Просторним планом за део градске општине Гроцка („Сл. лист града Београда“ бр. 54/2012) подручје се налази у оквиру „грађевинског земљишта изван центра насеља“.

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле 8692, 8693, 8697, 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 14,891.00 m^2 .

Пројектом препарцелације (потврда бр. 350-812/2021 од 20. 12. 2021. године) формиране су следеће грађевинске парцеле (слика 2):

- ГП1 / идентична са к.п. 8692 КО Врчин
- ГП2 / идентична са к.п. 8693 КО Врчин
- ГП3 /идентична са к.п. 8697 КО Врчин

Слика 2 - позоција грађевинских парцела

У обухват урбанистичког пројекта улазе и катастарске парцеле које су наведеним пројектом препарцелације издвојене као парцеле које улазе у регулацији јавног приступног пута:

- катастарске парцеле 8694, 8695 и 8696 све КО Врчин и катастарска парцела 986/8 која је тренутно су функцији некатегорисаног пута.

1.7 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

- Општина: Гроцка
- Катастарска општина: Врчин
- Број катастарских парцела: 8692, 8693, 8694, 8695, 8696, 8697 и 986/8

Насеље Врчин налази се на територији града Београда и припада градској општини Гроцка.

Слика 3. Обухват УП-а у ширем окружењу

Локација урбнистичког пројекта је на перифиерији насеља Врчин у правцу Београда, на око 3 km од наплатне рампе Бубањ Поток и 1 km од скретања за насеље Врчин, на падини која се простире источно уз ул. Београдску (слика 3).

Падина на којој је локација орјентисана је исток запад, са великом денивелацијом (од +136,00мнв уз улицу Београдску до +167мнв на врху падине)

У непосредном окружењу будућег комплекса предузећа „АНАФАРМ“ налази се неизграђено грађевинско земљиште и изграђене парцеле претежно производно-пословне (циглана Врчин, Суперлаб и сл) и стамбене намене. Оклолни објекти су спратности од П до П+2.

Северно од комплекса је неизграђено земљиште које се не користи ни као пољопривредно. На парцелама постоји пар помоћних објеката који су били у употреби док се земљиште редовно обрађивало.
Јужно од комплекса су парцеле које су неизграђене и које се претежно користе као паркиралиште за теретна возила. Западно (преко пута Београдске улице) је стари привредни комплекс „Циглане“ и стамбени објекти различите величине и бонитета. Ова зона (између улице Београдсек и трасе аутопута) просторним планом је дефинисана као једна од привредних зона на територији општине Врчин (слика 4).

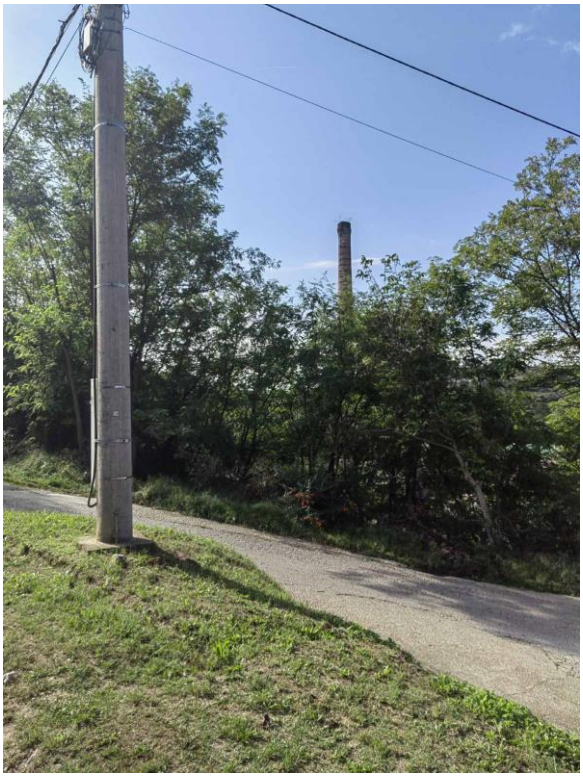
Слика 4. – постојеће стање / распоред функција у непосредном окружењу

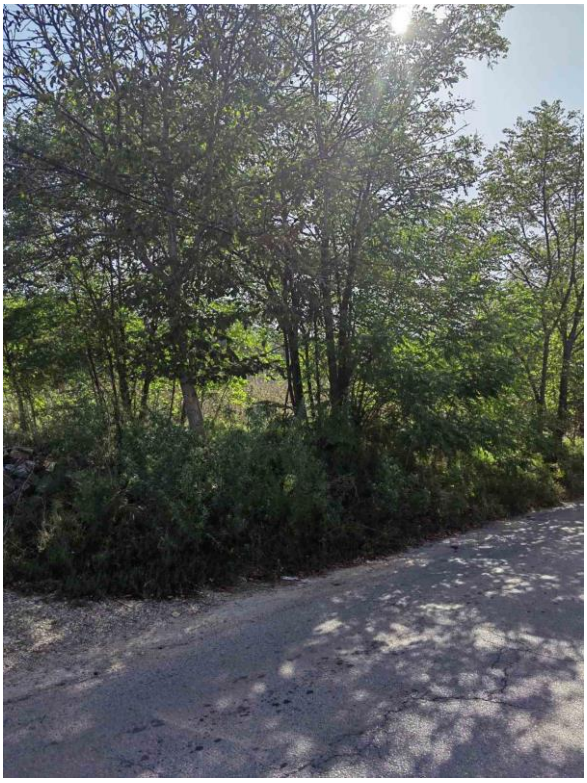
У постојећем стању предметној локацији се приступа са улице Београдске и преко некатегорисаног пута к.п. 986/8 КО Врчин.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Све парцеле у обухвату урбанистичког пројекта су неизграђене, већински обрасле зеленилом лошег квалитета, сем у делу где су обрасле гушћим, самониклми засадом углавном на изразито стрмом терену.

Парцеле приступ на јавну површину остварују директним излазом на парцеле у регулацији ул. Београдске (к.п. 8692 и 986/8) или преко к.п. 986/8 која је у јавној својин и у функцији некатегорисаног пута.





На простору предметне локације нема заштићених природних добара, флоре и фауне, као ни непокретних културних добара.

1.8 КОМУНАЛНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација пословно – производни комплекса „АНАФАРМ“ у постојећем стању приступ на јавну саобраћајну мрежу и комуналну инфраструктуру остварује преко улице Београдске која је делимично опређена планском инфраструктурном мрежом.

ВОДОВОД

Постојећа водоводна мрежа која пролази Београдском улицом, Ø110 / 6 бара, је у власништву привредног друштва “Мала вода доо“, сагласно информацији добијеној од привредног друштва „Мала вода“ д.о.о. Врчин.

Према условима бр.А-504/2023 од 07.07.2023.год. издатим од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и бр.2360 од 04.09.2023.год. ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка констатовано је на предметној локацији водоводна мрежа није у власништву поменутих институција, већ се налази у власништву приватног предузећа “Мала вода доо“.

КАНАЛИЗАЦИЈА

У ближем и даљем окружењу није изведен развод фекалне и атмосферске канализације што је наведено и у условима бр. Д-230/2023 од 05.07.2023.год. издатим од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и бр.2360 од 04.09.2023.год. ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Према подацима добијеним од „Електродистрибуције Србија“ на предметном подручју се налазе електроенергетски објекти – надземни водови снаге 1кV и 10кV. (графички прилог уз услове 2540400-D.08.04-381615/2-2023 – у оквиру документације УП-а)

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Дуж улице Беоеградске постоји развод ТК канализације који је уписан у катастар подземних водова (Копија катастарског плана водова 956-301-10908/2021 у у оквиру документације УП-а). Предметна локација се налази у подручју АТЦ Врчин, а приступна мрежа дуж улице Београдске је изведена је кабловима положеним у ПЕ цеви а претплатници су преко унутрашњих или спољних извода, подземним или надземним кабловима повезани са дистрибутивном ТК мрежм, сагласно условима 438236/2-2023 Телекома Србије издатим 02.11.2023.

ГАСОВОДНА И ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

На предментој локацији непостоји топловодна мржа система даљинског грејања.

У оквиру регулације улице Београдске (к.п. 8445/2 КО Врчин) изграђен је и у функцији:

- Дистрибутивни гасоводо од полиуретанских цеви максималног радног притиска МОП 4бара

Гасоводна инсталација је уписана у катастар инфраструктурних водова (Копија катастарског плана водова 956-301-10908/2021 у у оквиру документације УП-а) и детаљно обележена у графичком прилогу услова бр.06-07–У / 1958/1 од 31.07.2023.год. издатих од стране ЈП Србијагас

2 РЕШЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

2.1.1 НАМЕНА ПОВРШИНА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Планираним ситуационим решењем формира се пословно производни комплекс у оквиру кога се дефинишу начин уређења и коришћења простора.
„АНАФРАМ“ доо из Београда од 1992. године производи хомогенизоване хранљиве препарате и дијететску храну за домаће тржиште, запошљава 16 запослених и у овом тренутку планира проширење и осавремењивање процеса производње и начина пословања те нови пословно производни комплекс треба да подржи и омгући жељени правац развоја.

Предметна локација, сагласно ППОГ се налази у **стамбеној зоне на грађевинском земљишту изван центра насеља** у оквиру које је могуће организовати појединачне пословне и производне комплексе.

- У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину. Однос становања и делатности износи преко 80% : до 20%;
- Друге компатибилне намене које могу бити заступљене на парцелама породичног становања су комерцијални и мањи производни садржаји, односно трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката;

ППОГ-ом је планирано да се у оквиру стамбеног ткива могу формирати појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд. и
- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд. које не угрожавају основну намену – становање, као и животну средину.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:
- самостални објекат на парцели,
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи (препорука),
- у делу објекта према задњем дворишту,
- у склопу помоћног објекта
- као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 1.000m2.

Планом дефинисана типологији градње објеката у обухвату Урбанистичког пројекта је:
- Слободностојећи
- Један објекат на парцели

На наведене компатибилне садржаје примењују се правила грађења дата за становање и посаебна правила градње за појединачне комерцијалне садржаје у склопу ткива која су ближе дата у Изводу из ППОГ-а.

Потврђеним пројектом препарцелације (бр. 350-812/2021 од 20. 12. 2021. године) формиране су и спроведене у катастру три грађевинске парцеле које функционално чине целину пословно-производног комплекса:
- ГП 1 / к.п. 8692 КО Врчин
- ГП 2 / к.п. 8693 КО Врчин
- ГП 3 / к.п. 8697 КО Врчин

Доминантна функција на све три грађевинске парцеле је пословање стим да се на ГП 1 планира и производња као комплементарна делатност, а на ГП 3 становање.

Изградња на ГП1, ГП2 и ГП3 се планира сагласно правилима грађења за појединачне комерцијалне и производне комплексе унутар стамбеног ткива изван центра насеља за које важе правила наведена у изводу из ППОГ.

У оквиру грађевинских парцела дефинисане зоне пословања / производње / сладиштења / саобраћаних и зелених површина. Дистрибуција намена и функција на парцели у комплексу у целини приказана је на графичком прилогу (графички прилог бр.3 – намена површина).

Сагласно истом пројекту препарцелације формиране су и катастарске парцле к.п. 8691, к.п. 8694, к.п. 8695 и к.п. 8696 све КО Врчин које су изузете јер улазе у регулацију саобраћајних површина:
- к.п. 8691 КО Врчин је изузета због проширења улице Београдске
- к.п. 8694, 8695 и 8696 КО Врчин су изузете да би се формирао новопланирани приступни пут и омогућио приступ пољопривредним површинама у залеђу.

У обухват урбанистичког пројекта ушле су катастарске парцеле које улазе у регулацију новопланираног приступног пута у циљу дефинисања фаза његове ралазације која би требало да прати реализацију изградње комплекса у целини.

У даљој фази реализације пројекта урадиће се Пројекат препарцелације којим ће се формирати грађевинске парцеле новоланираног приступног пута.

2.1.2 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Сагласно пословним плановима предузећа „АНАФАРМ“ из Београда изградња објекта и пратећих саобраћајних површина обухваћених овим Урбанистичким пројектом релизоваће се у 4 фазе и то:

- Фаза I
  - Изградња пословно-производног објекта на ГП1 (к.п. 8692 КО Врчин) са интерним саобраћајним површинама и паркнгом
  - Изградња дела Новопланираног приступног пута од улице Београдске до улаза на катастарску парцелу 8692 КО Врчи (део к.п. 986/8 КО Врчин)
  - Постављање стубне трафо станице сагласно условима бр. 2540400.-D.08.04.-381615/2-2023 од 31.08. 2023. издатим од стране ЈП Електродистрибуција Србије
  - Постављање мернорегулационе подстанице сагласно условима бр. 06-07-11/1958/1 од 31.07.2023. издатим од стране ЈП Србијагас

- Фаза II
  - Изградња пословног објекта „Фармацеутски центар“ на ГП2 (к.п. 8693 КО Врчин) са интерним саобраћајним површинама и паркингом
  - Изградња дела Новопланираног приступног пута од улаза на ГП1 до улаза на ГП2 (део к.п. 986/8 и к.п. 8694, обе КО Врчин)

- Фаза III
  - Изградња пословног објекта радно стамбени апартман на ГП3 (к.п. 8697 КО Врчин) са интерним саобраћајним површинама и паркингом
  - Изградња дела Новопланираног приступног пута од улаза на ГП2 до улаза на ГП3 (део к.п. 8695 и 8696, обе КО Врчин)

- Фаза IV
  - Изградња дела Новопланираног приступног пута од улаза на ГП3 до спајања са некатегорисаним путем у залеђу комплекса (део к.п. 8695 и 8696, обе КО Врчин)

Фазност реализације комплекса је приказана на графичком прилогу бр.6.

Свака наведена фаза реализације урбанистичког пројекта представља техничко-технолошку целину и може се као таква самостално користити. Изградњом сва три објекта и Новопланираног приступног пута формираће се јединствени пословно – производни комплекс које ће обухватити све фазе производње и пословања предузећа „АНАФАРМ“ (складиштење / паковање и дистрибуцију / контролу производног процеса / организацију пословног процеса / презентације и стручно усавршавање / маркетинг) чиме ће се форимирати специфична пословна целина.

2.1.3 ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

Изградња у оквиру обухвата планираног пословно – производног комплекса „Анафарм“ д.о.о. из Београда планирана је сагласно правилима грађења датим за становање и посаебним правилима градње дефинисаним за појединачне комерцијалне садржаје у склопу ткива а која су ближе дата у Изводу из ППОГ-а.

ХОРИЗОНАТАЛАНА РЕГУЛАЦИЈА

Зона градње на грађевинским парцелама је дефинисана грађевинским линијама.

Грађевинске линије постављене су сагласно правилима уређења и условима за формирање заштитног појаса око објеката производне функције дефинисана ППОГ-ом (мин 6м према улици и 3м према контактним парцелама друе намене), односно:

- на 7м од регулације улице Београдске
- на 6,5м од регулације Новопланираног приступног пута
- на 4м од границе суседне парцеле

Планирани објекти постављени су унутар зоне градње што се може сагледати на графичком прилог бр. 4 Регулациони нивелациони план са саобраћаним решењем (Р 1:500) на коме су јасно приказане зоне градње односно појасеви заштитног зеленила и позиција новопланираних објеката.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Вертикална регулација одређена је висином објекта која се дефинише у односу на нулту коту и спратношћу.

Према важећем ППОГ-у висинска регулација у стамбеној зони на грађевинском земљишту изван центра насеља дефинисана максималном спратношћу породичних стамбених објеката П+1+Пк.

За појединачне комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву у односу на висинску регулацију важе иста правила као и за стамбене објекте.

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС" бр.22/2015) висина објекта је дефинисана као растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављену према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

- Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Планирарни објекти су спратности од П до П+1.
- Висина венца објеката је је од 8,0-8,5м, висина слемена до 10м.

Висина објекта је дефинисана сагласно Правилнику односно као растојање од нулте коте која је дефинисана као тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Нулта кота, висина приземља и висина објекта одређене су са сваки објекат појединачно и могу се сагледати на Идејним решењима објеката у прилогу УП-а.

Појединачне висини објеката су ближе описане у техничком опису за сваки појединачни објекат и приказане у табеларном приказу остварених урбанистичких параметара.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Сви објекти су пројектовани сагласно намени у духу савремене архитектуре, кубичних облика уз употребу савремених материјала (остакљена зид завеса, алуминијумски плочасти панели). Бојом, текстуром и наглашавањем појединачне форме (висински) постиже се динамика и архитектонски стил по коме ће се комплекс издвојити као појединачна функционална али и обликована целина.

2.2 САОБРАЋАЈ

2.2.1 УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Саобраћајно решење (приступ комплекса на јавне саобраћајне површине као и решење саобраћаних површина унутар комплекса урађена су на основу:

1. Пројекта препарцелације катастарске парцеле за катастарске парцеле број 986/1, 986/2, 986/9, 987/3, 987/8, 987/9 и 987/10 све К.О. Врчин за који је издата Потврда (III-22 број 350-812/2021 од 20.12.2021. године) од стране Градске општине Гроцка.
2. Услова за израд урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ на к.п.8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, општина Гроцка издатих од стране Секретаријата за саобраћај градске управе града Београда IV-08 бр.344.5-617/2023 од 19.09.2023. године

Предметне кат. парцеле, које сачињавају ГП1, ГП2 и ГПЗ, немају директан приступ на јавну саобраћајну површину која је у надлежности Секретаријата за саобраћај, према:

- Одлуци о категоризацији општинских путева и улица на територији града Београда (*„Сл. лист града Београда", бр. 139/20*)
- Референтном систему мреже општинских путева и улица на територији града Београда, (*Градоначелник града Београда, број: 34-73321-Г-5. фебруар 2021. године).*
- Статуту града Београда (*"Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и 60/2019 и "Сл. гласник РС", бр. 7/2016 -одлука УС*)

Катастарска парцела бр. 986/8 КО Врчин, са које је предвиђен приступ за ГП1 и делом за ГП2, је према евиденцији Републичког геодетског завода некатегорисани пут.

Према Статуту града Београда (*"Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и 60/2019 и "Сл. гласник РС", бр. 7/2016 -одлука УС*) послове изградње, управљања, одржавања, заштите и развоја некатегорисаних путева обављају општине на чијој се територитории налази некатегорисани пут, те је за прикључак парцеле на некатегорисани пут потребно обратити се градској општини на чијој територији се налази некатегорисани пут.

Регулација Новопланираног приступног пута у коју улазе катастарске парцеле 986/8, 8694, 8695 и 8696 све КО Врчин, са ког је предвиђен приступ за ГП1, ГП2 и ГПЗ, дефинисана је Пројеком препарцелације за који је ГО Гроцка издала Потврду III-22 број 350-812/2021 од 20.12.2021. године од стране Градске општине Гроцка.
У поступку израде Пројекта препацелације Секретаријат за саобраћај није издавао мишљење, већ је регулација Новопланираног приступног пута дефинисана током израде Пројекта парцелације кроз сарадњу са управом ГО Гроцка.

Пројекат парцлеације спроведен је катастрском операту тако што су формиране катастарске парцеле које улазе у регулацију Новоланираног приступног пута.

На основу свега изнетог у Условима V-08 бр.344.5-617/2023 од 19.09.2023. године Секреатијата за саобраћај Градске управе града Београда наведено је следеће:

- Преузети регулациону линију у складу са катастарским стањем јавне саобраћајне површине.

- Препорука Секретаријата за саобраћај је да се због намене комплекса, површине за кретање возила са којих је предвиђен приступ грађевинским парцелама, димензионише тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (тако да возило може да уђе/изађе на парцелу ходом унапред без додатног маневрисања на улици).

Регулација Новопланираног приступног пута сагласно стању у катастру, односно Пројекту препарцелације потврђеном од стране управе градске општине Гроцка износи од 7м-7,2м.

Приликом израде огранизационог и функционалног решење комплекса примењена су следећа правила сагласно претходно наведеним условима условима:

- Колске рампе пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе; за теретна возила максимално 9%).
- Рампе у правцу планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75 m. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у кривинама. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m.
- Све површине, унутар кат. парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила. За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са мин. ширином саобраћајне траке од 2,75m, а за теретна возила 3,5m.
- Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
- Препорука је да се на парцели раздвоје токови кретања путничких и теретних возила, као и да се, ради лакшег маневрисања, на парцели обезбеди једносмерно кретање теретних возила. Када се на парцели пројектује двосмерно кретање теретних возила, обезбедити одговарајућу површину за маневрисање (окретница), како би возила улазила и излазила на парцелу ходом унапред.
- Разрадити шему кретања доставних/теретних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
- Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5m.
- Број места за смештај путничких возила, одредити према нормативима, минимум за:
  - становање: 1 паркинг место (ПМ) на 1 стан; комерцијалне делатности: 1 ПМ на 80 m2 БРГП;
  - складиште: 1ПМ на 100 m2 БРГП;
  - производња: 1ПМ на 8 запослених.
- Уколико се планира фазност изградње, одговарајући број паркинг места (у складу са планираним наменама) мора бити пројектован за сваку појединачну фазу.
- Места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка са места, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута. Уколико је парцела приступног пута, предвиђена за приступ предметној катастарској парцели, колско-пешачка стаза, исту је могуће користити за маневрисање приликом изласка са паркинг места тако да се возила укључују на јавну саобраћајну површину ходом унапред, с тим што ширина

колско пешачке стазе мора задовољити минималну ширину маневарског простора у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године) или мишљењем Секретаријата за саобраћај.

- Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за управно паркинг место 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0м за два спојена ПМ, са међупростором ширине 1,5m). У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
- Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године). Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред). Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања). Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.
- Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хороизонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
- у складу са планираним технолошким процесима будућих објеката, пројектовати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила, у складу са важећим планом. Димензије паркинг места за доставна/теретна возила одредити у складу са избраним меродавним возилом.
- Препорука је да се пројектује простор за паркирање бицикала (П" профили, чешљеви и сл.).
- Пешачке комуникације пројектовати у складу са 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.22/2015).
- Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист Београда" бр.27/02, 11/05, 6/10- др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17). Приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључка на јавни пут.

2.2.2 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Приступ грађевинским парцелама ГП1, ГП2 и ГП3 предвиђен је са Новопланраног јавног приступног пута који је у обухвату овог Урбанистичког пројекта. А који је повезан на градску саобраћајну мрежу преко улице Београдске.

Потврђеним пројектом препрацелације (бр. 350-812/2021 од 20. 12. 2021. године) дефинсана је:

- регулација Новопланираног приступног пута у ширини од 7.00м ДО 7.20м
- дужина Новопланираног приступног пута од улице Београдске до некатегорисаног пута у залеђу,
- зона укључења саобраћајнице на улицу Београдску.

Реализација Новопланираног јавног приступног пута одвијаће се паралелно са реализацијом изградње комплекса.
Израдом новог пројекта препарцелације формираће се грађевинске парцеле Новоформираног приступног пута након чега ће бити могуће наставити његову реализацију.
Овим урбанистичким пројектом дефинишу се фазе његове реализације и начин прикључења грађевинских парцела на исти.

Све три грађевинске парцеле приступ на јавну саобраћајну мрежу остварују преко Новопланираног приступног пута.

У оквиру грађевинских парцела планиране су интерне саобраћајнице које омогућавају приступ моторним возилима за паркирање, економско снабдевање, као и кретање ватрогасних возила и возила других хитних служби.

Одвијање саобраћаја унутар парцеле омогућено је интерним саобраћајницама различите ширине која је прилагођена саобраћају у оквиру парцеле.

ГП1
Приступна соабраћајница на парцели ГП1 је ширине 7м што омогућава лако и ефикасно одвијање двосмерног саобраћаја путничким и лаким теретним возилима (меродавно возило сагласно планираном технолошком процесу је комби).

Са те саобраћајнице приступа се паркинг простору, пословном простору и површини намењеној за истовар и утовар сировина и готових производа из магацинског простора погона за таблетирање и паковање прашкастог материјала.

Пешачке стразе у оквиру парцеле планиране су паралелно са интерном саобраћајницом уз објекат.
Идејним решењем предвиђен је паркинг за бицикле уз улазну зону уз објекат.

ГП2
Сагласно организацији и намени објекта као и конфигурацији терена колски приступ грађевинској парцели ГП2 раздвојен је на два.

Главни колски улаз, ширине 6м, који уз пешачки приступ пословном објкету води до паркинга за кориснике објекта. Овај улаз је планиран на позицији Новопланираног проступног пута тако да висински буде у нивоу са приземљем објета (+150мнв).
У оквиру паркинг простора планиран је и паркинг за бицикле

Технички приступ објекту – магацинском простору у подруму је позициониран на најнижој висинксој коти и остварује се рампом ширине 5м.
Испред улаза у магацински простор планиран је мали манипулативни простор и паркинг за мања теретна возила.

ГП3
Сагласно намени планираног објекта на ГП3 колски приступ овој парцели / објекту је једносмеран, у нагибу тако да прати нивелацију постојећег терена а задовољи и техничке прописе (дозвољене нагибе и техничка ограничења нивелисања стрмог терена).
Од Новопланираног приступног пута интерна саобраћаница води до паркинга за кориснике објета и улазне зоне у пословни апартман и магацински простор у подруму.

Пешачки приступ објекту се планира уз интерни пут од јавне површине до улазне зоне у објекат.

Све саобраћајне површине имају савремену коловозну конструкцију и коловозни застор од асфалта.
Приликом пројектовања саобраћајних површина

Приступ противпожарног возила на грађевинске парцеле омогућен је са једне стране, план заштите објеката од пожара приказан је у оквиру Идејних решења која прате овај урбанистички пројекат.

У оквиру сваке грађевинске парцеле обезбеђен је адекватан број паркинг места сагласно Табели 2: Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места из Извода из ППОГ-а и нормативима наведненим у Условима Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда.

Сагласно у оквиру ГП1 и ГП2 предвиђено је 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија.

Саобраћано и регулационо нивелационо решење целог комплекса (Новопланираног приступног пута и ГП1, 2 и 3) детално је приказано је у графичком прилогу бр.4 Регулационо нивелационо решење.

2.3 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У поступку израде урбанистичког пројекта нису добијени посебни услови за слободне и зелене површине у обухвату Урбанистичког пројекта.

При изради решења примењени су општи услови дефинисани ППОГ-ом детаљно наведени у изводу из ППОГ-а.

У оквиру комплекса испоштовани су услови за минималан проценат слободних и озелењених површина дефинисан важећим планским документом.

Појединачни проценти слободних и зелених површина за сваку грађевинску парцелу дати су појединачно у поглављу 5. Нумерички показатељи остварених урбанистичких параметара

РЕШЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У КОМПЛЕКСУ

Посебна пажња већ на овом нивоу разраде комплекса (идејно) посвећена је слободним површинама у комплексу тако да се у оквиру сваке појединачне парцеле формира простор за посетиоце и запослене на отвореном:

- Улазна зона испред пословног улаза у објекат на ГП1 организована је тако да се у оквиру исте може поставити мобилијар за седење и одмор
- Улазна зона у пословни објекат на ГП2 формирана је као јавни простор у оквиру кога је могуће организовати и већа окупљања запослених и посетилаца, као и зона за рекреацију. Ови садржаји су компатибилни са основном функцијом објекта – фармацеутски центар у оквиру кога би требали да се организују пословне презентације, семинари и друга окупљања која доприносе размени информација, услуга и вештина из фармацеутике
- На ГП3 у оквиру које је се планира изградња објекта пословно стамбеног апартмана сагласно функцији идејним решењем је у зони приземља али и на озелењеним кровни површинама организовано више зона за окупљање, рад на отвореном и одмор.

Све слободне површине у оквиру појединачних грађевинских парцела ће бити пажљив озелењене и неговане, самоникло зеленило у деловима на којима је терен изразито стрм и неприступачан ће бити задржато и култивисано у мери којој је то потребно за безбедно функционисање комплекса.

ОГРАЂИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Комплекс се ограђује оградом прописаном за ову врсту објеката минималне висине 1,8м. Планирано је ограђивање комплекса транспаретном оградом од челичних профила (према ул. Београдској) или челичне жице, са засадом зелене ограде (шимишир, ловор вишња) према јавним површинама. Према суседним парцелама делом се задржава заштитни озелењени појас постојећег самониклог растиња, а делом ће се исто заменити са култивисаним засадом зеленила сагласно пројекту озелењавања који ће бити део даље фазе разраде техничке документације

2.4 ИДЕЈНА УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА

уз идејно решење за изградњу производно – пословног комплекса педузећа АНАФАРМ доо из Београда на катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697 КО Врчин у ул. Београдска бб, Гроцка.

Идејна решења се урађена за потребе израде Урбанистичког пројекта, односно за проверу утицаја планиране намене у оквиру комплекса на шире окружење, а у складу са Законом о планирању и изградњи (“Сл.гласник РС” бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", 32/2019)

Подлоге за пројектовање:

- Катастарско топографкси план;
- Просторни план за део градске општине Гроцка; (Службени лист града Београда бр. 54/2012)
- Правилник о општима правилма за парцелацију, регулацији и изградњу (Сл.гласник РС 22/2015)
- Пројекат препарцелације катастарских парцела број 986/1, 986/2, 986/9, 987/3, 987/8, 987/9 и 987/10 КО Врчин потврђен 20. 12. 2021. године под бројем 350-812/2021
- Услови имаоца јавних овлашћења

2.4.1 ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ПРОЈЕКТОВАН ОБЈЕКАТИ

Катастарске парцеле 8692, 8693 и 8697 КО Врчин се налази у површинама које су наведеним Просторним планом дефинисане као „Грађевинско земљиште изван центра насеља“:

На грађевинском земљишту дозвољава се изградња:

- Стамбених објеката
- Објеката компатибилних намена основној функцији становања

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комрцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.
Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- Комерцијални и сродни садржаји локалног снадбевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани и сл.

- Мање производне јединице – мали производни погони, мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса и сл. које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину

Правила грађења у зони:
- Грађевинска линија у односу на регулациону линију се повлачи за 7м
- Грађевинска линија у односу на бочних граничних линија катастарске парцеле износи 2.5м, односно 4м како је дефинисано Пројектом парцелације сагласно посебним условима за мање производне јединице.
- Минимално растојање планираног објекта од бочних суседних објеката износи миниму 4м, односно ½ висине вишег објекта
- Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеел ка суседима.
- Максимални индекс заузетости парцеле износи 30%
- Максимални индекс изграђености је 0,6
- Максимална спратност објекат је П+1+Пк
- Максимална висина обејкта је 12м
- Минимални проценат зелених површина на парцели је 40%

2.4.2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

- Предметне парцеле:
  - ГП1= к.п. 8692 КО Врчин је површине 5550м2;
  - ГП2= к.п. 8693 КО Врчин је површине 5128м2;
  - ГП3= к.п. 8697 КО Врчин је површине 2971м2;
- Катастарске парцеле су једнаке грађевинским парцелама
- На катастрарким парцелама у постојећем стању нема изграђених објеката
- Парцеле су озелењене засадом без посебног квалитета;
- Грађевинска парцела ГП1 је угаоно позиционирана према ул. Београдској и према новопланираном приступном путу (кат. парц. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин), док се парцелама ГП2 и ГП3 присупа са новопланираног приступног пута;

- **ГП1:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 8691 КО Врчин која је потврђеним пројектом парцелације ушла у регулацију улице Београдске и преко 986/8 КО Врчин која се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је трапезастог облика орјентисана дужом осом исток-запад (управно на београдску улицу)
  - Ширина парцеле према Београдској улци је ~63м
  - Ширина парцеле према бочном приступном путу је ~98м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 8м
- **ГП2:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 986/8 и 8694 КО Врчин које се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је неправилног облика орјентисана дужом осом исток-запад (уз трасу Новопланираног приступног пута)
  - Ширина парцеле према Новоланираном приступном путу је ~78м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 23м

- **ГП3:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 8695 и 8696 КО Врчин које се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је неправилног облика орјентисана дужом осом исток-запад (уз трасу Новопланираног приступног пута)
  - Ширина парцеле према Новоланираном приступном путу је ~78м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 18м.

2.4.3 ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ НА ГП1

Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – композиција четири повезана правоугаоника различите димензије и висине.

Укупни ширина фронта према улици Београдској је 51м. Дужина објекта према бочном приступном путу је од 22,5м до 41м.

Спратност објекта је Пр и делом Пр+1.

Укупна бруто површина објекат је 1,970.60м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Београдске улице удаљен од 28,4м до 45,5м, од новопланираног бочног приступног пута (кат. парц. 986/8 КО Врчин) је удаљен од 7,6 до 10,9м. У односу на бочне границе катастарске парцеле је на растојању од 4,0-26,6м од границе ка к.п. 981/1КО Врчин, а од к.п 8693 на растојању од 16,3 до 26,3м.

Висина пода приземља објекта је на +0,10м од интерне приступне саобраћајнице, односно на +138,20 мнв.

Спратна висина у објекту је 7,5м у магацинском делу, 4,5м у производном делу и 3,6м у пословном делу објекта.

Висина венца објекта је на од +5,4м/+143.60мнв до +9,0м/+147.20мнв у зависности од функције и обликованог решења објекта.

Колски и пешачки приступ комплексу и објекту се остварује са Београдске улице новопланираним приступним путем (кат. парц. 986/8 КО Врчин).

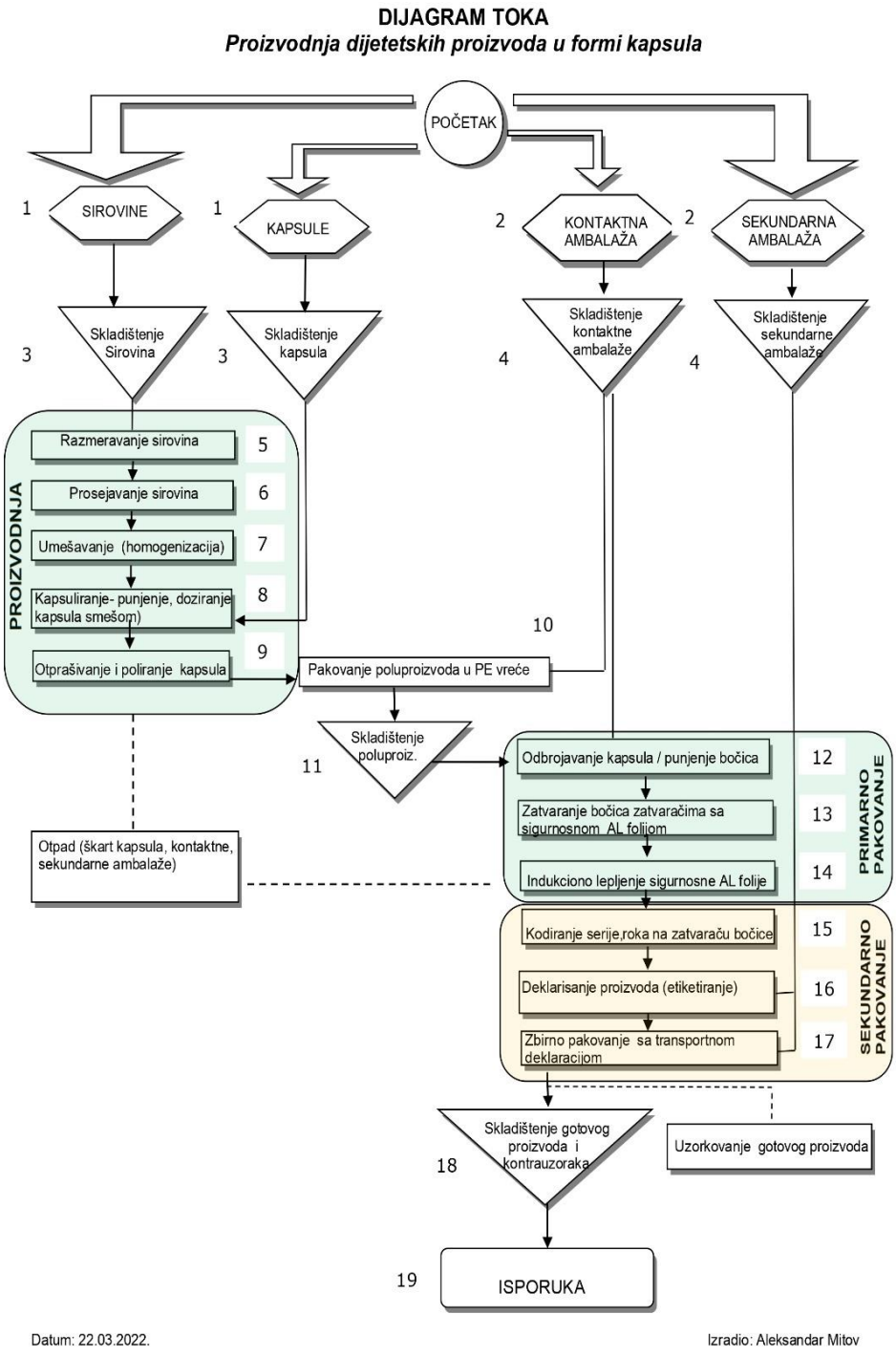
У оквиру комплекса је планирана интерна саобраћајница којом се приступа објекту, паркинг простору са 19 паркинг места, од чега су два планирана за инвалиде и манипулативном простором за теретна возила испред дела објекта за складиштење сировина и готових производа.

Пешачки приступ објекту се остварује пешачком стазом ширине od 4,30 do 5, м која води до улаза у објекат.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

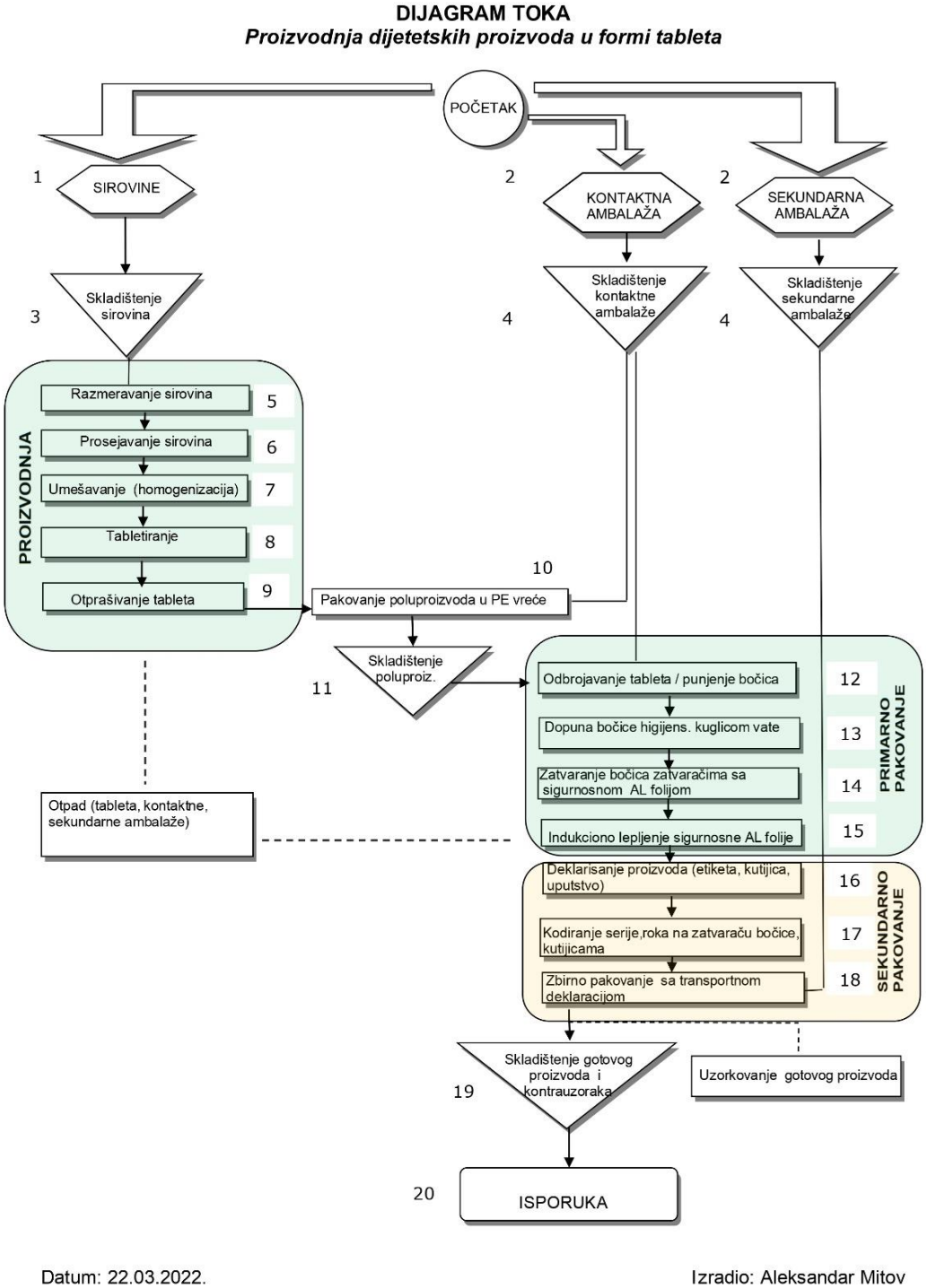
Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора пројектован је објекат који се састоји из производног дела са адекватном технолошком линијом за паковање суплементских производа у оквиру планраног производног погона, кроз технолопки процес, који нема никаквих негативних утицаја на животну средину, пратећих просторија за запослене у производном процесу и менаџмент компаније као и магацинских простора прилагођеним наменама технолопшког процеса.



Слика 1

У делу објекта орјентисаном ка интерној саобраћаници и Беградској улици пројектованом са два функционалан нивоа (Пр+1) организован је улазни хол, трпезарија и простор за пријем и презентације производа, степениште и на првом спрату канцеларије менаџмента, тоалети и лабораторија и контрола производа.

Иза ове функционалане зоне организована је зона за запослене у производњи (свлачионице, хигијенски блок, чајна кухиња, пословни улаз) иза кога се након проласка кроз санитарни пропусник улази у производни погон у оквиру кога се нижу просторије са различитим функцијама сагласно планираном производном процесу и технолошкој шеми (слика 1. и 2.) врши паковање прашкастих, чврстих и течних суплемената који се користе у хуманој медицини.



Слика 2

Јужно од производне зоне организован је магацински простор (са дуплом висином x=7,5м2) за сировине, амбалажу и готове производе и царински магацин. Приступ магацинском простору је двостран са приступне интерне саобраћајнице и манипулативног простора унутар парцеле и из зоне производње. Низ магацинских одељења је усаглашен са производним поступком.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење и савремени стандарди за производно – пословне објекте овог типа и намене условили су стилско решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се у хоризонталној и вертикалној регулацији померају чинећи „мегаформу“ прилагодјенију непосредом окружењу и раздвајајући масе са ражличитом наменеом чиме се сагалсно принципу модерне архтектуре форма прати функцију волуменом и различитом материјализацијом.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде пројекта за грађевинску дозволу када ће се дефинисати оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити систем армирано бетонских стубовс, пуне плоче и лаке челичне конструкције.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине али и производног процеса унутар објекта, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљна обрада унутрашњих простора биће део разраде даље техничке документације, водећи рачуна о примени свих санитарних прописа и прописа везаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа који се односе на технолишки процес паковање суплементских производа.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 986/8 КО Врчин за новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани производно – пословни комплекс приступ на постојећу саобраћајну мрежу оставрује преко претходно наведене саобраћајне површине (катастарске парцеле 986/8 КО Врчин).

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлаћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 6. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, у ком је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Непостоје отпадне воде као резултат планираног производног процеса у објекту.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу и организоаван је у оквиру прилазне зоне на ГП1 за цео комплекс.

2.4.4 ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ – ФАРМАЦЕУТСКИ „ХУБ“ НА ГП2

Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – два укрштена правоугаоника положена на правоугаони постамент у сутерену којим се премошћује велика денивелација у оквиру парцеле.

Објекат је планиран да се приземним делом (зоном улаз) постави на зараван која је природно формирана у средњем делу парцел, паралено са Новоформираним приступним путем

Укупни ширина фронта према приступном путу је 30м.

Управно на приземни део објекта (обликовно наглашавајући јавну намену објекта – фармацеутски „ХУБ“) позициониран је спратни део испод кога је организован јавни отворени улазни плато.

Спратност објекта је По +Пр +1

Укупна бруто површина објекат је 1294.40м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Новоланираног приступног пута удаљен од 32,9м до 40,8м. Удаљења од бочних и задње границе катастарске парцеле детаљно су обележене у ситуационим приказима идејног решења, као и у прилогу бр.4 Регунационо – нивелациони план са саобраћаним решењем Урбанистичког пројекта

Висина пода приземља објекта је на +0,10м од приступног платоа, односно на +150,20 мнв.

Спратна висина у пословном делу објекта је 3,6м (приземље и спрат), док је ниво сутерена планиран са спратном висином од 5,2м, сагласно својој намени – магацински простор и великој денивелацији терена која је условила формирање подрумског нивоа.

Висина венца објекта је на од +8,30м/+157,70мнв од 0 висинске коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена)

Колски и пешачки приступ објекту се остварује са Новопланираног приступног пута. Форимран је колски приступ магацинском делу (рампом) са интерним паркингом за доставна возила и манипулативним простором.

Присуп пословном делу објекта је издвојен са висинске коте која је усаглашена са нивоом приземља објекта у оквиру кога је и формиран паркиг за посетиоце „ХУБ“а.

Пешачки приступ објекту се остварује пешачком стазом која води до улаза у објекат.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора планирани објекат је пословне намене – „фармацеутски ХУБ“. У оквиру приземља и спрата формирани је мултифункционални радни простор за „co-working“, презенације производа и истраживања као и за пословне скупове мањег обима. У оквиру објекта је и пар смештајних јединица за пословне партнере предузећа, предаваче или организаторе скупова.

У подруму фориранoм ради превазилажењавелике денивелације на парцели у односу на заравњену зону и висинске коте на граници према к.п. 8692 планиран је складишни простор као резервни простор предузећа. У оквиру овог магацина биће смештена документација и остали рекламни материјал који нема везе са производним процесом.

У оквиру парцеле, планирају се и рекреативне површине, терен за тенис са трибинама, стазе за шетњу и остали озелењени простори и шума за релаксацију.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење, екслузивна намена као и савремени стандарди за пословне објекте овог типа условили су обликовно решење која се заснива на игри правоуганих форми које се преклапају наглашавајући јавност објекта и промовишући најзначајније пословне намере и идеје предузећа АНАФАРМ.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција у делу.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљна обрада унутрашњих простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих прописа везаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа и потреба који се односе на пословну намену објекта.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 986/8 и 8694 КО Врчин за Новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани пословни објекат приступ на постојећу саобраћајну мрежу остварује преко Новопланирани приступни пут.

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлаћења

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 6. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

2.4.5 СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НА ГП3

Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – два укрштена правоугаоника положена на правоугаони постамент у подруму којим се премошћује велика денивелација у оквиру парцеле.

Прилаз / улазна зона у објекту је из нивоа ниског приземља јер је денивелација терена у односу на новоформирану саобраћајницу велика. У сутерену је формиран магацински простор и зона улаза у стамебно – пословни апартман који је организован у нивоу приземља и првог спрата.

Објекат је планиран да се приземним делом постави на зараван која је природно формирана у средњем делу парцеле, управно на Новоформирани приступни пут. У том нивоу је планиран радни простор и простор за одмор који је у контакту са тлом и озелењеном терасом изнад нивоа сутерена.

Ниво спрата постављен је управно на кубус приземља (паралелно са Новоформираним приступним путем) и обликовно кореспондира са осталим објектима у комплексу, формира трем у приземљу који је допуна садржаја простора за рад и одмор.

Укупни ширина фронта према приступном путу је 18м.

Спратност објекта је НПр+ВПр+1

Укупна бруто површина објекат је 844,60м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Новоланираног приступног пута удаљен од 12м до 17м. Удаљења од бочних и задње границе катастарске парцеле детаљно су обележене у ситуационим приказима идејног решења, као и у прилогу бр.4 Регунационо – нивелациони план са саобраћаним решењем Урбанистичког пројекта

Висина пода високог приземља објекта је на +1.20м од 0 коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена), односно на +158,50 мнв.

Спратна висина у пословном делу објекта је 3,3м (приземље и спрат), док је ниво сутерена планиран са спратном висином од 5,0м, сагласно својој намени – магацински простор и нивелацији терана.

Висина венца објекта је на од +8,10м/+165,40мнв од 0 висинске коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена)

Колски и пешачки приступ објекту се остварује са Новопланираног приступног пута. Колски приступ зони улаза у сутерену и магацинском делу је (рампом) са паркингом.

Пешачки приступ парцели је уз улазну рампу. У стамбено-пословни део објекта се улази

из зоне ниског приземља, а степеништима је улазна зона везана са осталим слободним и отвореним површинама на локацији.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора планирани објекат је пословно стамбене намене – радно стамбени апартман и чини ексклузивни пратећи садржај активности „фармацеутског ХУБ"-а, односно у оквиру овог објекта организована је ексклузивна радно-смештајна јединица са базеном за посебно важне госте предузећа. У оквиру високог приземља и спрата формирани је мултифункционални радни простор за „co-working", али и релаксацију и одмор уз базен. На спарту објекта су планирана два ексклузивна апартмана.

У нивоу ниског приземља форираном ради превазилажења велике денивелације на парцели у односу на заравњену зону планиран је резервни магацински простор предузећа. У оквиру овог магацина биће смештена документација и остали рекламни материјал који нема везе са производним процесом.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење, екслузивна намена као и савремени стандарди за пословне објекте овог типа условили су обликовно решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се преклапају наглашавајући јавност објекта и промовишући најзначајније пословне намере и идеје предузећа АНАФАРМ.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција у делу.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Стамбени део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре" на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан обрада унутрашњих простора биће део разраде даље техничке документације водећи рачуна о примени свих прописа везаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа и потреба који се односе на пословну пнамену објекта.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 9895 и 8696 КО Врчин за Новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани пословни објекат приступ на постојећу саобраћајну мрежу остварује преко Новопланираног приступног пута.

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлашћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 6. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 6. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

3 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	Постојеће П (m2)	Планирано ПП Гроцка П (m2)	Планирано УП-ом П (m2)
Намена земљишта			
Површина урбанистичког пројекта	14891,0 m2	-	14891,0 m2
Неизграђене остале зелене површине	14096,0 m2	0,0	0,0
Јвне саобраћајне површине	795,0 m2	0,0	1242,0 m2
Стамбене зоне (изван центра насеља)	0,0 m2	14891,0	0,0 m2
Појединачни пословни комплекси (у зони изван центра насеља)	0,0 m2	Компатибилни са стамбеном зоном	13649,0 m2
Капацитети изградње			
БРГП становање	0,0 m2	мах БРГП 8934,60m2	0
БРГП појединачни пословни комплекси	0,0 m2		1294,40 m2
БРГП појединачни производни комплекси	0,0 m2		1971,10 m2
БРГП појединачни стамбено пословни обј.	0,0 m2		844,60 m2
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0,0 m2	0,0 m2	0.0 m2
БРГП укупно	0,0 m2	8934,60 m2	4110,10 m2
Бр. станова	0	~110 станова	1
Бр. становника	0	~360 стаовника	Max 5 Запослених до 60

НАМЕНА: ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО (по катастарским парцелама)

катастарска парцела	Површина (m2)	Ознака грађе. парцеле	Намена Постојеће стање	Планирана намена ПП Гроцка	Планирана намена По УП-у
8692	5550	ГП1	Неизграђено земљиште/ остало зеленило	стамбене зоне на грађевинском земљишту изван центра насеља	појединачни производни комплекси
8693	5128	ГП2			појединачни пословни комплекси
8694	166	-			Јавни пут
8695	204	-			Јавни пут
8696	77	-			Јавни пут
8697	2971	ГП3			појединачни стамбено пословни комплекси
986/8	795	-	Некатегорисни пут		Јавни пут

4 ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.1 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметни простор припада једном микрорејону, на основу сагледавања геоморфолошких облика, стабилности терена, хидрогеолошких карактеристика, геотехничких одлика заступљених литолошких средина и вредности геомеханичких параметара.
Овај микрорејон обухвата терен у нагибу.
Терен спада у категорију условно повољних терена, према стању и својствима геолошких средина које учествују у конструкцији овог дела терена. Терен је погодан за урбанизацију (становање, инфраструктуру, саобраћај) без ограничења у коришћењу.

Средине се могу користити као подлоге за изградњу грађевинских објеката, уз следеће препоруке:
Стамбени објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане) на дубини елиминисања хумифицираног слоја. Темељење објеката у делувијалним глинама може бити плитко фундирање и захтева заштиту темеља од провлажавања.
Конструкција терена омогућава да се објекти могу градити без подземних гаража.

За подземне просторије где су дубоки ископи, објекти морају имати трајну заштиту израдом завесе шипова, која би по изградњи објекта имала функцијју заштитне конструкције за падину.
Приликом нивелације терена, формирати косине трајног нагиба или засеке до 1,50м са потпорним конструкцијама

При изградњи саобраћајница и паркинг простора на површини терена или у плитком засеку-усеку, потребно је предвидети површинско одводњавање и стабилизацију збијањем.
Код објеката затрпавање ровова изводити делувијалним материјалом у слојевима уз

прописно сабијање. Ископе веће од 1,50м треба подграђивати. Урадити пројекат одвода атмосферске воде и канализације

КОНЦЕПЦИЈА ИСТРАЖИВАЊА ЗА ВИШЕ НИВОЕ ПРОЈЕКТОВАЊА
Досадашња инжењерско геолошка истраживања на ширем простору омогућила су решавање проблематике за овај ниво планирања – израду Урбанистичког пројекта.

За следеће фазе пројектовања неопходно је извести Законом прописана инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања.
Концепција детаљних геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације заснива се на следећем:

- За потребе изградње будућих објеката потребно је у габариту сваког планираног објекта извести истражне радове, утврдити дебљину литолошких средина које се налазе у интеракцији објекат –терен.
- Неопходно је извести геостатичке прорачуне за објекат са аспекта дозвољене носивости тла, слегања тла и препоруке заштите стабилности ископа
- Утврдити хидрогеолошке карактеристике терена- ниво подземне воде.
- Промене физичко-механичких параметара литолошких средина у односу на досадашња сазнања о истим (резултати ранијих лабораторијиских испитивања).
- Детаљна анализа и нови прорачуни сеизмичких параметара неопходних за безбедно планирање и изградњу.

4.2 МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.2.1 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Сагласно одредбама члана 34. Закона о заштити животне средине (*„Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09 36/09-др.закон, 72/09-др. Закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 95/18-др. Закон и 95/18-др. закон*), Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда у поступку израде Урабнистичког пројекта за изградњу пословно производног комплекса „АНАФАРМ“ на ГП1, ГП2 и ГП3 у ул. Београдској, к.п. 8692, 8693, 8697 КО Врчин, Гроцка издао је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне бр. V-04 бр. 501.2-282/2023 од 11.09.2023 године.

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско-техничким мерама елиминисати или свести на минималну меру, присутне штетне утицаје у том смислу потребно је:

- Извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (сл.гласник РС бр.101/15, 95/18-други закон и 42/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних објеката и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др.
- простор намењен таблетирању и капсулирању суплемената за људску употребу и складишта за исте планирати и опремити у складу са одредбама Закона о санитарном надзору (,,Службени гласник РС“, број 125/04), Правилника о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (,,Службени гласник РС", број 47/06), Закона о безбедности хране (,,Службени гласник РС", бр. 41/09 и 17/19), Правилником о додацима исхрани (дијететски суплементи) (,,Службени гласник РС", бр. 45/22 и 20/23) 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), коришћених наменских превозних средстава и њихове опреме;

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметних објекта на чиниоце животне средине предвидети/обезбедити:
  - у циљу заштите вода и земљишта:
    - прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др,
    - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката), зауљених отпадних вода са интерних саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, кухиње ресторана, отпадних вода насталих одржавањем производног и складишног простора, уређаја и опреме, отпадних вода из лабораторије за контролу квалитета производа и санитарних отпадних вода,
    - избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,
    - водонепропусну септичку јаму за прикупљање санитарно-фекалних отпадних вода, одговарајућег капацитета, до реализације канализационе мреже; при изградњи исте водити рачуна о потенцијалној геоповредивости простора и могућем ризику у случају удесних ситуација (истицање садржаја из септичке јаме); редовно пражњење септичке јаме организовати преко овлашћеног лица или јавног комуналног предузећа,
    - септичку јаму позиционирати на следећим удаљењима:
      - мин. 5,00 m од објекта, мин.
      - 2,00 м од граница парцеле, мин.
      - 10,00 m од регулационе линије;
    - обезбедити несметани приступ комуналног возила за пражњење исте,
    - изградњу подне површине дела објекта намењеног за производњу и складишног дела (индустријски под) од водонепропусних материјала, одговарајуће носивости,
    - изградњу интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг 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 интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина системом решетки и њихово несметано одвођење до таложника и сепаратора масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
    - прикупљање и пречишћавање отпадних вода из кухиње ресторана на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља,
    - размотрити могућност пречишћавања отпадних вода (процесних, зауљених и санитарно-фекалних) из предметног комплекса у постројењу за пречишћавање отпадних вода; исто планирати као укопано/покривено (контејнерско) постројење са затвореним системом третмана отпадних

вода) за одговарајући еквивалент становника (ЕС), односно максимални број корисника комплекса,

- у случају да се пречишћене отпадне процесне и зауљене воде упуштају у „сабирну ретензију“ потребно је прибавити услове надлежног водопривредног предузећа,
- квалитет 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);

- у циљу заштите ваздуха:
  - извођење одговарајућег система климатизације и система принудне вентилације у складу са условима неопходним за безбедно функционисање процеса таблетирања и капсулирања суплемената; редовно вршити одржавање вентилационих канала и филтера према упутству произвођача,
  - концентрација загађујућих материја у отпадним гасовима, који се из објекта фазе I испуштају у ваздух, не сме да прелази граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС", бр. 111/15 и 83/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање одговарајуће опреме за мерење емисије у ваздух,
  - централизовани начин загревања објеката, прикључењем на гасовод,
  - адекватан избор котлова, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента - гаса,
  - довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергента, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања),
  - примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање димних гасова до вредности излазних концентрација прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21),
  - коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH3(R171) и CO2(R744) у расхладним уређајима/системима,
  - у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
  - уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиње ресторана (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и сл); отпадни ваздух након пречишћавања извести у „слободну струју ваздуха",
  - редовно чишћење, односно регенерацију филтера и замену новим, у случају смањења њихове ефикасности
  - успостављање зеленог заштитног појаса („зелене" баријере) између предметног комплекса и суседних парцела,
  - садњу засада листопадне и четинарске вегетације, тј. репрезентативно уређење и озелењавање слободних и незастртих површина на предметној локацији, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,
  - засену паркинг места садњом дрворедих садница високих лишћара;

- у циљу заштите од буке:
  - примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке при изградњи објеката (звучно-изолацијских грађевинских материјала, пригушивача буке и сл) којима се обезбеђује да бука која се емитује у току обављања делатности не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од 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“, број 75/10),
  - одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у административном делу објекта и стамбено-пословном објекту, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије (,,Службени гласник РС“, број 40/21) 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 (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);

- уколико се планирана изградња трафостанице, исту пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
  - одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40μT,
  - определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,
  - у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
  - након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,
  - трафостаницу у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;

- обезбедити одговарајућу просторију (у објектима), или простор (ван објеката) и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
  - предност дати коришћењу агрегата на гас,

- агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат/околни простор,
- 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,
- у случају да се агрегат смешта у објекат, издувне гасове из истог извести у слободну струју ваздуха;

- инвеститор је у обавези да складиштење опасних материја и других хемикалија, уколико се користе у производном процесу, за одржавање машина, уређаја, опреме и др, врши у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са предметним хемикалијама, условима надлежног органа, као и специфичним техничким захтевима за њихово безбедно складиштење који су утврђени у важећем безбедносном листу;
- базен, планиран у оквиру пословно - стамбеног објекта (фаза III) изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; како би се обезбедила хигијенска исправност базена, потребно је да власник/корисник истог обезбеди његово редовно одржавање и то: чишћење, прање и дезинфекцију, као и одговарајуће пречишћавање воде; одговарајућом хидрауликом базена обезбедити оптималну дистрибуцију средстава за дезинфекцију по целом базену;
- обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели је најмање 20%; обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, 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;
- размотрити коришћење рециклираног асфалта за изградњу И одржавање (рехабилитација и поправка) интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др;
- размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и фасада објеката и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима И сл) и/или ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
- на предметној локацији, односно у предметним објектима није дозвољено:
  - испуштање зауљених отпадних вода са интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем производног и складишног простора и из кухиње ресторана у одабрани реципијент без претходног пречишћавања до квалитета прописаног законом,
  - преузимање и складиштење секундарних сировина, отпадних материја и материјала, укључујући фармацеутски отпад других произвођача,
  - изградња саобраћајних, манипулативних и паркинг површина на рачун зелених и незастртих површина;
- обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области, и то:
  - фармацеутског отпада на начин утврђен Правилником о начину и поступку управљања фармацеутским отпадом (,,Службени гласник РС“, 49/19),
  - отпада насталог у поступку одржавања објекта и опреме (електронски и

електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима (,,Службени гласник РС“, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС", број 97/10) и др,

- 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), -
- органског отпада из кухиње ресторана у типске посуде смештене у посебној, за ту сврху намењену и, по потреби, климатизовану просторију,
- отпадног јестивог уља на начин утврђен Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, број 71/10),
- комуналног и другог неопасног отпада,

до предаје лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада;

- у току извођења радова на изградњи планираних објеката извођач радова је у обавези да предвиди и обезбеди:
  - 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,
  - 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),
  - води прописану евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
  - попуњава документ 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,
  - 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,
  - 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);
- инвеститор је дужан да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу предметних објеката, прибави одлуку надлежног органа за заштиту

животне средине о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

Обавеза је придржавања свих правила заштите и унапређења животне средине и природе (на основу планова вишег реда и Закона о заштити животне средине (*„Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09 36/09-др.закон, 72/09-др. Закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 95/18-др. Закон и 95/18-др. закон*), за подручје обухвата пројекта како током израде планске и техничке документације, изградње, тако и у периоду трајне намене која ће уследити после изградње.

4.2.2 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава.
Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених" појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и асфалтним коловозом и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност простора у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода.
Заштита људи и материјалних добара обезбеђује се планирањем и дефинисањем обавезе у складу са постојећом просторно - планском и законском регулативом:

- Законом о одбрани (*"Сл. гласник РС", бр. 116/2007, 88/2029, 88/2009-др.закон, 10/2015 и 36/2018*);
- Законом о смањењу ризика од катоастрофа и управљању ванредним ситуацијама (*"Сл. гласник РС", бр. 87/2018*);
- Закон о ванредним ситуацијама (*"Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 92/2011, 93/2012)*
- Уредбом о јединицама цивилне заштите, намени, задацима, мобилизацији и начину употребе (*"Службени гласник РС", број 84/2020*)

ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА
У циљу заштите од потреса при изградњи (доградњи) објеката мора се поступити по Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*"Сл. лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82,29/83,21/88,52/90*).

Подручје Урбанистичког пројекта налази се у сеизмичкој зони од VIII° МСК скале.
У циљу заштите од земљотреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*"Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 52/90*).

4.2.3 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА

Сагласно одредбама члана 29. Закона о заштити од пожара (*„Службени гласник РС”, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018-др.закон*), Сектор за ванредне ситуација Министарства унутрашњих послова републике Србије у поступку израде Урабнистичког пројекта за изградњу пословно производног комплекса „АНАФАРМ“ на ГП1, ГП2 и ГП3 у ул. Београдској, к.п. 8692, 8693, 8697 КО Врчин, Гроцка издаоло је Мишљење у погледу заштите од пожара и експлозија за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 317-400/2023 од 03.07.2023 године и навело мере заштите од пожара и експлозија које је потребно имплеметирати на начин да се обезбеди:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;

- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- спречи ширење ватре на суседне објекте;
- омогући сигурна и безбедна евакуција људи, односно њихово спасавање.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.115/2020).

4.2.4 ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА

Спречавање ацидeнталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.
Надзор, правилни начин руковања у складу са важећим прописима и контрола, основни су предуслови за спречавање могућих акцидената.

4.2.5 ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА

Заштита од јонизујућег зрачења обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.
У зонама повећане осетљивости морају бити испоштована ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромахнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.
Заштита од утицаја електромагнетног поља је предвиђена применом заштитних мера приликом паралелног вођења и укрштања са енергетским водовима као и извођењем уземљења арматуре каблова на оба краја.

4.2.6 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу услова Завода за заштиту споменика културе града Београда, за потребе израде Просторног плана, на подручју Урбанистичког пројекта не постоје подаци о заштићеним природним добрима. Међутим, планом је утврђена обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петрографске појаве за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На подручју плана не постоје подаци о остатацима материјалне културе као ни грађевинског фонда са споменичким вредностима.
Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен (Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94).

4.2.7 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Предметни објекат је У.П. комплекса АНАФАРМ на кп 8692, 8693 и 8697 ко Гроцка Врцин. Производно комрерцијални објекат на кп 8692 - ГП 1. Са аспекта Енергетске ефикасности ефикасности, у складу са прелимираним описима, објекат се може сврстати у “Објекат мешовите или друге намене који користе енергију”.

Даљом разрадом архитектуре, система (зона) грејања и вентилације објекта, објекат се може поделити у сегменте са различитим наменана. У складу са даљом разрадом и по дефинисању свих релевантних параметра ће се урадити адекватан Елаборат енергетске ефикасности.

Грејани простор ће бити квалитетно изолован термоизолацијом према прорачуну грађевинске физике и у складу са условима правилника. Прелимирано су предвиђени спољашњи зидови су од термопанела, а кров је предвиђен као слагани кров од камене вуне. Под на тлу и све преграде између грејаног и негрејаног простора ће бити изолован према услововима из правилника и у складу са технологијом простора.

Спољашња столарија, сегментна врата са испуном биће изведени са минималним којефицијентом у складу са правилником енергетске ефикасности.

УСВОЈЕНИ КЛИМАТСКИ ПАРАМЕТРИ, ЛОКАЦИЈА И ПОДАЦИ

Место изградње третираног објекта је Београд и обзиром на климатско грађевинску класификацију по «Правилнику ЕЕЗ», припада климатској зони «А». Унутрашње рачунске температуре зависе од сврхе и намене просторија и уколико нису посебно дате пројектним задатком, узимају се из табеле 9. СРПС-а У.Ј.5.600.

Све новопројектоване грађевинске конструкције третираног објекта морају се пројектовати и изградити тако да на њима не дође до површинске кондензације водене паре. Подаци за прорачунску вредност коефицијената топлотне проводљивости, запреминској густини, специфичној топлоти и фактор отпора дифузији водене паре, узимају се из табеле 4. СРПС-а У.Ј.5.600.

KORIŠĆENI PROPISI PRI PRORAČUNU TERMO ZAŠTITE OBJEKTA:

- SRPS- U.J5.001 - Termini i definicije.
- SRPS- U.J5.001 / 1 - Termini i definicije. Izmene
- SRPS- U.J5.070 - Dimenzionisanje i vrednovanje izolacija grejanja i hlađenja.
- SRPS- U.J5.100 - Vazdušna propustljivost stana.
- SRPS- D.E8.193 - Spoljni prozori i balkonska vrata. Zahtevi u pogledu propustljivosti vazduha i
- vode. - SRPS- U.J5.510 - Metode proračuna koeficijenata prolaza toplote.
- SRPS- U.J5.520 - Metode proračuna difuzije vodene pare kroz građevinske konstrukcije.

- SRPS- U.J5.530 - Metode proračuna pokazatelja toplotne stabilnosti konstrukcija za letnje
- razdoblje. - SRPS- U.J5.600 - Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada.
- SRPS- U.J5.600 / 1 - Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada. Izmene.
- SRPS- ISO 13370 - Toplotne karakteristike zgrada - Prenošenje toplote preko tla.
- Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada.

4.2.8 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРЕМА ОСОБАМА СА ОТЕЖАНИМ КРЕТАЊЕМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у обухвату Урбанистичког пројекта неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

Идејним решењима планраних објеката проверене су и примењене мере предвиђене наведеним правилником, обезбеђена је приступачност радном месту и адекавтан број паркинг места за инвалидна лица.

4.2.9 УСЛОВИ РАЗВОЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ГРОЦКА

Током израде Урбанистичког пројекта за посебне услове и мишљење на планирану намену и решење обратили смо се и ЈП за развој градксе општине Гроцка које је дало позитивно мишљење на достављену урбанистичко техничку документацију бр. 474/2024 од 15.03.02024. године

5 ТЕХНИЧКИ ОПИС ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ

Прикључке на инфраструктурну мрежу урадити у складу са техничким условима надлежних комуналних организација и постојећим стањем на терену. Приказ комуналне инфраструктурне мреже дат је на графичком прилогу бр.5– Комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу, Р 1:500.

5.1 ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Сагласно условима бр.2706 од 07.07.2023 године које је издало јавно предузеће Еко Гроцка у оквиру ГП1 је предвиђено постављање озидане нише за 4 контејнера како је приказано на графичком прилогу *бр.4 „Саобраћајно, регулационо и нивелационо решење“.*
Ниша за контенере је озидана а подлога на којој су постављени контејнери је бетонска са потребним падовима и системом за одвод површинских вода. Површина бетонског платоа је око 50m^2 заједно са колским приступом и на њој се планира смештај контејнера за комунално смеће и амбалажни отпад. Површина за одлагање смећа мора бити носива и глатка, на нивоу прилазног пута.
Простор планиран за смештај платоа са контејнерима за смеће се ограђује оградом, како би се спречило евентуално разношење смећа и отицање површинских вода. Ограда је укупне висине до 1,4 m (бетонски зид, зид са бетонским подестом и жицом и сл.). Сав слободан простор око платоа се одржава као зелена површина са високим и ниским растињем и обавезним жбунастим засадима уз ограду као визуелна баријера.

За одлагање и одвожење смећа надлежно је јавно предузеће „Еко Гроцка“.

Тип контејнера у који се износи смеће није дефинисан наведеним условима али ће се сагласно упутству исти набавити у договору са предузећем Еко Гроцка у даљој фази реализације пројекта.

На основу Уговора склопљеним са предузећем Инвестфарм д.о.о. (бр.ИФИМ-1306/2022 од 22.06.2022.), врши се одлагање опасног и неопасног отпада који генерише АНАФАРМ, за чије скупљање, транспорт и привремено сладиштење Инвестфарм д.о.о, има дозволу издату од стране надлежног органа. Услуга обухвата:

- Преузимање, транспорт, складиштење, сортирање, раздвајање, препакивање, извоз и коначно збрињавање у иностранству или у земљи, зависно од отпада

- Консултанске услуге у вези са припремом и управљањем отпадом сагласно Закону о урављању отпадом и другим подзаконским актима донетим на основу овог закона.

На основу прецизног дефинисања технолошког процеса у објектима приликом израде Техничке документације и добијањем потребне акредитације, неопходно је извршити категоризацију отпада.

Овим УП, остављена је могућност складиштења поменутог отпадаи у објекту илу у независном објекту односно уз бетонску нишу или на некој другој локацији могуће је изградити објекат габарита 3x4m, у којем се по потреби и уз сагласност надлежних служби може одлагати посебан отпад (прецизна врста отпада се одређује категоризацијом). Објекат се гради и опрема у складу Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10).

5.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе изградње планираних објеката у омплексу предвидети сву неопходну електроенергетску инфраструктуру у свему према важећим прописима и сагласно чл. 60 до 63 „Закона о планирању и изградњи“ (Сл.гласник РС 72/2009, 81/2009 –испра., 64/2010 —одлука УС , 24/2011, 121/2012, 42/2013 — одлука УС , 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС , 132/2014 и 145/2014).
Списак закона, прописа, правилника, стандарда и техничких препорука ЕПС-а и Ј.П.ЕМСкоришћених код израде урбанистичког пројекта:
Закон 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 и 98/13 - УС, 132/2014 I 145/2014);
Закон о безбедности и здрављу на раду („Сл.гласник РС“ бр.101/2005);
Закон о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 57/2011, 80/2011, 93/2012,124/2012);
Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС” , број 111/09 и 20/15);
Законом о заштити од јонизујућег зрачења („Службени гласник РС” , број 36/2009);
Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.74/90);
Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења од пренапона (Сл.лист СФРЈ бр.7/71 и 44/76);
Правилник о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V (Сл.лист СФРЈ бр.61/74);
Правилник о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V (Сл.лист СФРЈ бр.61/95);
Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферских пражњења (СЛ.ЛИСТ срј БР.11/96);
Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 KV до 400 KV (Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988 год;(Сл.лист

СРЈ бр.18 из 1992.год);
Техничке препоруке ЕД Србије.

Напајање комплекса електричном енергијом
Према урађеном билансу снаге за цео комплекст подаци су:
Инсталисана снага : **$П_и$ = 270 кW, максималне ј**едновремена снага: **$П_ј$ = 180кW**

Врста прикључка: трајни.
Врста мерног уређаја: индиректна мерна група – мерење на средњем напону, збирно за целу трафо станицу, са мерним напонским трансформаторима 10/0,1кW/кW и мерним струјним трансформаторима 30/5А/А.
Планираана је стубна трафо станица 10 /0.4кV у оквиру ГП 1, снаге 400 кVA .
Начин грејања: гас.

Овим Урбанистичким пројектом, сагласно условима ЕДБ-а 2540400-D.08.04-381615/2-2023 предвиђа се постављање стубне трафо станице капацитета 400кVA у оквиру ГП1 односно на катастарској парцели 8692 КО Врчин. Веза планиране СТС и спољне дистрибутивне мреже решиће се кроз даљу разраду техничке документације, сагласно добијем условима имаоца јавних овлаћћења.

Повезивање обејката све три фазе са планираном СТС извршиће се подземним ЕЕ каблом 0,4 KV унутар комплекса што је ближе дефинисаном у графичком прилогу *бр.5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.*

Спољашње ел.инсталације чине:
Стубна трафо станица 10 /0.4кV, снаге 400 кVA на к.п.8692 КО Врчин,
кабловски развод за напајање инсталација појединих објеката
инсталације спољног осветљења и
громобранске инсталације

Кабловски развод се по правилу изводи кабловима типа рроо/А или хроо/А одговарајућег пресека од Т.С-е до кабловске прикључне кутије на фасади објекта које треба напајати ел.енергијом.

Инсталација спољнег осветљења се изводи уградњом светиљки на челичне канделабре висине до 10m поред главних саобраћајница и до 5m на спољним саобраћајницама и пешачким стазама,уз коришћење савремених светиљки као што су натријумове светиљке високог притиска и металхалогене светиљке одговарајуће снаге.
Напајање јавног осветљења се врши из Т.С или из неког помоћног објекта,кабловима рроо/А 4х25mm². Сви стубови јавног осветљења морају бити уземљенипреко трећег или петог проводника у напојном каблу.
За потребе приоритетних потрошача који морају имати стално напајање ел.енергијом планирана је уградња је дизел ел.агрегат (Д.Е.А.) који се аутоматски активира код нестанка мрежног напона.
Све изведене ел.инсталације пре активирања морају бити прегледане и испитане од овлашћених организација сагласно чл.192 и 193 “РТN за ел.инсталације N.N “ (сл.лист СФРЈ 53/88 и 28/95).
За извршена испитивања овлашћена организација издаје стручни налаз као доказ о исправности истих.
Громобранске инсталације се морају периодично испитивати а период прегледа и испитивања зависи од утврђеног нивоа заштите:
за објекте са нивоом заштите I сваке две године
за II ниво заштите саке 4 године.
за III и IV ниво заштите сваких 6 година.

За потребе унутрашњих инсталација пословних објекта планира се разводни ормар сапотребним бројем извода за напајање потрошача електричне енергије.

Унутрашње електричне инсталације објекта
За потребе унутрашњих инсталација пословних објекта мланиран је разводни ормар са потребним бројем извода за напајање потрошача електричне енергије.
У објектима се планира уградња следеће електроенергетске инсталације:
инсталација унутрашњег осветљења (опште и противпанично),
инсталација утичница и извода (опште намене и за потребе технолошкихпотрошача),
инсталацију електромоторног погона за потребе термотехничких инсталацијаклиме и вентилације
развод електричне енергије и разводне табле,
инсталација громобрана и уземљења.
као и инсталације слабе струје

Све унутрашње електричне инсталације се изводе сагласно „ПТН за електричне инсталације ниског напона“ и важећих стандарда СРПС Н.Б2.752, СРПС Н.Б2.741, СРПС Н.Б2.743, СРПС Н.Б2.754, СРПС Н.Б2.745, и др.
Код одржавања треба се држати прописа правилника за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ бр.53/88 и 28/95) „Правилника о техничким нормативима за гасне котларнице, /Сл.лист СФРЈ бр.10/90 и 52/90), СРПС Н.Б2.763, СРПС Н.Б2.762,СРПС Н.Б2, 364, СРПС — ИЕЦ 1024/1).
Громобранске инсталације за све објекте треба да одговарају стандарду СРПС-ИЕЦ 1024/1, СРПС-ИЕЦ 1024/1-1 БРПС Н.Б4.810 и „ПТН за заштиту објеката од атмосферских пражњења (Службени лист СРЈ 11/96).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ЕЛ. ИНСТАЛАЦИЈА
Електричне инсталације у објектима у свему морају одговарати „Правилнику о техничим нормативима за електричне инсталације ниског напона”.
Инсталација унутрашњег електричног осветљења
Опште електрично осветљење у објекту је предвиђено претежно флуо светиљкама, а кориш ћене су и флуокомпакт и инкадесцентне светиљке зависно од намене просторија. Предвиђена јачина осветљаја с обзиром на намену објекта треба да је изнад прописима захтеваних минималних вредности, при чему је посебна пажња усмерена на борилиште. Предвидђен је ниво осветљености од око 400lx у лабораторијам. Укључење осветљења на главним комуникацијама је наизменичним прекидачима. Укључење осталих светиљки у појединим просторијама је локално прекидачима поред улазних врата, постављеним на 1,5 m од коте пода.
Предвиђено је и противпанично осветљење, а светиљке су са уграђеним Ni-Cd батеријама за 3 h рада у приправном споју. Напајање ових светиљки је са спратних табли.Инсталација осветљења предвиђена је водовима PP-Y i PP00-Y пресека 1,5mm^2 и одговарајућег броја жила. Инсталациони водови осветљења воде се делом под малтером, делом по регалима у спуштеном плафону, а и видно на обујмицама (технички простори, и сл.).
Инсталација утичница и извода
Инсталација утичница и извода предвиђена је водовима типа PP-Y i PP00-Y пресека 1,5mm^2 i 2,5mm^2 и одговарајућег броја жила. Инсталација се води делом под малтером, делом у спуштеном плафону, делом у парапетним каналима а видно на обујмицама (технички простори, и сл.).
У складу са технологијом просторија предвиђени су и изводи и утичнице за потребе опреме која се предвиђа у лабораторијама. За лабораторије је постављен парапетни развод који омогућује лако повезивање опреме и даје пуну флексибилност уређајима којисе повезују за потребе напајања.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА ПРОТИВПАНИЧНЕ РАСВЕТЕ

Следеће инсталације представљају сигурносне системе и морају да раде у условима пожара:

противпанично осветљење – 0 минута (има сопствени извор напајања преко АКУ батерија),

централа за дојаву пожара - 0 минута (има сопствен и извор напајања преко АКУ батерија),

Стално сигурно напајање ових потрошача електричном енергијом је предвиђено из сопствених АКУ батерија. Како су у питању локални извори напајања сигурносних системаонда се у погледу каблова који напајају ове потрошаче електричном енергијом (пуњење батерија у нормалном режиму) не постављају посебни захтеви у погледу трајања напајања у пожару.

Извршна функција ППЦ (искључење вентилације у делу објекта који се вентилише системима СК-1 и СК-2 а напаја електричном енергијом са РО-в) се изводи каблом који задовољава захтев да ради потребно време у пожару (избор кабла и његово полагање супредмет дела пројекта слабе струје). Команда се доводи са ППЦ на РО-в где се по аутоматској дојави пожара искључује комплетан орман вентилације. Такође је предвиђено и искључење струјних кола за напајање вентилатора у делу опен спаце простора на спрату који убацују свеж спољни ваздух у ове просторије преко мирних контаката релеа на овим струјним колима.

Разводни ормани имају само мрежно напајање па су направљени као једноделни.

Конструкција, начин извођења, начин монтирања, класа изолације електроопреме и материјала одговарају номиналним напонима мреже, условима околине и техничким условима.

Проводници, каблови, апарати, електромотори су према капацитету и дозвољеном оптерећењу бирани тако, да се унапред спречи њихово прекомерно загревање у условима нормалне експлоатације.

Напојни каблови су трожилни, односно петожилни за трофазне и трожилни за монофазне потроша че, а њихов попречни пресек је тако одабран да задовољава услове из СРПС-а Н.Б2.730, 743, 751 и СРПС-а Н.Б2.752. Полагање транзитних каблова кроз просторије у којима постоји опасност од пожара и у степеништма се не предвиђа.

Заштита моторног погона од преоптерећења и недозвољених падова напона извршена је постављањем одговарајућих биметалних релеа, чије ће подешавање бити извршено тек након њиховог монтирања.

Избор електроопреме и инсталација према спољним условима - утицајима извршен је према СРПС-у Н.Б2.730, 751 и 752. тј. решен је одговарајућом механичком заштитом опреме која је заштићена од прашине и влаге.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ГРОМОБРАНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

Заштита од атмосферских пражњења се обезбеђује громобранском инсталацијом сагласно одредбама “Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферских пражњења” и SRPS-IEC 1024-1 (сл. лист СРЈ бр. 11/96). Громобранска инсталација је класична у виду Фарадејевог кавеза.

Урађено је и изједначење потенцијала свих металних маса, електричних и телекомуникационих инсталација и страних проводних делова у објекту, а у циљу остваривања заштите од пожара, експлозије и опасности од електричног удара унутар штићеног простора и то повезивањем преко шине за изједначење потенцијала за систем уземљења.

За металне масе на фасади објекта, извршена је провера безбедног растојања д и у свим случајевима где је с>д, извршено је спајање на громобранску инсталацију.

На основу прорачуна избора нивоа заштите закључујемо да посматрани објекат треба да има III ниво заштите, а према стандарду SRPS IEC 1024-1. Посебна анализа климатских услова за подручје које је предмет овог пројекта није вршена, с обзиром да српски стандард SRPS N.B4.803 (Изокерауничка карта) пружа довољно прецизне

податке неопходне за одређивање класе нивоа заштите објекта од атмосферских пражњења.
Прорачуном је одређена класа нивоа заштите (III) објекта и на основу тога су разрађени сви елементи спољашње громобранске инсталације: прихватни систем, системспусних проводника и систем уземљења. Собзиром да просечно растојање за овај ниво заштите износи 20м овај услов се мора испоштовати. На крову је положена трака П20 у облику мреже са окцима мањим од 10м која се користи као прихватни систем. За громобранске спустеве је коришћена трака П20 утопљена у фасаду. Мерни спојеви се формирају на висини 1,5 м од коте тла укрсним комадом у кутији за мерни спој. Мерне спојеве траком Р25 преко земних уводника спојити са темељним уземљивачем. Са темељним уземљивачем морају бити спојени сви вертикални сливници.
По завршетку прегледа громобранске инсталације потребно је извршити мерење прелазног отпора уземљивача а на сваком испитном - раставном месту громобранског спусног проводника, што ће служити као почетни податак за одржавање система уземљења громобранске инсталације.
Одржавање громобранске инсталације мора вршити електромонтажна служба располаже одговарају ћом стручном службом а у складу са програмом констатовани прегледом морају се отклонити без одлагања.
Као уземљивач објекта предвиђен је темељни уземљивач који се изводи траком Fe/Zn 25x4 mm. Трака се полаже у слоју мршавог бетона, испод хидроизолације . Са уземљивача извести одговарајући број извода траком FeZn пресека 25x4mm према графичкој документацији. Изводи су предвидјени за повезивање на темељни уземљивач громобранске инсталације и полажу се до мерног споја (1,5м од коте спољног терена) и сабирнице за изједначење потенцијала у објекту (поред ГРО). Са темељног уземљивача остављају се и изводи за повезивање: сабирница за изједначење потенцијала, олучних сливника и извод за уземљење машинске опреме.
За објекат подстаница специјалних гасова предвиђена је громобранска инсталација за I ниво заштите. Уземљење технолошке опреме и свих осталих металних маса,врши се траком Fe/Zn 25x4mm положеном у земљи испод слоја шљунка приликом копања за платоподстанице и повезивањем са уземљивачем суседног објекта преко траке Fe/Zn 25x4mm постављене преко цевног моста.

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕКТРИЧНОГ УДАРА
Инсталација за заштиту од ел.удара треба да одговара стандарду SRPS IEC 60364-4-41, а спроводи се у ТН-Ц/С систему. Овај систем има кроз цели развод од ГРО одвојени неутрални (Н) и заштитни (ПЕ) проводник. Јединa директно уземљена тачка (спојене Н и ПЕ сабирница) је у ГРО преко кутије ГСИП смештене поред ГРО.

Заштита од удара се остварује:
заштитом од директног додира,
заштитом од индиректног додира,
допунским изједначењем потенцијала.
Заштита од директног додира је остварена опремом, која конструкцијом и заштитним изоловањем, спречава сваки додир делова под напоном.
Заштита од индиректног додира је остварена аутоматским искључењем напајања, које у случају квара на изолацији, спречава настајање напона додира, који величином или трајањем може представљати опасност.
За остварење заштите је предвиђено:
примена посебног заштитног проводника који повезује изложене проводне делове покретне и непокретне опреме, напајане са електроинсталације,
нисконапонски високоучински осигурачи тип НВ,
топљиви осигурач типа Е3,
аутоматски заштитни прекидачи (осигурачи)
У свим санитарним чворовима извршено је повезивање металних делова опреме са

водом P-Y 1x4mm2на уземљивачке кутије које се везују на "ПЕ" сабирницу РО каблом РР00-Y 1x6mm2. "ПЕ" сабирнице су посебним жилама ("Y") спојене на зашти тну шину ГРО, а ова преко ГСИП на темељни уземљивач.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА ДОЈАВЕ И СИГНАЛИЗАЦИЈЕ ПОЖАРА

Систем за сигнализацију пожара је део интегралног система заштите од пожара чија је намена рано откривање појаве пожара у његовој најранијој фази, одговарајућа дојава алармних стања и локализација места настанка пожара; тиме се у знатној мери смањује опасност од пожара за посетиоце, запослено особљa, објекат као и његов садржај. Сви елементи инсталације дојаве пожара предвиђени овим пројектом су еквивалентни производима фирме "HOCHIKI" Јапан И „KENTEC" Велика Британија .

Предвиђен је савремени аналогно адресабилни систем за аутоматску детекцију и дојаву пожара са микропроцесорски управљаном централом на којој почињу и завршавају адресабилне петље. Сви елементи таквих петљи морају бити адресабилни, чиме се обезбеђује информација на централи са сваког детектора и јављача пожара са индивидуалном адресом. Свака просторија на овај начин има сопствену адресу (зону) на централи што омогућава брзо дефинисање места избијања пожара. Свака адресабилана петља има могућност реализације 127 адреса чиме се омогућава прикључење 127 адресабилних аутоматских јављача пожара, адресабилних модула (транспондера) и адресабилних ручних јављача.

Систем стабилне инсталације за дојаву пожара састоји се од:

адресабилних аутоматских детектора пожара (оптичких димних, комбинованих димно-термичких детектора пожара),

адресабилних ручних јављача пожара,

централног уређаја са оперативном конзолом,

елемената за сигнализацију (сирене, паралелни индикатори деловања јављача, телефонски дојављивач),

потребне кабловске инсталације.

Пројектом је предвиђен систем потпуне заштите објекта; аутоматском дојавом пожара обухваћене су све просторије објекта осим мокрих чворова. Као основни детектор сигнализације пожара предвиђен је аутоматски адресабилни комбиновани димно-термички детектор пожара адекватан типу ACC-E ("HOCHIKI" Јапан). У оквиру наведеног мулти сензора инкорпорирани су термички сензор и висококвалитетна фотоелектрична димна комора. Овај тип детектор може да ради у три мода који се постављају од стране контролног панела, односно централе за дојаву пожара, дозвољавајући да ради као оптички, термички или да су укључена оба, при чему се њиховим интерактивним деловањем доноси одлука о пожарном аларму.

У простору спуштеног плафона предвиђени су адресабилни оптички детектор дима, типа ALN-E, који реагује на видљиве светле и тамне димове, Оптички детектори пожара упростору спуштеног плафона опремљени су паралелним светлосним индикаторима; овимдетекторима је омогућен приступ преко ревизионих отвора на плафону.

Сви аутоматски детектори, опремљени су са сопственом LED диодом која сигнализира да је исти активиран. Број јављача у просторији дефинисан је сходно величини и намени исте. Сваки аутоматски детектор има два нивоа детекције пожара (упозорење и аларм), аса централног уређаја се може додатно дефинисати осетљивост детектора у складу са захтевима услова рада. Сви детектори, као уосталом и сви елементи система, су непрекидно надзирани и било какво погоршање карактеристика се преноси дежурном лицу путем звучног упозорења и потребног текстуалног исписа.

Ручни јављачи су предвиђени на приступачним и лако уочљивим местима у комуникацијама, у близини свих излаза из објекта. Предвиђени адресабилни, ручни јављачи пожара за унутрашњу монтажу, слични типа HCP-E (SCI). На фасади објекта (сутерена објекта) предвиђени су ручни јављачи пожара у водоотпорној заштити типа HCP- W.

У просторији службе обезбеђења у приземљу објекта у којој је обезбеђено непрекидно дежурство, предвиђен је централни уређај инсталације дојаве пожара са оперативном конзолом за управљање радом система. Централа дојаве пожара је слична типу Sincro SECENH63966 S4, (proizvod KENTAC), са линијским модулима за прикључак шест адресабилних петљи (кругова); са могућношћу проширења са још две петље-укупно 8 петљи; са LCD дисплејем, меморијом до 1000 догађаја, са акумулаторском батеријом за 72h резервног напајање система у мирном стању и 0,5 h у аларму. Централни уређај се напаја из мреже 230V/50Hz посебним струјним колом са означеним осигурачем (предвиђено електроенергетским делом пројекта).
Алармирање и обавештавање посетиоца и запосленог особља у случају пожара предвиђено је активирањем електронских сирена са потребним нивоима звука; пројектомсу предвиђене конвенционалне алармне сирене.

Закључак

Све електроенергетске инсталације су дате према важећим техничким прописима и СРПС стандардима.
Све напред описане инсталације које треба извести у складу са прописима предвиђене су и описане у предмеру и предрачуну овог пројекта. Све инсталације предвиђене за извођење морају се извести према датим нацртима и шемама и према важе ћим техничким прописима са материјалима који одговарају СРПС стандардима.

5.3 ВОДОСНАДБЕВАЊЕ

Повезивање објеката на дистрибутивну водоводну мрежу планира се, са уличног водовода Ø110mm са притиском у мрежи од 6 бара. Водоводна мрежа пролази Београдском улицом, и у власништву је привредног друштва “Мала вода доо“. Дописом 06/23 од 05.10.2023 привредно друштво „Мала вода“ д.о.о. из Врчина дефинисало је услове прикључења на постојећу водоводну мрежу у њиховом власништву

Према условима бр.А-504/ 2023 од 07.07.2023.год. издатим од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и условима бр. 2360 од 04.09.2023. године издатим од стране ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка констатовано је на предметној локацији водоводна мрежа није у власништву поменутих институција , већ се налази у власништву приватног предузећа “Мала вода доо“.

У Београдској улици у Врчину постоји цевовод санитарне воде ∅ 110 са притиском у мрежи од 6 бара, који се користи за водоснабдевање потрошача у овом делу Врчина. За потребе изградње планираних објеката, сагласно претходно наведеним условима планира се прикључење комплекса на самој граници к.п. 8692и к.п.981/1 КО Врчин. Цевовод са својим карактеристикама (санитарна исправност, константност притиска у мрежи, објекти водоводног система) задовољава потребе санитарне воде и хидрантске мреже.

За сваку фазу предвиђена је изградња водомерних шахтова, који се налазе унутар зоне грађења објеката. Унутар шахтова раздвајају се мреже санитарне и хидрантске воде преко посебних водомера за сваку групу потрошача.

Прикључење појединачних објеката се планира фазно сагласно условима и предложеном решењу прикључења ближе дефинисаном у графичком прилогу *бр.5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.*

ХИДРАНТСКА МРЕЖА

За гашење евентуалних пожара на објекту предвиђена је спољна и унутрашња хидрантска мрежа, а све у складу са важећим прописима о противпожарној заштити. За напајање хидрантске мреже користи се вода из градске водоводне мреже.

Потребна количина воде за ефикасно гашење пожара износи 15 l/sec. На самој граници КП 8692 и КП 981/1 КО Гроцка Врчин постоји улични надземни хидрант, који би се заједно са новопројектованом хидрантском мрежом објекта користио за гашење пожара. На овај начин потребна количина воде за гашење пожара после прикључка, хидрантском мрежом износи 10 l/sec, за шта је довољан прикључак постојећу мрежу (максимални проток водомера је 50 m^3/h = 13.89 l/s)

5.4 КАНАЛИЗАЦИЈА

У ближем и даљем окружењу није изведен развод фекалне и атмосферске канализације што је наведено и у условима бр.Д-230/2023 од 05.07.2023.год. издатим од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и условима бр. 2360 од 04.09.2023. године издатим од стране ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка.

ПРИХВАТАЊЕ САНИТАРНЕ ОТПАДНЕ ВОДЕ

Планира се да санитарне отпадне воде из објеката прихвати интерна фекална канализација и одводе их до водонепропусне септичке јаме у оквиру грађевинске парцеле.

За 15 људи запослених у 2 смене, потребна запремина септичке јаме, која се празни једном месечно износи 90 $м^3$.

Септичка јама се поставља на минималном удаљењу од 4 м од објекта и 4 м од регулационе линије.

Инсталације су постављене у земљи. Изведене су од пластичних ПВЦ канализационих цеви са довољним бројем ревизионих шахтова за њено одржавање.

Унутрашње инсталације санитарне канализација прикључују се на спољну дворишну санитарну канализацију. Унутрашње инсталације санитарне канализације у објекту предвиђене су да прихватају отпадне воде од санитарних чворова и из лабораторија.

ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРЕСКИХ ОТПАДИНХ ВОДА

На разматраном подручју не постоји изграђена атмосферска канализација.

Предвиђено је да се условно чисте воде са крова објекта и пешачких стаза прихватају мрежом дворишне кишне канализације. Воде са коловоза и паркинга се доводе до сепаратора уља, одакле се упуштају у дворишну мрежу атмосферске канализације.

Воде из дворишне мреже атмосферске канализације се доводе до ретензије која прихвата све кишне воде са парцеле. Запремина ретензије је довољна да прими и упије двогодишње кишне воде у трајању од 12 сати.

Спољни развод инсталација прикупљања и пречишћавања отпадних и атмосферских вода ближе је дефинисано у графичком прилогу *бр.5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.*

5.5 ЕЛЕКТРОНСКО КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Дуж улице Беоеградске постоји развод ТК канализације који је уписан у катастар подземних водова (Копија катастарског плана водова 956-301-10908/2021– у у оквиру документације УП-а).
Предметна локација се налази у подручју АТЦ Врчин, а приступна мрежа дуж улице Београдске је изведена је кабловима положеним у ПЕ цеви а претплатници су преко унутрашњих или спољних извода, подземним или надземним кабловима повезани са

дистрибутивном ТК мрежм, сагласно условима 438236/2-2023 Телекома Србије издатим 02.11.2023. Постојећи ТК објекти (подземни ТК кабл) изграђени су дуж Београдске улице и приступне саобраћајнице као на графичком прилогу бр.5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.

Сагласно наведеним условима а посебно у тренутку извођења укључњеа новопланираног приступног пута на улицу Београдску потребно је предвидети обезбеђење и заштиту потенцијално угроженог подземног бакарног и оптичког кабла пре почетка извођења грађевинских радова на изградњи приступног пута. На месту преласка постојећег подземног кабла испод саобраћајнице планирати полагање цеви ПВЦ ф 110mm паралелно са постојечим ТК каблом на растојању од 0.5m од тк кабла у дужини довољној да крајеви цеви буду минимум 0.5m од ивице саобраћајнице. По потреби планирати измештање дрвеног стуба и надземних каблова, тако да стуб буде ван инице саобраћајнице. Измештање озвести у договору са надзорним органом Телеком Србија.

Прикључење на постојећу тк мрежу сагласно условима може се реализовати на више начина у зависности од посебних захтева корисника. Стратешко опредељење Телеком Србија је да се за пословне објекте планира ФТТБ (Fiber To The Building) или ФТТХ (Fiber To The Home) решење полагањем приводног оптичког до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њима.

Приступна тк мрежа се планира као подземна због чега је потребно обезбедити коридор за изградњу приводне ТК канализације 2хПЕØ50mm дуж приступне саобраћајнице од границе парцеле и и улице Београдске до места главне ТК концентрације. Планирати главну концентрацију ТК инсталација у пословној згради (фаза 1) где је потребно обезбедити и напајање за активну опрему. У осталим објектима (фаза 2 и 3) где постоји потреба за ТК прикључцима, предвидети помоћне концентрације унутар комплекса.

Све планиране трасе будућих (осталих) инсталација морају бити постављенее на прописаним одстојањима у односу на трасу постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката.

Није дозвољена изградња и постовљање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад или испод постојећих подземних ТК каблова или кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).

Траса, коридор, за приводну тк канализацију је планирана усаглашено са трасама осталих инфраструктурних прикључака што се може ближе сагледати на графичком прилогу *бр.5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.*

Правила грађења за телекомуникациону мрежу

- Телекомуникациону мрежу градити на основу пројекта за грађевинску дозволу у складу са важећим законским прописима;
- Пројекат за грађ.дозволу мора у потпуности да испоштује прописане услове приближавања и укрштања наведених прописаних растојања код укрштања са телекомуникационим кабловима;
- Хоризонтална удаљеност најближех телекомуникационог и најближег електроенергетског кабла мора да износи најмање 50cm на деоници приближавања. Ако се ова удаљеност не може одржати, на тим местима између електроенергетских и телекомуникационих каблова поставити бетонске блокове или цигле постављене на кант као преграду између њих;
- На местима укрштања, угао укрштања треба по правилу да буде 90˚, али не сме бити мањи од 45˚. Вертикална удаљеност на месту укрштања између

телекомуникационих и електроенергетских каблова мора да износи 30 cm. Ако се ова удаљеност не може одржати, на месту укрштања каблове мора поставити у заштитне цеви најмање дужине од 1m и у овом случу вертикална удаљеност не сме бити мања од 30cm;
- Сви метални делови телекомуникационих уређаја (разводних ормана, разделника и кабловских регала) морају бити уземљени.
- Извођач радова приликом извођења радова мора да предузме све потребне мере ради обезбеђења ТТ каблова;
- У случају настале штете инвеститор сноси трошкове санације;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.)

5.6 ГАСИФИКАЦИЈА

У оквиру регулације улице Београдске (к.п. 8445/2 КО Врчин) изграђен је и у функцији:
- Дистрибутивни гасоводо од полиуретанских цеви максималног радног притиска МОП 4бара

Гасоводна инсталација је уписана у катастар инфраструктурних водова (Копија катастарског плана водова 956-301-10908/2021– у у оквиру документације УП-а) и детаљно обележена у графичком прилогу услова бр.06-07–У / 1958/1 од 31.07.2023.год. издатх од стране ЈП Србијагас

Сагласно наведеним условима постоје техничке могућности за прикључење објеката у комплексу уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.

Катастарска парцела 8692 КО Врчин (ГП1) има директан пристум јавној површини, тако да се планира снабдевање природним гасом потрошача у обухвату урбанистичког пројекта директним прикључењм на дистрибутивни гасовод у ул. Београдској.

Траса, коридор, за приводну гасну инсталацију је планирана усаглашено са трасама осталих инфраструктурних прикључака што се може ближе сагледати на графичком прилогу *бр.5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.*

Планирано место прикључења на дистрибутивни гасовод је уз границу катастарске парцеле 8692 и парцеле 981/1, одакле се кроз катсатрску парцелу 8692 приводним подземним и спољним водом гас води до мерно регулационе станице ки контејнерске котларнице планиране на крову пословно-производног објекта на ГП1 (к.п.8692 КО Врчин).
Унутрашња инсталација и повезивање објеката на катастарским парцлема 8693 и 8697 биће предмет даље разраде техничке документације.

Током израде урбанистичког пројекта поштована су упутства и мере дефинисане:
- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара (Сл. галсник РС 86/2015)
- Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ 20/1992 и 33/1992)
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање , грађење и одржавање гасних котларница (Сл. лист СФРЈ, 10/90 и 50/90)
- Техничким условима з аизградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних инсталација.

Прецизни технички услови за пројективање дефинисани су у
Трасе постојеће и планиране техничке инфраструктуре као и позиције постојећих и могућих прикључака у односу на информације из катастра подземних водова,издате услоје имаоца јавних овлашћења у поступку израде овог урбанистичког пројектеа,

регулације јавних саобраћајница, обухвата грађевинских парцела и планиране изградње су приказани на графичком прилогу *број 5.План мреже и објеката комуналне инфраструктуре, у графичком делу пројекта*.

Коначна позиција прикључучака на техничку инфраструктуру за сваку појединачну локацију / фазу изградње биће утврђена накнадно, а према претходно прибављеним условима надлежних јавних предузећа у поступку добијања Локацијских услова за сваку појединачну фазу планиране градње.

6 СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај урбанистички пројекат представља правни и урбанистички основ за уређење и изградњу предметног подучја, сагласно одредбама Закона о планирањуи изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и основ за издавање локацијских услова и информације о локацији.

Овим урбанистичким пројектом предложено идејно решење комплекса није обавезујуће, односно дозвољена су одступања кроз израду пројектне документације (идејног решења за локацијске услове, пројекат за грађевинску дозволу...), уз поштовање правила градње и дозвољених урбанистичких параметара.

САСТАВНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СУ:

А. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- регистрација предузећа
- решење о одређивању одговорног урбанисте
- лиценца одговорног урбанисте
- изјава одговорног урбанисте

Ц. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Катастарско-топографски план са границом урбанистичког пројекта Р 1:500
2. Приказ ширег окружења
   а. Ортофото са границом обухвата УП-а
   б. Планирана намена површина
3. Ситуациони приказ – планирана намена Р 1:500
   а.Планирана намена и партерно уређење простора-ниво приземља Р 1:500
   б. Планирана намена -ниво крова Р 1:500
4. Саобраћајно, регулационо и нивелационо решење Р 1:500
5. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре Р 1:500
6. Фазност реалутације Р 1:500

Д. ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА

1. Идејна архитектонска решења објеката Р 1:250

Е. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

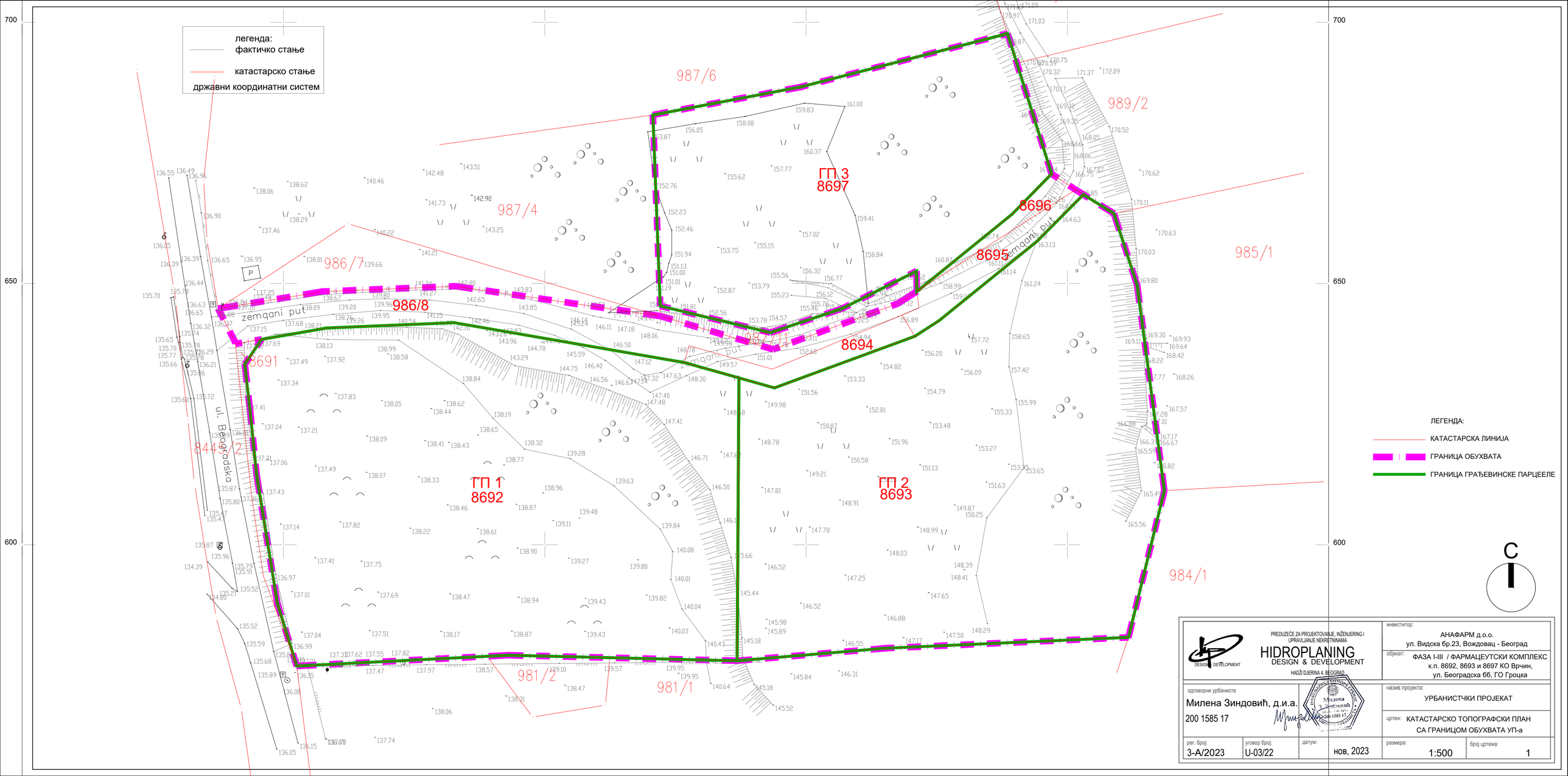
1. Извод из Просторног плана за део градске општине Гроцка
2. Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:1000 оверен одстране „НС ГЕОДЕТ“ из Новог Сада , март 2023.год.
3. Обавештење о изради урбанистичког пројекта интерни број 14/2023 од 08.05.2023
4. Захтеви и услови и надлежних организација и институција

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

_____

ОБРАЂИВАЧ:

Милена Зиндовић, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни урбаниста
Милена Зиндовић, д.и.а.
200 1585 17

назив пројекта:
УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-а

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	нов, 2023	1:500	1

легенда:

граница УП-а

С

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

НАДЛЕЖНИ ПРОЈЕКТАНТ

Милена Зиндовић
200 1585 17

одговорни урбаниста:
Милена Зиндовић, д.и.а.
200 1585 17

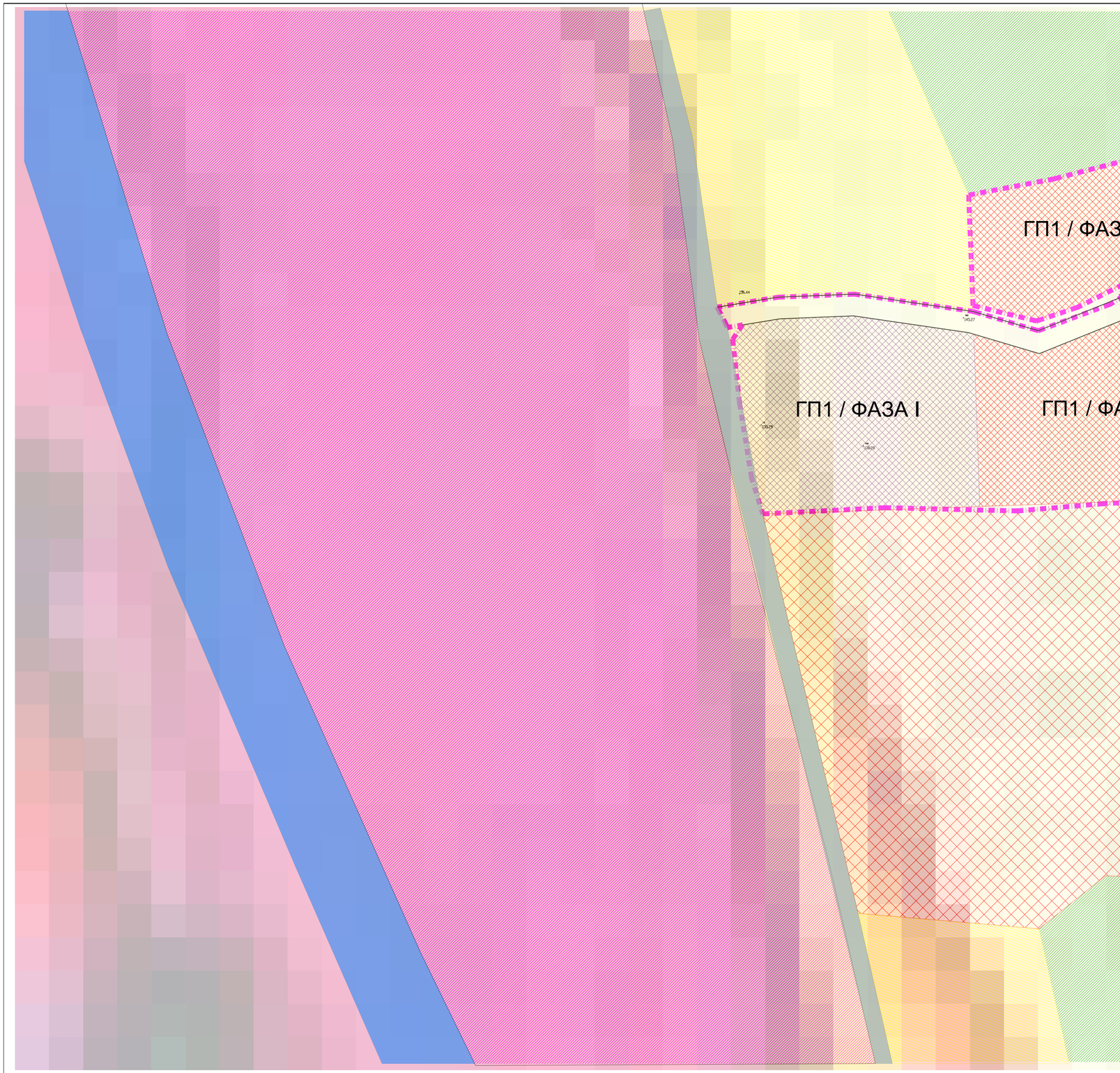
инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

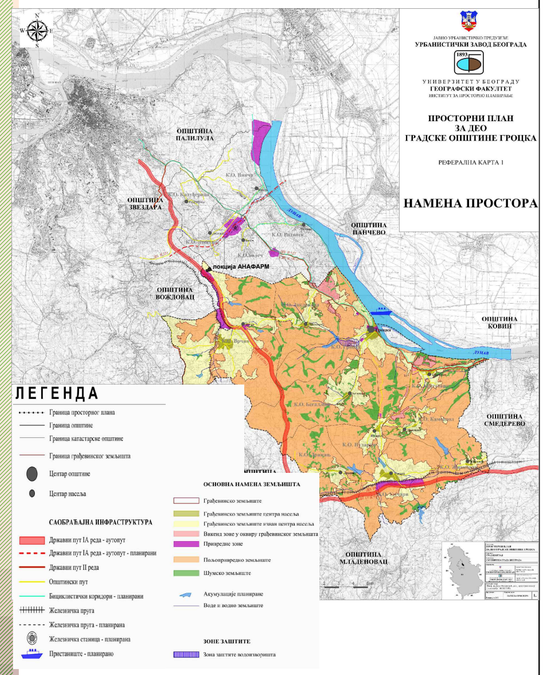
објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка

назив пројекта:
УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
Приказ ширег окружења
ортофото са границом плана

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1:5000	2а





ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ГРАД БЕОГРАД
УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
ГЕОГРАФСКИ ФАКУЛТЕТ
ИНСТИТУТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

ПРОСТОРНИ ПЛАН ЗА ДЕО ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ГРОЦКА

РЕФЕРАЛНА КАРТА 1

НАМЕНА ПРОСТОРА

Легенда:

граница УП-а

Планирана намена површина:
по Просторном плану за део ГО Гроцка:
Јавне саобраћајне површине
Зона становања ван центра насеља
Привредна зона
Државни пут вишег реда
Пољопривредно земљиште

Планирана намена по УП-у:
Појединачни производни комплекси
Појединачни пословно-комерцијални комплекси
Јавне саобраћајне површине

Намена површина - сагласно правилима из ПП - постојеће:
Појединачни пословно-комерцијални комплекси

С

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

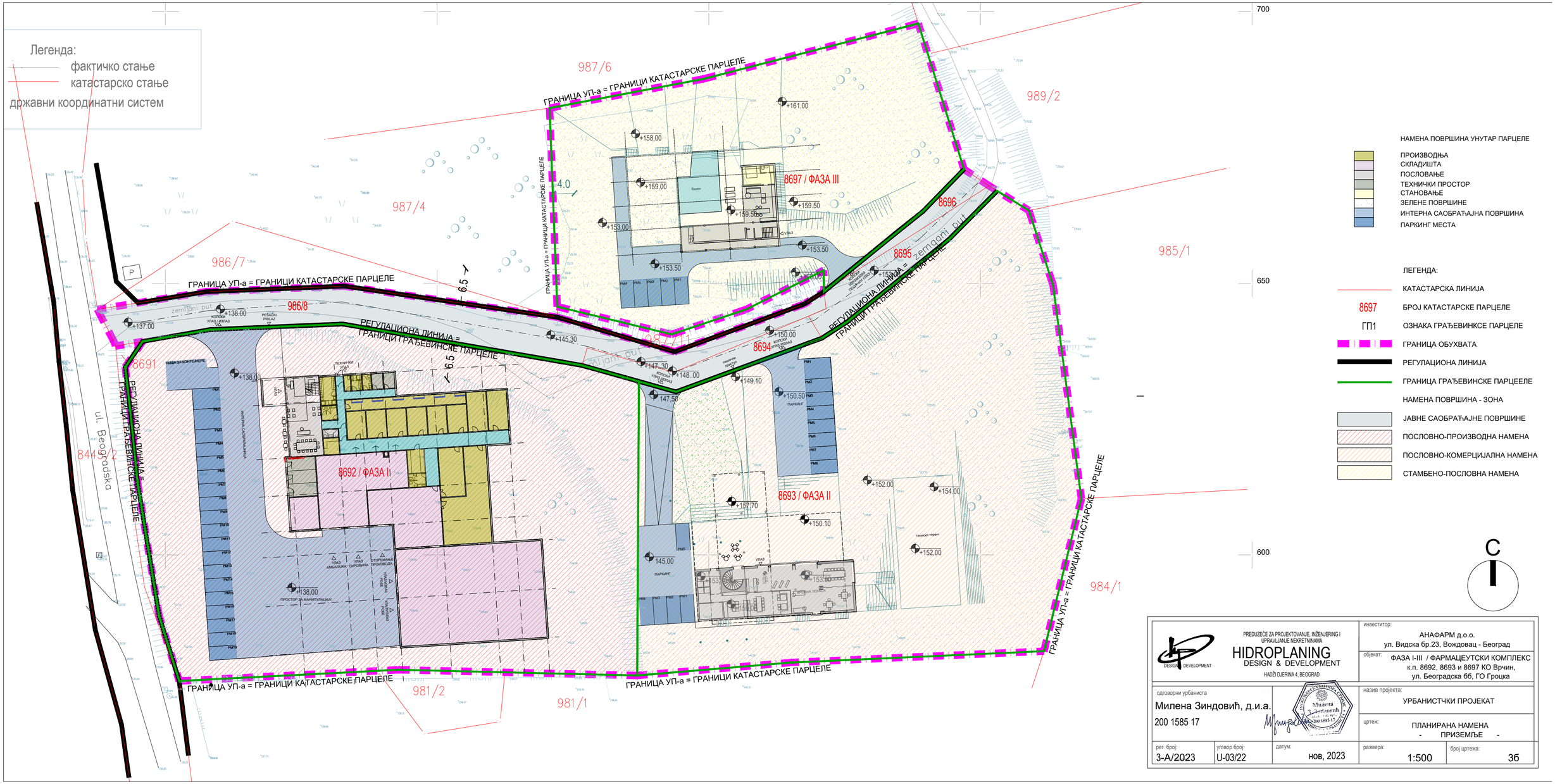
објекат: ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а. 200 1585 17

назив пројекта: УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: Приказ ширег окружења планирана намена површина

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1:1000	26



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

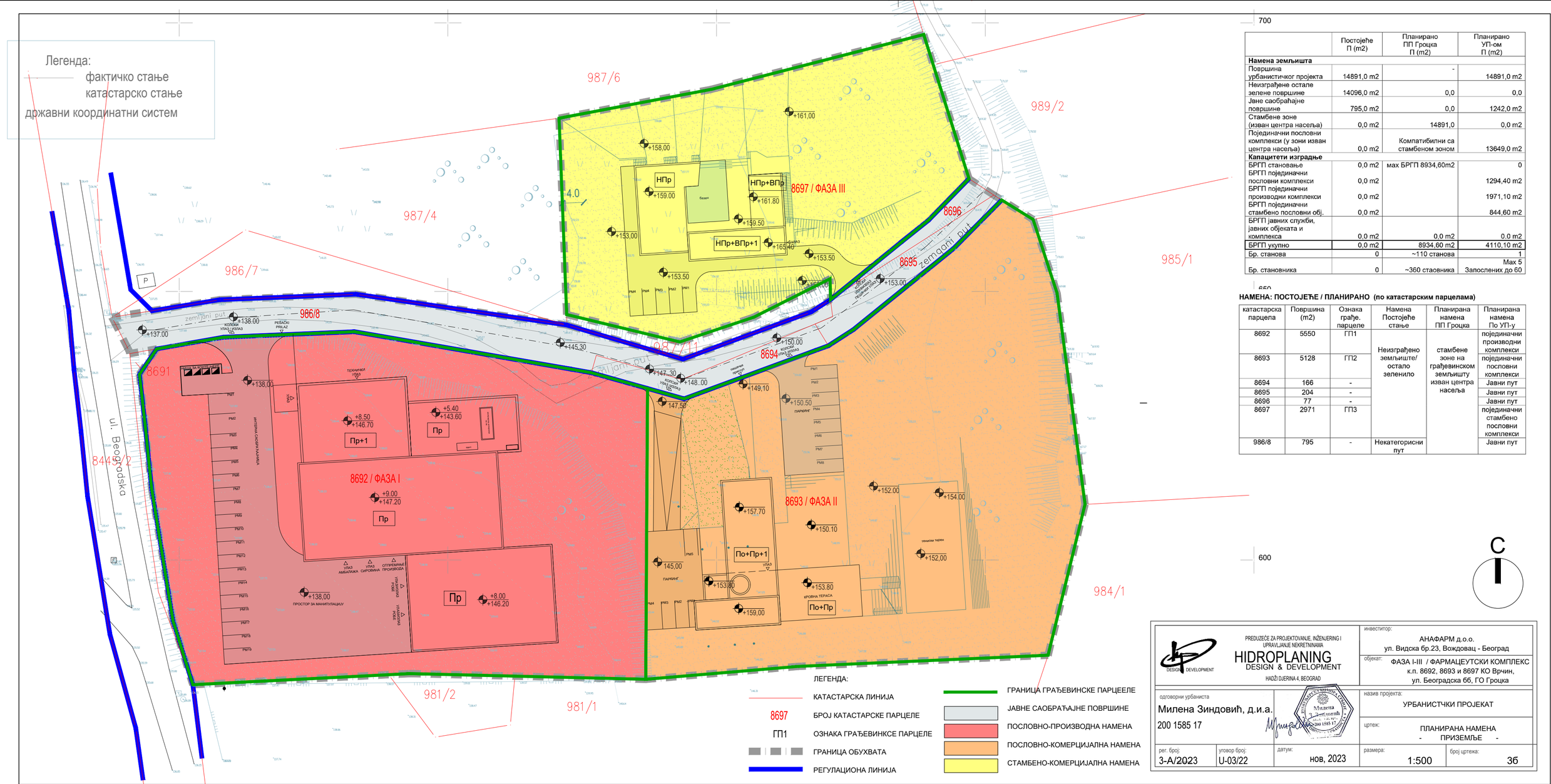
објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни урбаниста
Милена Зиндовић, д.и.а.
200 1585 17

назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПЛАНИРАНА НАМЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ -

рег. број: 3-А/2023
уговор број: U-03/22
датум: нов, 2023
размера: 1:500
број цртежа: 3б



	Постојеће П (m2)	Планирано ПП Гроцка П (m2)	Планирано УП-ом П (m2)
Намена земљишта			
Површина урбанистичког пројекта	14891,0 m2	-	14891,0 m2
Неизграђене остале зелене површине	14096,0 m2	0,0	0,0
Јавне саобраћајне површине	795,0 m2	0,0	1242,0 m2
Стамбене зоне (изван центра насеља)	0,0 m2	14891,0	0,0 m2
Појединачни пословни комплекси (у зони изван центра насеља)	0,0 m2	Компатибилни са стамбеном зоном	13649,0 m2
Капацитети изградње			
БРГП становање	0,0 m2	max БРГП 8934,60m2	0
БРГП појединачни пословни комплекси	0,0 m2		1294,40 m2
БРГП појединачни производни комплекси	0,0 m2		1971,10 m2
БРГП појединачни стамбено пословни обј.	0,0 m2		844,60 m2
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0,0 m2	0,0 m2	0,0 m2
БРГП укупно	0,0 m2	8934,60 m2	4110,10 m2
Бр. станова	0	~110 станова	1
Бр. становника	0	~360 стаовника	Max 5 Запослених до 60

НАМЕНА: ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО (по катастарским парцелама)

катастарска парцела	Површина (m2)	Ознака грађе. парцеле	Намена Постојеће стање	Планирана намена ПП Гроцка	Планирана намена По УП-у
8692	5550	ГП1	Неизграђено земљиште/ остало зеленило	стамбене зоне на грађевинском земљишту изван центра насеља	појединачни производни комплекси
8693	5128	ГП2			појединачни пословни комплекси
8694	166	-			Јавни пут
8695	204	-			Јавни пут
8696	77	-			Јавни пут
8697	2971	ГП3			појединачни стамбено пословни комплекси
986/8	795	-	Некатегорисани пут		Јавни пут

С

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

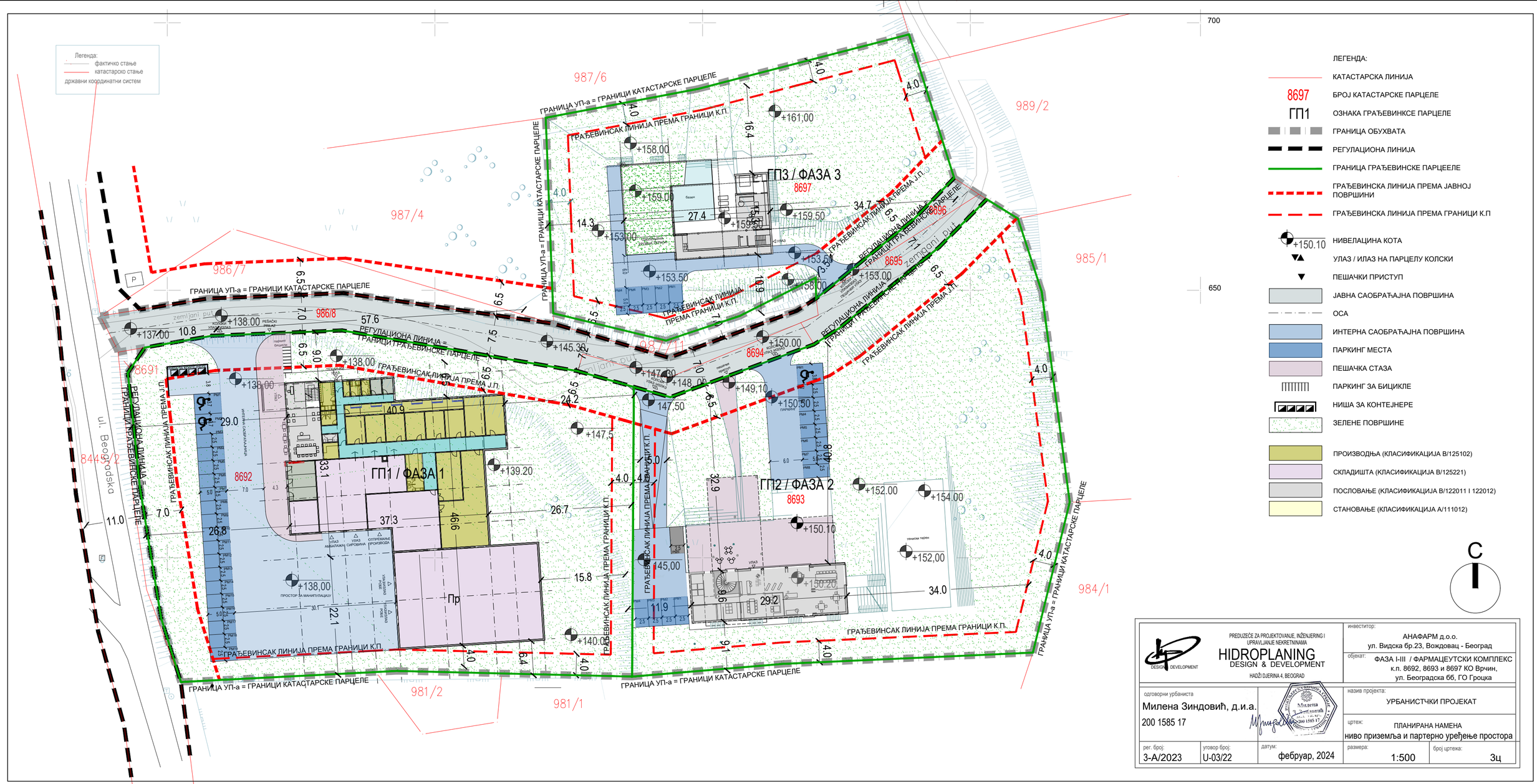
објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни урбаниста
Милена Зиндовић, д.и.а.
200 1585 17

назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

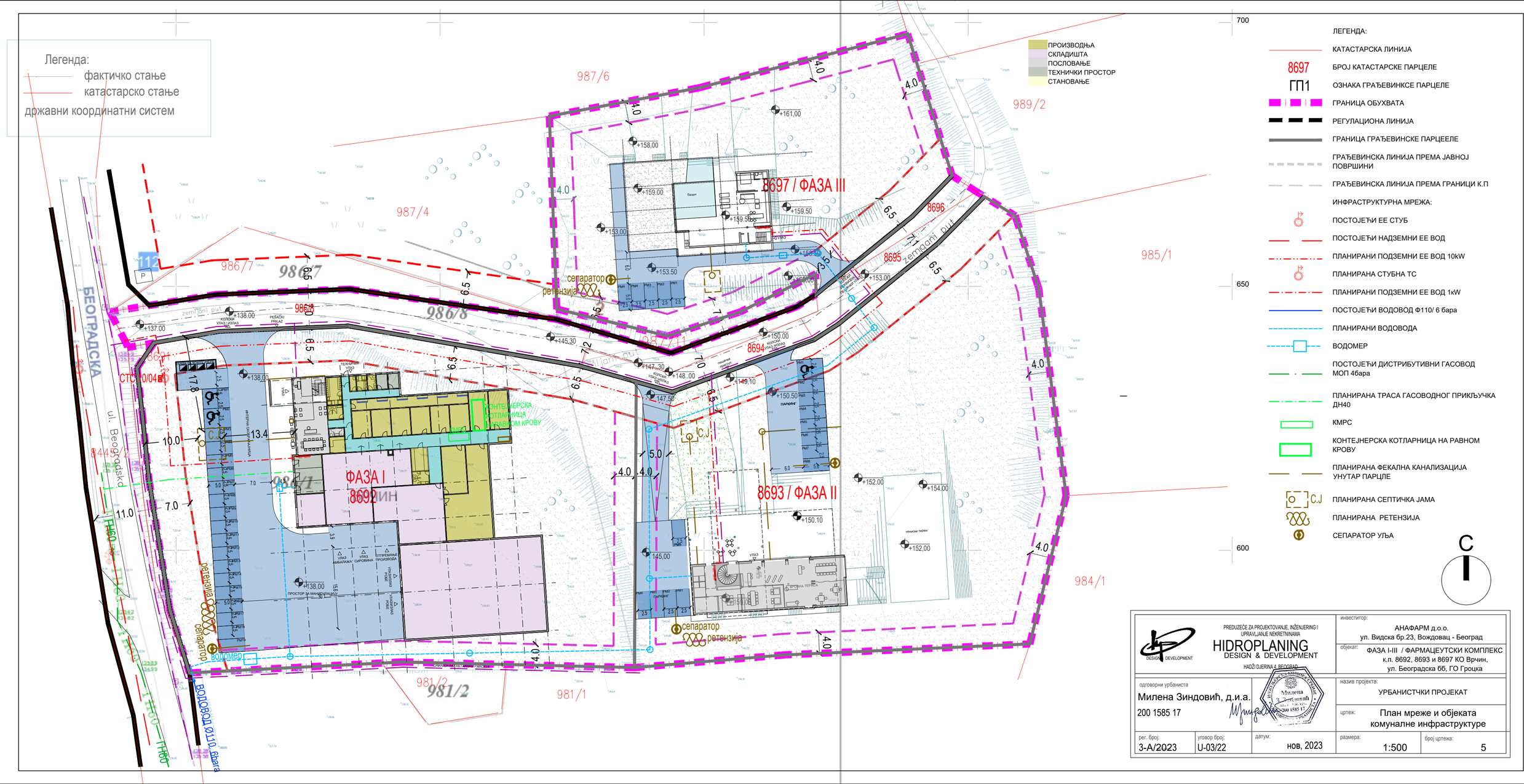
цртеж:
ПЛАНИРАНА НАМЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ -

рег. број: 3-А/2023
уговор број: U-03/22
датум: нов, 2023
размера: 1:500
број цртежа: 3б


Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем
ЛЕГЕНДА:
КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
8697 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНКСЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П
+150.10 НИВЕЛАЦИНА КОТА
УЛАЗ / ИЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ КОЛСКИ
ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ОСА
ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ПАРКИНГ МЕСТА
ПЕШАЧКА СТАЗА
ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
НИША ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
ПРОИЗВОДЊА (КЛАСИФИКАЦИЈА В/125102)
СКЛАДИШТА (КЛАСИФИКАЦИЈА В/125221)
ПОСЛОВАЊЕ (КЛАСИФИКАЦИЈА В/122011 I 122012)
СТАНОВАЊЕ (КЛАСИФИКАЦИЈА А/111012)
ГП3 / ФАЗА 3
8697
ГП1 / ФАЗА 1
8692
ГП2 / ФАЗА 2
8693
8691
8694
8695
8696
986/7
986/8
987/4
987/6
987/11
989/2
985/1
984/1
981/1
981/2
844/2
ул. Београдска
ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.
Пр
700
650
С
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD
инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни урбаниста
Милена Зиндовић, д.и.а.
200 1585 17
назив пројекта:
УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ
цртеж:
ПЛАНИРАНА НАМЕНА
ниво приземља и партерно уређење простора
рег. број:
3-А/2023
уговор број:
U-03/22
датум:
фебруар, 2024
размера:
1:500
број цртежа:
3ц

Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ТРАНЗИТУ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К


Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем
ПРОИЗВОДЊА
СКЛАДИШТА
ПОСЛОВАЊЕ
ТЕХНИЧКИ ПРОСТОР
СТАНОВАЊЕ
ЛЕГЕНДА:
КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
8697 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНКСЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П
ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА:
ПОСТОЈЕЋИ ЕЕ СТУБ
ПОСТОЈЕЋИ НАДЗЕМНИ ЕЕ ВОД
ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ЕЕ ВОД 10kW
ПЛАНИРАНА СТУБНА ТС
ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ЕЕ ВОД 1kW
ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД Ф110/ 6 бара
ПЛАНИРАНИ ВОДОВОДА
ВОДОМЕР
ПОСТОЈЕЋИ ДИСТРИБУТИВНИ ГАСОВОД МОП 4бара
ПЛАНИРАНА ТРАСА ГАСОВОДНОГ ПРИКЉУЧКА ДН40
КМРС
КОНТЕЈНЕРСКА КОТЛАРНИЦА НА РАВНОМ КРОВУ
ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА УНУТАР ПАРЦЕЛЕ
C.J ПЛАНИРАНА СЕПТИЧКА ЈАМА
ПЛАНИРАНА РЕТЕНЗИЈА
СЕПАРАТОР УЉА
8697 / ФАЗА III
8696
8695
8694
8693 / ФАЗА II
8692 ФАЗА I
8691
987/6
987/4
986/7
986/8
988/1
989/2
985/1
984/1
981/2
981/1
Београдска
ul. Beogradska
Zemljani put
ГН60
ВОДОВОД Ф110, 6бара
сепаратор
ретензија
водомер
КОНТЕЈНЕРСКА КОТЛАРНИЦА НА РАВНОМ КРОВУ
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD
инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни урбаниста
Милена Зиндовић, д.и.а.
200 1585 17
назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
цртеж:
План мреже и објеката комуналне инфраструктуре
рег. број:
3-А/2023
уговор број:
U-03/22
датум:
нов, 2023
размера:
1:500
број цртежа:
5

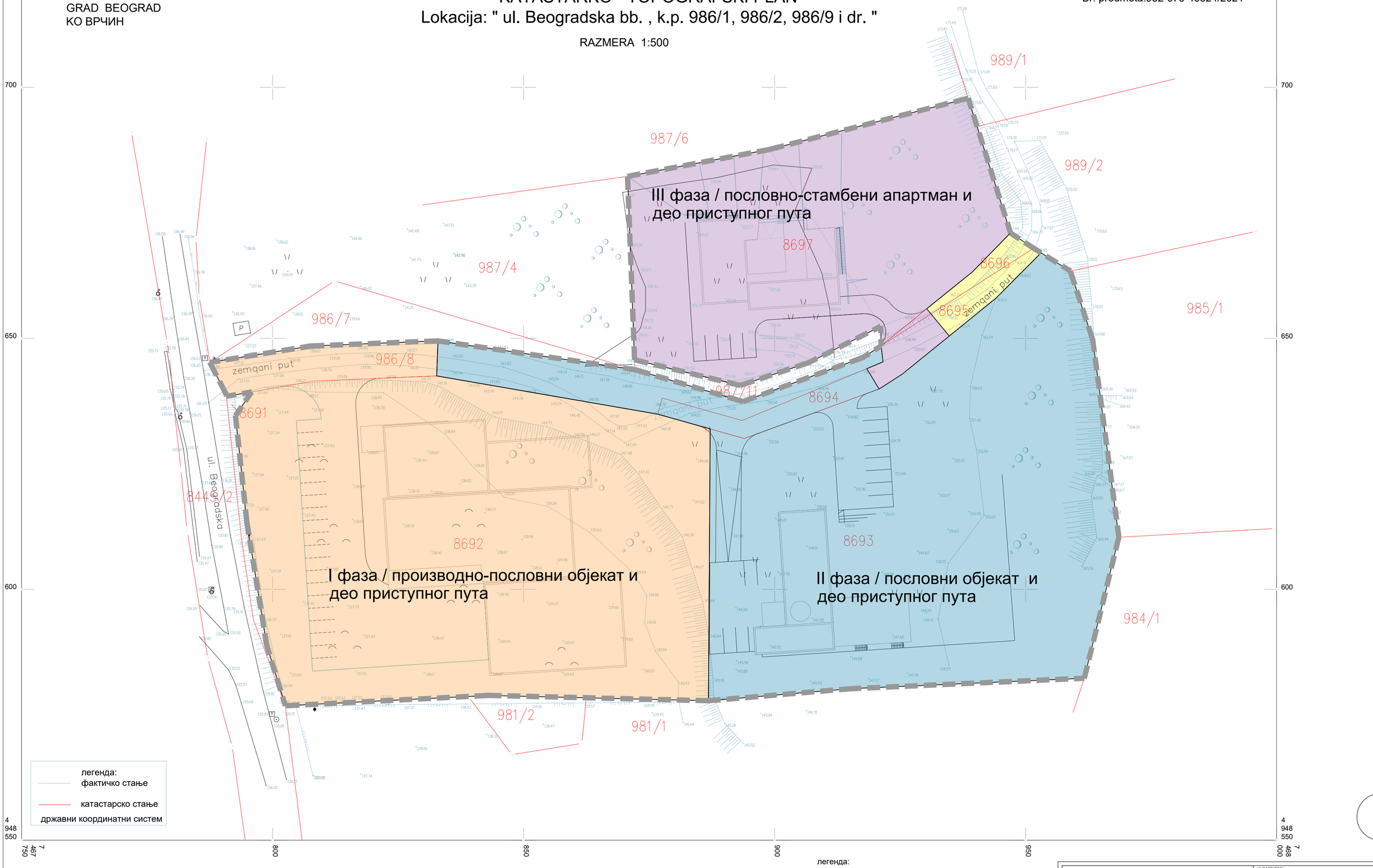
REPUBLIKA SRBIJA
GRAD BEOGRAD
KO ВРЧИН

KATASTARKO - TOPOGRAFSKI PLAN

Lokacija: " ul. Beogradska bb. , k.p. 986/1, 986/2, 986/9 i dr. "

RAZMERA 1:500

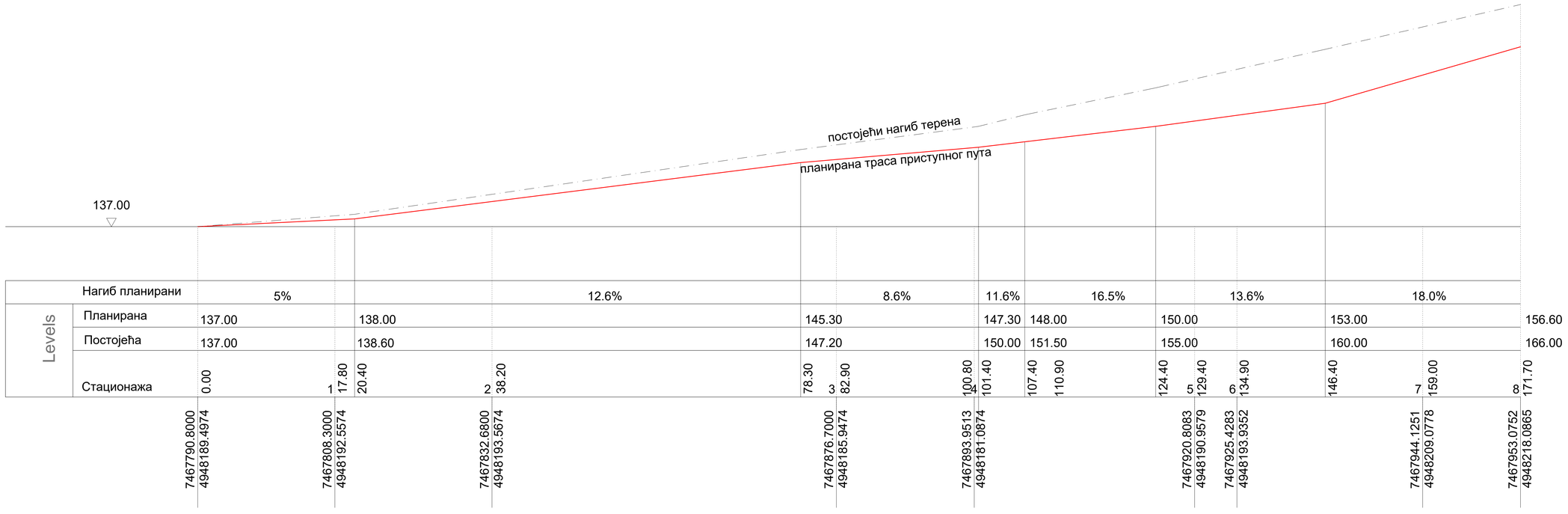
Br. predmeta:952-073-46324/2021



легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

легенда:
граница УП-а
I фаза / производно-пословни објекат и део приступног пута
II фаза / пословни објекат и део приступног пута
III фаза / пословно-стамбени апартман и део приступног пута
IV фаза / део приступног пута

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 1 BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
			објекат: ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка	
одговорни урбаниста: Милена Зиндовић, д.и.а. 200 1585 17			назив пројекта: УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ	
			цртеж: ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА	
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: нов, 2023	размера: 1:500	број цртежа: 6


постојећи нагиб терена
планирана траса приступног пута
137.00

| | | |

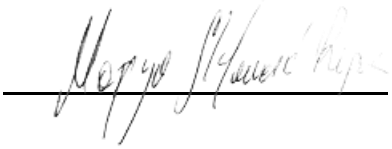
Д. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
BEOGRAD, HADŽI ĐERINA 4, tel. 011 2446 333, 11 2431 792

DESIGN DEVELOPMENT

НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ 0.1.

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор :	**АНАФАРМ Д.О.О. БЕОГРАД,** **ул. Видска 37 Београд** Београд
Објекат:	**ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „АНАФАРМ“** на к.п. 8692, 8693 И 8697 КП ВРЧИН ул. Београдска бб, Врчин, Гроцка
Врста техничке документације:	**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ** (ИДР) уз урбанистички пројекат
Врста радова:	Изградња новог објекта
Пројектант :	"HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о. ул. ХАЏИ ЂЕРИНА бр. 4, Београд
Одговорно лице пројектанта:	Марија Стефановић Рупар, дипл.арх
м.п.	
Главни пројектант:	Наташа Ђурић, дипл.инж.арх. 300 C775 06
Број тех. документације:	3-А/2023-0
Месо, датум:	Београд, март 2024

0.1. Насловна страна главне свеске
0.2. Садржај главне свеске
0.3. Садржај техничке документације
0.4. Одлука о именовању главног пројектанта
0.5. Изјава главног пројектанта
0.6. Подаци о пројектантима
0.7. Општи и основни подаци о објекту
0.8. Сажети технички опис
0.9. Графички прилози
- 0.9.1. Ситуациони план комплекса са основом крова
- 0.9.2. Ситуационо нивелациони план комплекса са основом приземља и саобраћајним решењем
- 0.9.3. Ситуациони план са приказом синхрон план инсталација на парцели
- 0.9.4. ГП1 - Основа приземља
- 0.9.5. ГП1 - Основа I спрата
- 0.9.6. ГП1 - Пресек подужни
- 0.9.7. ГП1 - Пресек попречни
- 0.9.8. ГП2 - Основа подрума
- 0.9.9. ГП2 - Основа приземља
- 0.9.10. ГП2 - Основа I спрата
- 0.9.11. ГП2 - Пресек подужни
- 0.9.12. ГП2 - Пресек попречни
- 0.9.13. ГП3 - Основа ниског приземља
- 0.9.14. ГП3 - Основа високог приземља
- 0.9.15. ГП3 - Основа I спрата
- 0.9.16. ГП3 - Пресек подужни
- 0.9.17. ГП3 - Пресек попречни

0.10. Остала документација
- 0.10.1 Катастарско топографски снимак

0	GLAVNA SVESKA	br.1
1	IDEJNO REŠENJE - ARHITEKTURA	br.1

anafarm d.o.o.
Beograd

Anafarm d.o.o. Beograd
Vidska 37/13, Beograd, Srbija
Tel/fax: 011/24-57-687
anafarm@mts.rs
www.anafarm.org

ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈКЕТАНТА 0.4.

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи *(„Сл. 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, 52/21 и 62/23)* и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката *(„Сл. гласник РС", бр. 96/23*), као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду идејних решења објеката у оквиру пословног комплекса АНАФАРМ, а за потребе израде Урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ д.о.о. на к.п. 8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, градска општина Гроцка:

Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц755 06

Инвеститор:

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПРОИЗВОДЊУ ПРОМЕТ И УСЛУГЕ ANAFARM D.O.O. BEOGRAD

Анафарм д.о.о. Београд

Прим. др Веселин Говедарица

Место и датум: Београд, јул, 2023.

Главни пројектант идејних решења објеката у оквиру пословног комплекса АНАФАРМ, а за потребе израде Урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ д.о.о. на к.п. 8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, градска општина Гроцка:

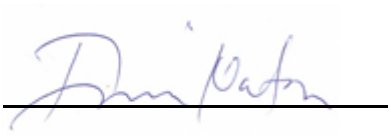
Наташа Ђурић, д.и.а.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

Да су делови пројекта за грађевинску дозволу међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта и да су у пројекту приложени оговарајући елаборати и студије

0. Главна свеска	3-А/2023-0
1. Пројекат архитектуре	3-А/2023-1

Главни пројектант ИДР: Наташа Ђурић, д.и.а.
Број лиценце 300 Ц755 06



Број техничке документације: 3-А/2023-0

Место, датум: Београд, март, 2024

0 ГЛАВНА СВЕСКА

Пројектант: "HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о.
ул. ХАЏИ ЂЕРИНА бр. 4, Београд

Главни пројектант: Наташа Ђурић, дипл. инг. арх.
Број лиценце: 300 Ц775 06

1 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Пројектант: "HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о.
ул. ХАЏИ ЂЕРИНА бр. 4, Београд

Одговорни пројектант: Наташа Ђурић, дипл. инг. арх..
Број лиценце: 300 Ц775 06

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОПШТИХ И ОСНОВНИХ ПОДАТАКА О ОБЈЕКТУ 0.7.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

<table>
<tr><td>Тип објекта:</td><td colspan="2">Пословни, производни и стамбени објекти</td></tr>
<tr><td>Претежна категорија објекта:</td><td colspan="2">B</td></tr>
<tr><td rowspan="13">Класификација објеката и појединих делова објеката pojedinih delova objekta:</td><td>% u ukupnoj površini objekta:</td><td>Klasifikaciona oznaka:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Пословно – производни објекат на ГП1</td></tr>
<tr><td>19,50%</td><td>122011 (пословне зграде до 400м2 или П+2)</td></tr>
<tr><td>44,65%</td><td>125221 (специјализовано затворено складиште до 1500м2 и П+1)</td></tr>
<tr><td>35,85%</td><td>125102 (објекти за индустријску производњу преко 400м2)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Пословно – складишни објекат на ГП2</td></tr>
<tr><td>56,44%</td><td>122012 (пословне зграде прко 400м2 ил П+2)</td></tr>
<tr><td>43,56%</td><td>125221 (специјализовано затворено складиште до 1500м2 и П+1)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Пословно – стамбени објекат на ГП3</td></tr>
<tr><td>25,15%</td><td>111012 (Издвојене куће за становање или боравак, до 400 m2 и P+1+Pk (PS))</td></tr>
<tr><td>18,85%</td><td>122011 (пословне зграде до 400м2 или П+2)</td></tr>
<tr><td>48,66%</td><td>125221 (специјализовано затворено складиште до 1500м2 и П+1)</td></tr>
<tr><td>Назив урбанистичког плана:</td><td colspan="2">Просторни план за део градске општине Гроцка; (Службени лист града Београда бр. 54/2012)
Правилник о општима правилма за парцелацију, регулацији и изградњу (Сл.гласник РС 22/2015)</td></tr>
<tr><td>Место:</td><td colspan="2">Врчин, Гроцка</td></tr>
<tr><td>Број катастарске парцеле и катастарска општина:</td><td colspan="2">8692, 8693 и 8694 КО Врчин, Гроцка</td></tr>
<tr><td>Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:</td><td colspan="2">8691, 986/8, 8445/2 КО Врчин, Гроцка</td></tr>
<tr><td>Број катастарске парцеле /списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључак на јавну саобраћајницу:</td><td colspan="2">986/8, 8694, 8695, 8696 и 8445/2 КО Врчин, Гроцка</td></tr>
</table>

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Укупан капацитет	Pin=270kV / Pjed=230kV
Врста прикључка:	Трајни
Врста мерног уређаја:	индиректна мерна група – мерење на средњем напону, збирно за целу трафо станицу, са мерним напонским трансформаторима 10/0,1 кВ/кВ и мерним струјним трансформаторима 30/5 А/А. *Напомена: на планирану трафо станицу је предвиђено да се прикључе сви објекти у комплексу. Укупан потребни капацитет за све планиране објекте у комплесу је око 270кV, и у том смислу планира се уградња стубне трафо станице капацитета 400кVA*
Начин грејања	Гас (централна гасна котларница у оквиру ГП1/ к.п.8692 КО Врчин)
Потребни енергетски капацитети за различите намене	
Објекат на ГП1	Производни део Pjed=120кV, Пословно -административни део Pjed=40кV,
Објекат на ГП2	Пословни део Пјед=30кV, Магацински део Пјед=10кV
Објекат на ГП3	Пословн-стамбени део Пјед=20кV, Магацински део Пјед=10кV
Друга инфраструктура	
Прикључак на гасовод	Прикључак на постојећи гасни дистрибутивни вод од полиуретанских цеви максималног радног притиска МОП 4бара у ул. Београдској
Прикључак на инсталацију водовода:	Повезивање објеката у оквиру комплкса на постојећу водоводну мрежу Ø110mm са притиском у мрежи од 6 бара сагласно условима дистрибутера Мала вода д.о.о. Појединачни прикључци за сваку парцелу / објекат дефинисаће се у следећим газама разраде сагласно условима.
Прикључак на инсталацију канализације кишне и фекалне:	До израде уличне канализационе мреже скупљање отпадне санитарне воде у непропусној септичкој јами одговарајућег капацитета на катастарској парцели. Прикупљање атмосферске воде интерном мрежом канализације до упојне ретезије. Атмосферска вода са паркинга и саобраћајних површина претходно се пречишћава у сепаратору течности. Позиције септичке јаме, сепаратора течности и ретензије ближе дефинисани у графичком прилогу бр.6. урбанистичког пројекта
Одлагање комуналног отпада:	Отпад из сва три објекта одлагаће се 4 суда у оквиру ГП1. Амбалажни отпад се збира засебно и рециклирно дистрибуира овлажћеном лицу.

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЈКП Београдски водовод и канализација	Услови за пројектовање водовода бр. А-504/2023 од 07.07.2023
ЈКП Београдски водовод и канализација	Услови за пројектовање канализације бр. Д-230/2023 од 05.07.2023
ЈП Водовод и канализација Гроцка	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.2360 од 04.06.2023
Мала вода д.о.о. Врчин	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.06/23 од 05.10.2023
ЈП Електродистрибуција Србије	Услови за за израду урбанистичког пројекта бр. 2540400-D.08.04-381615/2-2023 од 31.08.22023
ЈП „Србија гас“ - Сектор за развој	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.06-07 – У / 1958/1 од 31.07.2023
Телеком Србија а.д.	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.438236/2-2023 од 02.11.2023.
Еко Гроцка д.о.о.	Услови за израду урбанистичког пројекта бр. 2706 од 07.07.2023.
ЈКП Јавно осветљење	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.Т3841 од 05.07.2023
ГУ Београд, Секретаријат за саобраћај	Услови за израду урбанистичког пројекта IV-08 бр.344.5-617/2023 од 19.09.2023.
ГУ Београд Секретаријат за заштиту животне средине	Решење о утврђивању мера и услова заштите животне бр. V-04 бр. 501.2-282/2023 од 11.09.2023
Сектор за ванредне ситуација Министарства унутрашњих послова републике Србије	Мишљење у погледу заштите од пожара и експлозија за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 317-400/2023 од 03.07.2023
Министарство здравља – Сектор за инспекцијски надзор	Одговор бр.350-01-36/2023 од 03.07.2023.
ЈП за развој градске општине Гроцка	Одговор бр.474/2024 од 15.03.2024
Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове ГО Гроцка	Потврда пројекта препарцелације бр.350- 812/2021 од 20. 12. 2021. године

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - ГП1 / к.п. 8692 КО Врчин

Димензије објекта:	Укупна површина парцеле:	5550 m2
	Укупна надземна БРГП објекта:	1971,10m2
	Укупна БРУТО површина објекта:	1971,10m2
	Укупна НЕТО површина објекта:	1801,96m2
	Површина приземља:	1,604.50m2
	Површина земљишта под објектом / заузетост:	1,604.50m2 / 28.9%
	Спратност (наземних и подземних етажа)	Пр+0 и Пр+1
	Висина објекта (венац , слеме)	Венац – 8.00-9.00m Слеме – 8.00-9.00m
	Апсолутна висина објекта (венац, слеме)	Венац /Слеме +146.20mnv /+147.20mnv
	Спратна висина	4,5m/3,4m
	Броје функционалних јединица	1
	Броје паркинг места	18
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Компакт фасада/ плочасти елементи
	Оријентација слемена:	-
	Нагиб крова	-
	Материјализација крова:	Непроходни равни кров
Урбанистички параметри за објекат:	Укупно слободних површина	71,00% /3945,0m2
	Зелене површине	
	У директном контакту са тлом	45,20% / 2510,0m2
	Индекс заузетости	29,99%
	Индекс изграђености / БРГП	0.355 /1971,10m2
Предрачунска вредност објекта:		180.000.000.00

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - ГП2 / к.п. 8693 КО Врчин

Димензије објекта:	Укупна површина парцеле:	5128m2
	Укупна надземна БРГП објекта:	790,25m2
	Укупна БРУТО површина објекта:	1294,40m2
	Укупна НЕТО површина објекта:	1095,20m2
	Површина приземља:	280,0m2
	Површина земљишта под објектом / заузетост:	9,95% / 510,2m2
	Спратност (наземних и подземних етажа)	По+Пр+1
	Висина објекта (венац, слеме)	Венац – 8.30m Слеме - 9,60m

	Апсолутна висина објекта (венац, слеме)	Венац +157.70mnv Слеме +159,00mnv
	Спратна висина	5.2m/3,6m
	Броје функционалних јединица	2
	Броје паркинг места	13
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Компакт фасада/ плочасти елементи
	Оријентација слемена:	-
	Нагиб крова	-
	Материјализација крова:	Непроходни равни кров
Урбанистички параметри за објекат:	Укупно слободних површина	90.05%/ 4617.80 m2
	Зелене површине	
	У директном контакту са тлом	65,48% / 3,358 m2
	Индекс заузетости	29,99%
	Индекс изграђености / БРГП	0.25 / 1294,40 m2
Предрачунска вредност објекта:		110.000.000.00

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - ГП3 / к.п. 8697 КО Врчин

Димензије објекта:	Укупна површина парцеле:	2971 m2
	Укупна надземна БРГП објекта:	381.60m2
	Укупна БРУТО површина објекта:	844,60m2
	Укупна НЕТО површина објекта:	765,65m2
	Површина приземља:	190,80m2
	Површина земљишта под објектом / заузетост:	470m2 / 15,82%
	Спратност (наземних и подземних етажа)	НПр+ВПр+1
	Висина објекта (венац , слеме)	Венац – 8.10m Слеме - 8,10m
	Апсолутна висина објекта (венац, слеме)	Венац +165,40mnv Слеме +165,40mnv
	Спратна висина	5.0m/3,3m
	Броје функционалних јединица	2
	Броје паркинг места	5
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Компакт фасада/ плочасти елементи
	Оријентација слемена:	-
	Нагиб крова	-
	Материјализација крова:	Непроходни равни кров
	Укупно слободних површина	84.18%/ 2501.2m2

Урбанистички параметри за објекат:	Зелене површине у директном контакту са тлом	72,70% / 2,160 m2
	Индекс заузетости	15,82% / 470 м2
	Индекс изграђености / БРГП	0.28 / 844,60m2
Предрачунска вредност објекта:		70.000.000.00

уз идејно решење објеката за изградњу производно – пословног комплекса педузећа АНАФАРМ доо из Београда на катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697 КО Врчин у ул. Београдска бб, Гроцка.

Идејна решења се израђују за потребе израде Урбанистичког пројекта, односно за проверу утицаја планиране намене у оквиру комплекса на шире окружење, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", 32/2019)

Подлоге за пројектовање:

- Катастарско топографкси план;
- Просторни план за део градске општине Гроцка; (Службени лист града Београда бр. 54/2012)
- Правилник о општима правилма за парцелацију, регулацији и изградњу (Сл.гласник РС 22/2015)
- Пројекат препарцелације катастарских парцела број 986/1, 986/2, 986/9, 987/3, 987/8, 987/9 и 987/10 КО Врчин потврђен 20. 12. 2021. године под бројем 350-812/2021
- Услови имаоца јавних овлашћења

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ПРОЈЕКТОВАН ОБЈЕКАТИ

Катастарске парцеле 8692, 8693 и 8697 КО Врчин се налази у површинама које су наведеним Просторним планом дефинисане као „Грађевинско земљиште изван центра насеља“:

На грађевинском земљишту дозвољава се изградња:

- Стамбених објеката
- Објеката компатибилних намена основној функцији становања

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комрцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- Комерцијални и сродни садржаји локалног снадбевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани и сл.
- Мање производне јединице – мали производни погони, мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса и сл. које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину

Правила грађења у зони:

- Грађевинска линија у односу на регулациону линију се повлачи за 7м
- Грађевинска линија у односу на бочних граничних линија катастарске парцеле износи 2.5м
- Минимално растојање планираног објекта од бочних суседних објеката износи миниму 4м, односно ½ висине вишег објекта
- Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеел ка суседима.

- Максимални индекс заузетости парцеле износи 30%
- Максимални индекс изграђености је 0,6
- Максимална спратност објекат је П+1+Пк
- Максимална висина обејкта је 12м
- Минимални проценат зелених површина на парцели је 40%

Постојеће стање:

- Предметне парцеле:
  - ГП1= к.п. 8692 КО Врчин је површине 5550м2;
  - ГП2= к.п. 8693 КО Врчин је површине 5128м2;
  - ГП3= к.п. 8697 КО Врчин је површине 2971м2;
- Катастарске парцеле су једнаке грађевинским парцелама
- На катастрарким парцелама у постојећем стању нема изграђених објеката
- Парцеле су озелењене засадом без посебног квалитета;
- Грађевинска парцела ГП1 је угаоно позиционирана према ул. Београдској и према новопланираном приступном путу (кат. парц. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин), док се парцелама ГП2 и ГП3 присупа са новопланираног приступног пута;

- **ГП1:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 8691 КО Врчин која је потврђеним пројектом парцелације ушла у регулацију улице Београдске и преко 986/8 КО Врчин која се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је трапезастог облика орјентисана дужом осом исток-запад (управно на београдску улицу)
  - Ширина парцеле према Београдској улци је ~63м
  - Ширина парцеле према бочном приступном путу је ~98м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 8м
- **ГП2:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 986/8 и 8694 КО Врчин које се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је неправилног облика орјентисана дужом осом исток-запад (уз трасу Новопланираног приступног пута)
  - Ширина парцеле према Новоланираном приступном путу је ~78м
- **ГП3:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 8695 и 8696 КО Врчин које се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је неправилног облика орјентисана дужом осом исток-запад (уз трасу Новопланираног приступног пута)
  - Ширина парцеле према Новоланираном приступном путу је ~78м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 18м.

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ НА ГП1

Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – композиција четири повезана правоугаоника различите димензије и висине.

Укупни ширина фронта према улици Београдској је 51м. Дужина објекта према бочном приступном путу је од 22,5м до 41м.

Спратност објекта је Пр и делом Пр+1.

Укупна бруто површина објекат је 1,970.60м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Београдске улице удаљен од 28,4м до 45,5м, од новопланираног бочног приступног пута (кат. парц. 986/8 КО Врчин) је удаљен од 7,6 до 10,9м. У односу на бочне границе катастарске парцеле је на растојању од 4,0-20,4м од границе ка к.п. 981/1КО Врчин, а од к.п 8693 на растојању од 16 до 26,3м.

Висина пода приземља објекта је на +0,10м од интерне приступне саобраћајнице, односно на +138,20 мнв.

Спратна висина у објекту је 7,5м у магацинском делу, 4,5м у производном делу и 3,6м у пословном делу објекта.

Висина венца објекта је на од +5,4м/+143.60мнв до +9,0м/+147.20мнв у зависности од функције и обликованог решења објекта.

Колски и пешачки приступ комплексу и објекту се остварује са Београдске улице новопланираним приступним путем (кат. парц. 986/8 КО Врчин).

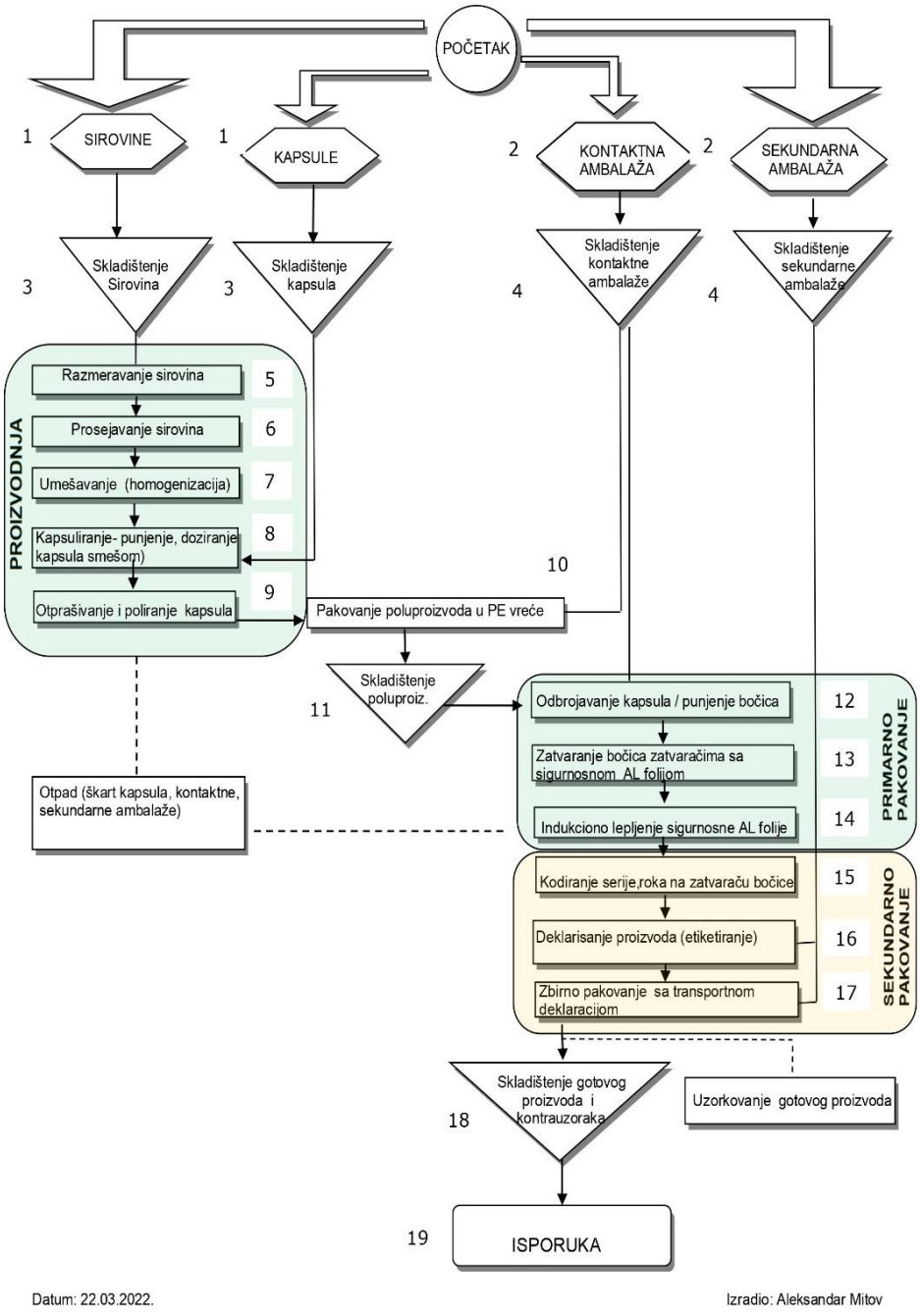
У оквиру комплекса је планирана интерна саобраћајница којом се приступа објекту, паркинг простору са 19 паркинг местом и манипулативном простором за теретна возила испред дела објекта за складиштење сировина и готових производа.

Пешачки приступ објекту се остварује пешачком стазом која води до улаза у објекат, ширине око 4м.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

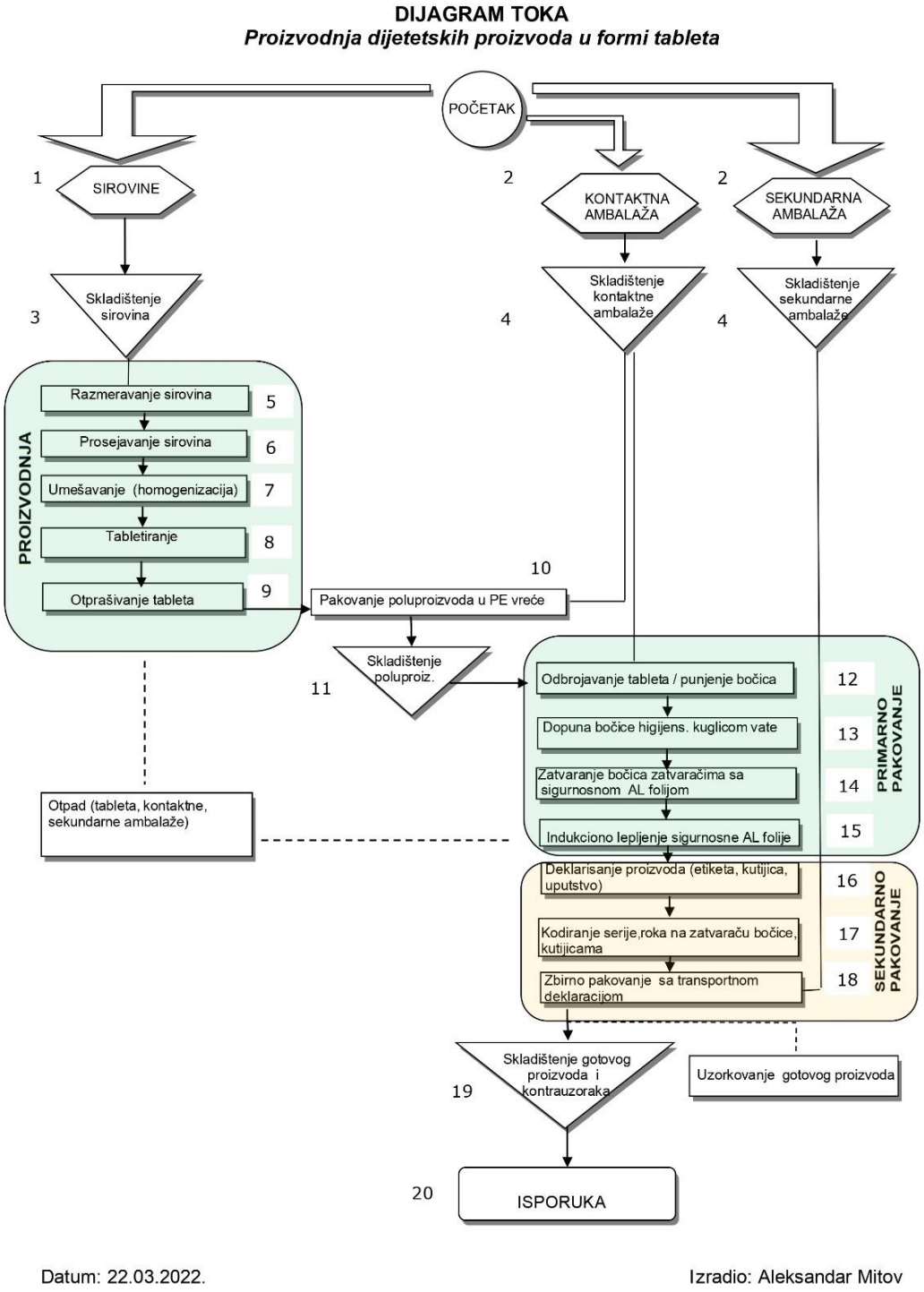
Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора пројектован је објекат који се састоји из производног дела са адекватном технолошком линијом за паковање суплементских производа у оквиру планраног производног погона, кроз технолопки процес, који нема никаквих негативних утицаја на животну средину, пратећих просторија за запослене у производном процесу и менаџмент компаније као и магацинских простора прилагођеним наменама технолопшког процеса.



Слика 1

У делу објекта орјентисаном ка интерној саобраћаници и Беградској улици пројектованом са два функционалан нивоа (Пр+1) организован је улазни хол, трпезарија и простор за пријем и презентације производа, степениште и на првом спрату канцеларије менаџмента, тоалети и лабораторија и контрола производа.

Иза ове функционалане зоне организована је зона за запослене у производњи (свлачионице, хигијенски блок, чајна кухиња, пословни улаз) иза кога се након проласка кроз санитарни пропусник улази у производни погон у оквиру кога се нижу просторије са различитим функцијама сагласно планираном производном процесу и технолошкој шеми (слика 1. и 2.) врши паковање прашкастих, чврстих и течних суплемената који се користе у хуманој медицини.



Слика 2

Јужно од производне зоне организован је магацински простор (са дуплом висином х=7,5м2) за сировине, амбалажу и готове производе и царински магацин. Приступ магацинском простору је двостран са приступне интерне саобраћајнице и манипулативног простора унутар парцеле и из зоне производње. Низ магацинских одељења је усаглашен са производним поступком.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење и савремени стандарди за производно – пословне објекте овог тима и намене условили су стилско решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се у хоризонталној и вертикалној регулацији померају чинећи „мегаформу“ прилагодјенију непосредом окружењу и раздвајајући масе са ражличитом наменеом чиме се сагалсно принципу модерне архтектуре форма прати функцију волуменом и различитом материјализацијом.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде у пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине али и производног процеса унутар објекта, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан унутрашња обрада простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих санитарних прописа и прописавезаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа који се односе на технолишки процес паковање суплементских производа.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 986/8 КО Врчин за новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани производно – пословни комплекс приступ на постојећу саобраћајну мрежу оставрује преко претходно наведене саобраћајне површине (катастарске парцеле 986/8 КО Врчин).

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлаћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како не постоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Непостоје отпадне воде као резултат планираног производног процеса у објекту.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ – ФАРМАЦЕУТСКИ „ХУБ“ НА ГП2

Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – два укрштена правоугаоника положена на правоугаони постамент у сутерену којим се премошћује велика денивелација у оквиру парцеле.

Објекат је планиран да се приземним делом (зоном улаз) постави на зарaван која је природно формирана у средњем делу парцел, паралено са Новоформираним приступним путем

Укупни ширина фронта према приступном путу је 30м.

Управно на приземни део објекта (обликовно наглашавајући јавну намену објекта – фармацеутски „ХУБ“) позициониран је спратни део испод кога је организован јавни отворени улазни плато.

Спратност објекта је Су +Пр +1

Укупна бруто површина објекат је 1233.50м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Новоланираног приступног пута удаљен од 32,9м до 40,8м. Удаљења од бочних и задње границе катастарске парцеле детаљно су обележене у ситуационим приказима идејног решења, као и у прилогу бр.4 Регунационо – нивелациони план са саобраћаним решењем Урбанистичког пројекта

Висина пода приземља објекта је на +0,10м од приступног платоа, односно на +150,20 мнв.

Спратна висина у пословном делу објекта је 3,6м (приземље и спрат), док јениво сутерена планиран са спратном висином од 5,2м, сагласно својој намени – магацински простор.

Висина венца објекта је на од +8,30м/+157,70мнв од 0 висинске коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена)

Колски и пешачки приступ објекту се остварује са Новопланираног приступног пута. Форимран је колски приступ магацинском делу (рампом) са интерним паркингом за доставна возила и манипулативним простором.

Присуп пословном делу објекта је издвојен са висинске коте која јеусаглашена са нивоом приземља објекта у оквиру кога је и формиран паркиг за посетиоце „ХУБ“а.

Пешачки приступ објекту се остварује пешачком стазом која води до улаза у објекат.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора планирани објекат је пословне намене – „фармацеутски ХУБ“. У оквиру приземља и спрата формирани је мултифункционални радни простор за „co-working“, презенације производа и истраживања као и за пословне скупове мањег обима. У оквиру објекта је и пар смештајних јединица за пословне партнере предузећа, предаваче или организаторе скупова.

У сутерену фориранom ради превазилажењавелике денивелације на парцели у односу на заравњену зону и висинске коте на граници према к.п. 8692 формиран је складишни простор као резервни простор предузећа. У оквиру овог магацина биће смештена документација и остали рекламни материјал који нема везе са производним процесом.

У оквиру парцеле, планирају се и рекреативне површине, терен за тенис са трибинама, стазе за шетњу и остали озелењени простори и шума за релаксацију.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење, екслузивна намена као и савремени стандарди за пословне објекте овог типа условили су обликовно решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се преклапају наглашавајући јавност објекта и промовишући најзначајније пословне намере и идеје предузећа АНАФАРМ.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде у пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција у делу.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан унутрашња обрада простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих прописа везаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа и потреба који се односе на пословну пнамену објекта.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 986/8 и 8694 КО Врчин за Новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани пословни објекат приступ на постојећу саобраћајну мрежу оставрује преко Новопланирани приступни пут.

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлаћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НА ГП3
Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – два укрштена правоугаоника положена на правоугаони постамент у сутерену којим се премошћује велика денивелација у оквиру парцеле.

Прилаз / улазна зона у објекту је из нивоа сутерена јер је денивелација терена у односу наНовоформирану саобраћајницу велика. У сутерену је формиран магацински простор и зона улаза у стамебно – пословни апартман који ј еорганизован у нивоу приземља и првог спрата

Објекат је планиран да се приземним делом постави на зарaван која је природно формирана у средњем делу парцеле, управно на Новоформирани приступни пут. У том нивоу је планиран радни простор и простор за одмор који је у контакту са тлом и озелењеном терасом изнад нивоа сутерена.

Ниво спрата постављен управно на кубус приземља (паралелно са Новоформираним приступним путем) обликовно кооpеспондира са осталим објектима у комплексу, формира трем у приземљу који је допуна садржаја простора за рад и одмор.

Укупни ширина фронта према приступном путу је 18м.

Спратност објекта је Су +Пр +1

Укупна бруто површина објекат је 843м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Новоланираног приступног пута удаљен од 12м до 17м. Удаљења од бочних и задње границе катастарске парцеле детаљно су обележене у ситуационим приказима идејног решења, као и у прилогу бр.4 Регунационо – нивелациони план са саобраћаним решењем Урбанистичког пројекта

Висина пода приземља објекта је на +1.20м од 0 коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена), односно на +158,50 мнв.

Спратна висина у пословном делу објекта је 3,3м (приземље и спрат), док јениво сутерена планиран са спратном висином од 5,0м, сагласно својој намени – магацински простор.

Висина венца објекта је на од +8,10м/+165,40мнв од 0 висинске коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена)

Колски и пешачки приступ објекту се остварује са Новопланираног приступног пута. Колски приступ зони улаза у сутерену и магацинском делу је (рампом) са паркингом.

Пешачки приступ парцели је уз улазну рампу. У стамбено-пословни део објекта се улази из зоне сутерена, а степеништима је улазна зона везана са осталим слободним и отвореним површинама на локацији.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора планирани објекат је пословно стамбене намене – радно стамбени апартман и чини ексклузивни пратећи садржај активности „фармацеутског ХУБ“-а, односно у оквиру овох објекта организован је ексклузивна радно-смештајна јединица са базено за посцебно важне госте предузећа. У оквиру приземља и спрата формирани је мултифункционални радни простор за „co-working“, али и релаксацију и одмор уз базен. На спарту објекта су планирана два ексклузивна апартмана.

У сутерену фориpаном ради превазилажењавелике денивелације на парцели у односу на заравњену зону резервни магацински простор предузећа. У оквиру овог магацина биће смештена документација и остали рекламни материјал који нема везе са производним процесом.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење, екслузивна намена као и савремени стандарди за пословне објекте овог типа условили су обликовно решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се преклапају наглашавајући јавност објекта и промовишући најзначајније пословне намере и идеје предузећа АНАФАРМ.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде у пројекта за

грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција у делу.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан унутрашња обрада простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих прописа везаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа и потреба који се односе на пословну пнамену објекта.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 9895 и 8696 КО Врчин за Новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани пословни објекат приступ на постојећу саобраћајну мрежу остварује преко Новопланираног приступног пута.

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлашћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

У Београду

Одговорни пројектант

март, 2024.

Наташа Ђурић, д.и.а.

0.9.1.	Ситуациони план комплекса са основом крова	Р 1/250
0.9.2.	Ситуационо нивелациони план комплекса са основм приземље и саобраћајним решењем	Р 1/250
0.9.3.	Ситуациони план са приказом синхрон план инсталација на парцели	Р 1/250
0.9.4.	ГП1 - Основа приземља	Р 1/100
0.9.5.	ГП1 - Основа I спрата	Р 1/100
0.9.6.	ГП1 - Пресек подужни	Р 1/100
0.9.7.	ГП1 - Пресек попречни	Р 1/100
0.9.8.	ГП2 - Основа подрума	Р 1/100
0.9.9.	ГП2 - Основа приземља	Р 1/100
0.9.10.	ГП2 - Основа I спрата	Р 1/100
0.9.11.	ГП2 - Пресек подужни	Р 1/100
0.9.12.	ГП2 - Пресек попречни	Р 1/100
0.9.13.	ГП3 - Основа ниског приземља	Р 1/100
0.9.14.	ГП3 - Основа високог приземља	Р 1/100
0.9.15.	ГП3 - Основа I спрата	Р 1/100
0.9.16.	ГП3 - Пресек подужни	Р 1/100
0.9.17.	ГП3 - Пресек попречни	Р 1/100

Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ

ГП1 / ФАЗА 1
8692

ГП2 / ФАЗА 2
8693

ГП3 / ФАЗА 3
8697

8694

8695

8696

986/8

987/6

987/4

986/7

989/2

985/1

984/1

981/2

981/1

8691

8445 Београдска ул.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ				
	ПАРАМЕТРИ ДЕФИНИСАНИ ПП	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8692	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8693	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8697
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ		5550 m2	5128 m2	2971 m2
НАМЕНА	СТАНОВАЊЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦ. И ПРИВЕРЕДНЕ ДЕЛ.)	ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ	ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ	СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ / БРГП	0,6	0.355 / 1.970.60m2	0.25 / 1294.40 m2	0.28 / 844.60m2
ПРОЦЕНАТ ЗАУЗЕТОСТИ / П ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ	30%	29.99% / 1.664.0m2	9.95% / 510.20 m2	15.82% / 470 m2
ВИСИНА ВЕНЦА	-	8.5 m	8.3 m	8.1 m
ВИСИНА СЛЕМЕНА	12.5 m	8.5 m	9.6 m	8.1 m
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	По+1+Пк	П+0, П+1	По+П+1	нПр+ВПр+1
ПАРКИРАЊЕ	производња - 1 ПМ/8 запослених пословања - 1 ПМ / 80м2 корисне п. складишта - 1 ПМ/ 100м2 корисне п. становање - 1.1ПМ/стану	производња / 5ПМ (до 40 запослених) пословање / 4ПМ (до 320м2 к.п.) складишта / 9ПМ (до 900м2 к.п.) од тога 1ПМ за инвалидна лица (5%)	пословање / 8ПМ (до 640м2 к.п.) складишта / 5ПМ (до 500м2 к.п.) од тога 1ПМ за инвалидна лица (7%)	- складишта / 4ПМ (до 400м2 к.п.) становање / 1ПМ (до 1 стан./нос. апартман)
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ (%m2)	70%	71% / 3,945.5 m2	90.05%/ 4,617.80 m2	84,18% / 2501,0m2
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (ИНТРЕНЕ УЛИЦЕ И ПАРКИНЗИ)	-	21%/1188m2	10.8%/556.65	0,95%/279.35m3
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ (%m2)	40%	45.2% / 2,510 m2	65.48% / 3,358 m2	72.70% / 2,160 m2

НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБЈЕКТИМА
ПРОИЗВОДЊА
СКЛАДИШТА
ПОСЛОВАЊЕ
ТЕХНИЧКИ ПРОСТОР
СТАНОВАЊЕ

ЛЕГЕНДА:
КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
8697 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНКСЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П
+150.10 НИВЕЛАЦИОНА КОТА
УЛАЗ / ИЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ КОЛСКИ
ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ОСА
ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ШЕНА КРЕТАЊА ДОСТАВНИХ/ТЕРЕТНИХ ВОЗИЛА
ПАРКИНГ МЕСТА
ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
НИША ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ I УПРАВЉАЊЕ ЧЕКЕТИРАЊЕМ
НАШЕ ДЕЛАТНОСТИ
одговорни пројектант:
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06
потпис:

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видова бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска 66, ГО Гроцка

назив пројекта:
0. ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
СИТУАЦИЈА ПП1, ГП2 И ГП3
- ПРИЗЕМЉЕ -

бр. фол.	уговор број	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	нов, 2023	1:250	1.7.1

Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ

987/6
987/4
986/7
986/8
8691
8445/2
ul. Beogradska
989/2
985/1
984/1
981/2
981/1

ГП3 / ФАЗА 3
8697
НПр
НПр+ВПр
НПр+ВПр+1
базен
27.4
зелени кров
озелењена кровна тераса
8696
8695
8694
ГП1 / ФАЗА 1
8692
ГП2 / ФАЗА 2
8693
Пр
Пр+1
По+Пр+1
По+Пр
кровна тераса
технички терен
ПРОСТОР ЗА МАНИПУЛАЦИЈУ
УЛАЗ АМБАЛАЖА
УЛАЗ СИРОВИНА
ОТПРЕМАЊЕ ПРОИЗВОДА
УЛАЗ/ИЗЛАЗ РОБЕ
ИНТЕРНИ САОБРАЋАЈНИЦА
ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
ПАРКИНГ
ТЕХНИЧКИ УЛАЗ
ПЕШАЧКИ ТРОТОАР
ПЕШАЧКИ ПРЕЛАЗ
КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
ГАРАЖНИ БИЦИКЛИ

+137.00 +138.00 +138,00 +138,00 +139.20 +140.00 +145.30 +147.30 +148.00 +149,10 +150.50 +147,50 +147,5 +145,00 +150.00 +153.00 +153.50 +153,50 +158,00 +158,00 +159.00 +159,50 +161,00 +161.80 +152.00 +154.00 +150.10 +152,00 +153.80 +159,00 +8.50 +146.70 +5.40 +143.60 +9.00 +147.20 +8.00 +146.20 +157.70

6.5 7.0 9.0 7.5 7.0 24.2 15.3 4.0 4.2 14.0 9.5 22.6 58.5 34.0 31.5 9.6 8.2 6.4 11.0 7.0 29.0 26.8 33.1 37.3 46.6 26.7 15.8 22.1 40.9 14.3 16.4 15.3 10.9 34.7 3.5 5.5 7.1 6.0

ЛЕГЕНДА:
КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
8697 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П
+150.10 НИВЕЛАЦИОНА КОТА
УЛАЗ / ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ КОЛСКИ
ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ОСА
ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ШЕНА КРЕТАЊА ДОСТАВНИХ/ТЕРЕТНИХ ВОЗИЛА
ПАРКИНГ МЕСТА
ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
НИША ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

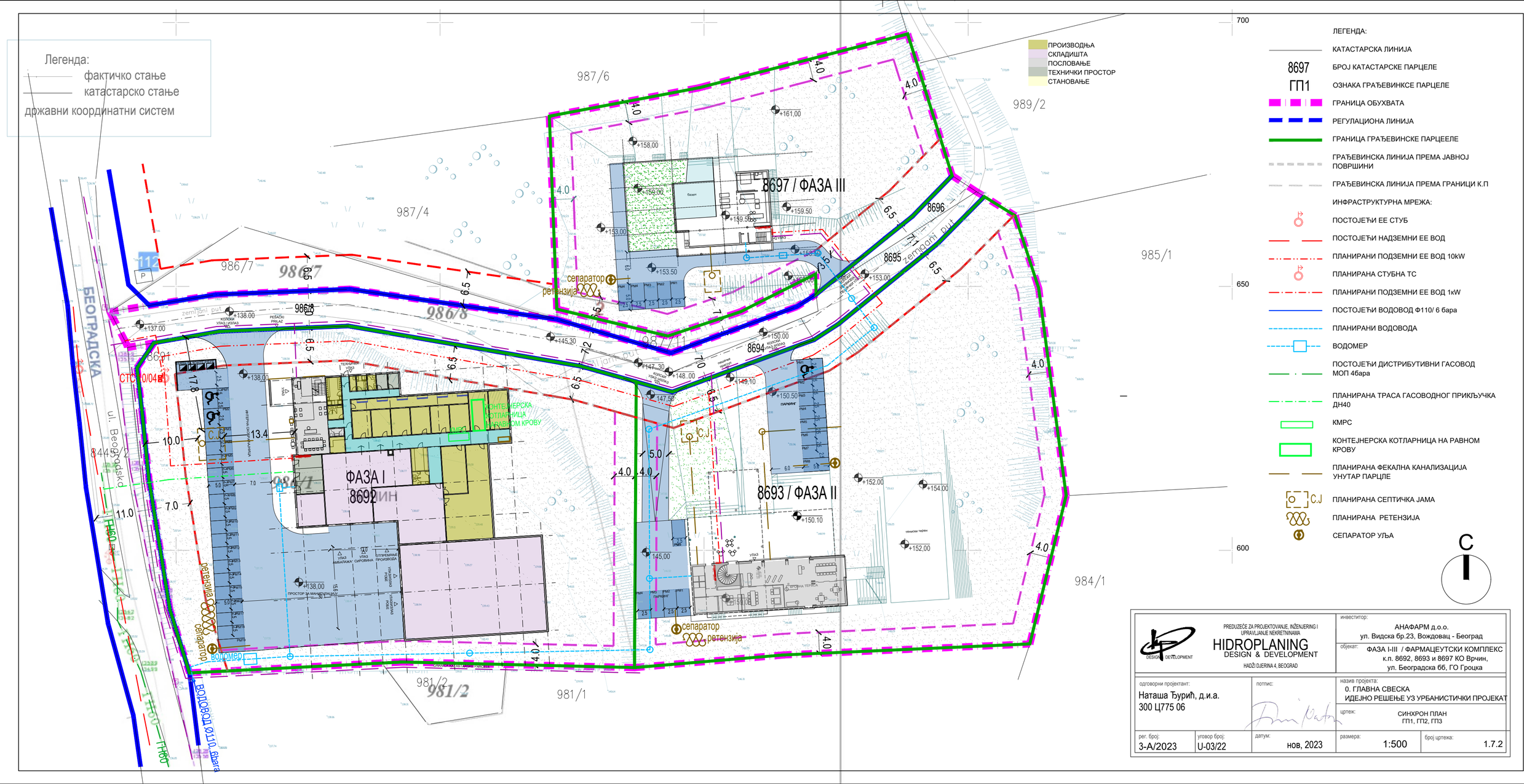
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

	ПАРАМЕТРИ ДЕФИНИСАНИ ПП	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8692 5550 m2	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8693 5128 m2	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8697 2971 m2
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-			
НАМЕНА	СТАНОВАЊЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦ. И ПРИВРЕДНЕ ДЕЛ.)	ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ	ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ	СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ / БРГП	0.6	0.355 / 1,970.60m2	0.25 / 1294.40 m2	0.28 / 844.60m2
ПРОЦЕНАТ ЗАУЗЕТОСТИ / П ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ	30%	29.99% / 1,664.0m2	9.95% / 510,20 m2	15,82% / 470 m2
ВИСИНА ВЕНЦА	-	8.5 m	8.3 m	8.1 m
ВИСИНА СЛЕМЕНА	12,5 m	8.5 m	9.6 m	8.1 m
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	По+Пр+1Пк	П+0, П+1	По+П+1	НПр+ВПр+1
ПАРКИРАЊЕ	производња - 1 ПМ/8 запослених пословање - 1 ПМ / 80м2 корисне п. складишта - 1 ПМ/ 100м2 корисне п. становање - 1.1ПМ/стану	производња / 5ПМ (до 40 запослених) пословање / 4ПМ (до 320м2 к.п.) складишта / 9ПМ (до 900м2 к.п.) од тога 1ПМ за инвалидна лица (5%)	пословање / 8ПМ (до 640м2 к.п.) складишта / 5ПМ (до 500м2 к.п.) од тога 1ПМ за инвалидна лица (7%)	складишта / 4ПМ (до 400м2 к.п.) становање / 1ПМ (до 1 стан./пос. апартман)
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ (%m2)	70%	71% / 3,945.5 m2	90.05%/ 4,617.80 m2	84,18% / 2501.0m2
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (ИНТРЕНЕ УЛИЦЕ И ПАРКИНЗИ)	-	21%/1188m2	10.8%/556.65	0,95%/279.35m3
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ (%m2)	40%	45.2% / 2,510 m2	65.48% / 3,358 m2	72,70% / 2,160 m2

C

DESIGN & DEVELOPMENT
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
НАЗИВ ЗАВОДА, ВЕОГРАД
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УПРАВЉАЊЕ КВАЛИТЕТОМ

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видова бр.23, Вождовац - Београд
објекат: ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06
потпис:
назив пројекта: 0. ГЛАВНА СВЕСКА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
садржај: СИТУАЦИЈА ГП1, ГП2 И ГП3 КРОВ
рег. број: 3-А/2023
уговор број: U-03/22
датум: нов, 2023
размера: 1:250
број цртежа: 1.7.2


Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем
ПРОИЗВОДЊА
СКЛАДИШТА
ПОСЛОВАЊЕ
ТЕХНИЧКИ ПРОСТОР
СТАНОВАЊЕ
ЛЕГЕНДА:
КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
8697 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНКСЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П
ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА:
ПОСТОЈЕЋИ ЕЕ СТУБ
ПОСТОЈЕЋИ НАДЗЕМНИ ЕЕ ВОД
ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ЕЕ ВОД 10kW
ПЛАНИРАНА СТУБНА ТС
ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ЕЕ ВОД 1kW
ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД Ф110/ 6 бара
ПЛАНИРАНИ ВОДОВОДА
ВОДОМЕР
ПОСТОЈЕЋИ ДИСТРИБУТИВНИ ГАСОВОД МОП 4бара
ПЛАНИРАНА ТРАСА ГАСОВОДНОГ ПРИКЉУЧКА ДН40
КМРС
КОНТЕЈНЕРСКА КОТЛАРНИЦА НА РАВНОМ КРОВУ
ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА УНУТАР ПАРЦЕЛЕ
C.J ПЛАНИРАНА СЕПТИЧКА ЈАМА
ПЛАНИРАНА РЕТЕНЗИЈА
СЕПАРАТОР УЉА
8697 / ФАЗА III
8693 / ФАЗА II
ФАЗА I
8692
8696
8695
8694
987/6
987/4
986/7
986/8
985/1
989/2
984/1
981/2
981/1
844/2
БЕОГРАДСКА
ul. Beogradska
zemljani put
СТС 10/04 kV
ГН60
ВОДОВОД Ф110 6бара
сепаратор
ретензија
водомер
КОНТЕЈНЕРСКА КОТЛАРНИЦА НА РАВНОМ КРОВУ
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD
инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
објекат:
ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС
к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин,
ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни пројектант:
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06
потпис:
назив пројекта:
0. ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
цртеж:
СИНХРОН ПЛАН
ГП1, ГП2, ГП3
рег. број:
3-А/2023
уговор број:
U-03/22
датум:
нов, 2023
размера:
1:500
број цртежа:
1.7.2

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ =
ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДУ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ / 6.5m

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДУ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ =
ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Отпрашивање
Магацин полупроизвода
dezobarijera
Ручно паковање
Капсулирање
Линија за аутоматско паковање
Таблетирање 2
ОПШТИ МАГАЦИН
Таблетирање 1
Простор за хомогенизацију 2
Међупроцесна контрола
Тоалет
Магацин готових производа
компресор
Простор за хомогенизацију 1
Излаз амбалаже
±0.00
+138.20
алатница
мушки тоалет
Излаз сировина
Отпремање готови производа
ОТПРЕМАЊЕ ПРОИЗВОДА
УЛАЗ/ИЗЛАЗ РОБЕ
УЛАЗ/ИЗЛАЗ РОБЕ
женска свлачионица
Одмеравање Сипање Гранулација Умешавање
домаћинство
Излаз сировина
Пријемни магацин Пријем амбалаже, складиштење, картонажа и издавање амбалаже
ветробран
санитарни пропусник
УЛАЗ СИРОВИНА
женска свлачионица
женски тоалет
тоалет
чајна кухиња
УЛАЗ АМБАЛАЖЕ
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК
презентације
-0.20
+138.00
ПРОСТОР ЗА МАНИПУЛАЦИЈУ КАМИОНА
велика сала трпезарија
1085 фоаје
-0.10
+138.10
царински магацин
рецепција
ветробран
презентације
техничке просторије
МРО-Л МРО
КПК КПК-Л
ПЕШАЧКИ ПРИЛАЗ
паркинг бицикли
УЛАЗ
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК
КОЛСКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС УПУШТЕНИ ИВИЧЊАК
ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА
ПМ1 ПМ2 ПМ3 ПМ4 ПМ5 ПМ6 ПМ7 ПМ8 ПМ9 ПМ10 ПМ11 ПМ12 ПМ13 ПМ14 ПМ15 ПМ16 ПМ17 ПМ18 ПМ19
ПАРКИНГ
НИША ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
С.Ј
РЕТЕНЗИЈА
СТС 10/04
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
±0.00/+138,20mnv

NETO POVRŠINE PO FUNKCIJAMA		
boja	funkcija	P m2
	KOMUNIKACIJE	125.85
	PROIZVODNJA	423.83
	SKLADIŠTE	804.20
	POSLOVANJE	86.82
	TEHNIČKI PROSTOR	48.65
UKUPNA NETO POVRŠINA		1,489.35

NETO POVRŠINA ETAZE (m2)	1,489.35
NETO POVRŠINA ETAZE (-3%)	1,444.67
BRUTO POVRŠINA ETAZE (m2)	1,605.00

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА
- УПОЈНА РЕТЕНЗИЈА ЗА АТМОСФЕРСКУ ВОДУ
- НЕПРОПУСНА СЕПТИЧКА ЈАМА
- СТУБНА ТРАФО СТАНИЦА 10 / 0.4 kV

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI ĐERINA 4, BEOGRAD		investitor: ANAFARM d.o.o. ul. Vidska br.23, Vождовац - Београд	
		objekat: FAZA I PROIZVODNO - POSLOVNI OBJEKAT k.p. 8692, KO Врчин; ul. Београдска бб, ГО Гроцка	
odgovorni projektant: Nataša Đurić, d.i.a. 300 Ц775 06		nazivi projekta: 0 - GLAVNA SVESKA IDEJNO REŠENJE UZ URBANISTČKI PROJEKAT	
			broj crteža: 0.9.4.
reg. broj: 3-A/2023	ugovor broj: U-03/22	datum: jun, 2023	razmera: 1/00

REGULACIONA LINIJA = GRANICA KATASTARSKE PARCELE

ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

GRADJEVINSKA LINIJA

8692

+5.40
+143.60

ИЗЛАЗ НА КРОВ

контејнерска котларница
на гас

КМРС

2088

П

+5.40
+143.60

+4.80
+143.00

непроходни равни
интензивно озелењен кров

НИВО ПРИЗЕМЉА
±0.00
+138.20

НИВО ПРИЗЕМЉА
±0.00
+138.20

НИВО ПРИЗЕМЉА
±0.00
+138.20

НИВО ПРИЗЕМЉА
±0.00
+138.20

НИВО ПРИЗЕМЉА
±0.00
+138.20

Тоалети

Чајна кухиња

Лабораторија

Контрола квалитета

Менаџер 3

Менаџер 2

Менаџер 1

Сале за састанке

Секретарица

Директор

Рачуноводство

Тераса

+4.50
+142.70

±0.00
+138.20

±0.00
+138.20

-0.10
+138.10

2055
450
450
900
435

450
1000
690
660
520
945
1390
2855

НЕТО ПОВРШИНЕ ПО ФУНКЦИЈАМА

боја	функција	P m2
	КОМУНИКАЦИЈЕ	93.18
	ПОСЛОВАЊЕ	171.90
	ПРОИЗВОДЊА	47.52
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА		312.60

НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (m2)	312.60
НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (-3%)	303.22
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (m2)	366.10

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- П+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

±0.00/+138,20mnv

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

investitor: АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

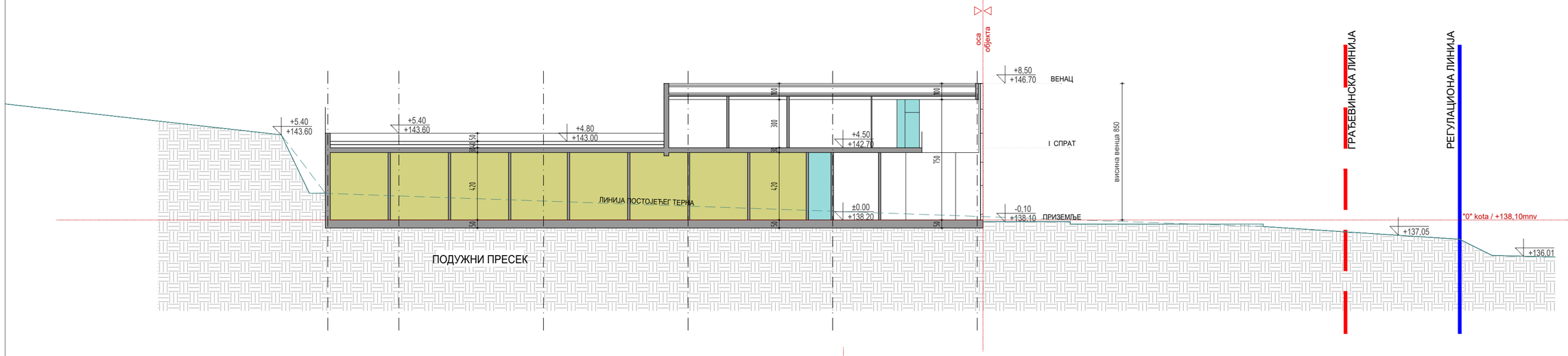
objekat: ФАЗА I
ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8692, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка

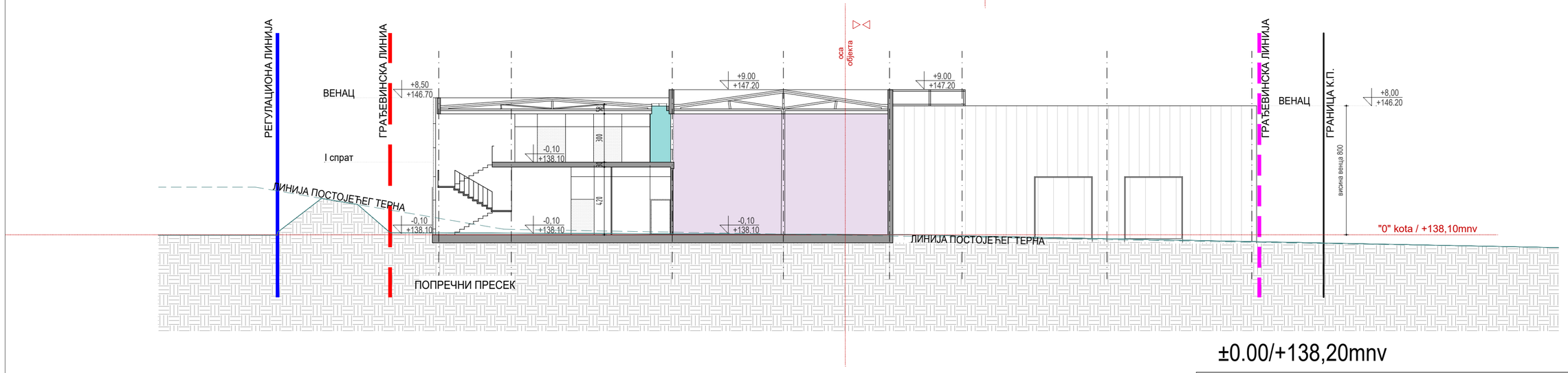
odgovorni projektant: Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

faza projekta: 0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

crtež: ОСНОВА I СПРАТА

reg. broj: 3-А/2023
urbroj: U-03/22
datum: јул, 2023
razmera: 1/100
broj crteža: 0.9.5.





±0.00/+138,20mnv

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА I
ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8692, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

назив пројекта:
0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОДУЖНИ И ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	0.9.6.

ФАРМАЦЕУСТСКИ ЦЕНТАР		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
ПОДРУМ - КОРИСНА ПОВРШИНА		
1	МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР	477.00
УКУПНО НЕТО ПОДРУМ		477.00
ПОДРУМ - БРУТО ПОВРШИНА		
1	МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР	504.15
	УКУПНО БРУТО ПОДРУМ	504.15

8693

8694

МАГАЦИН

-5.20

145,00

ПМ1

ПМ2

ПМ3

ПМ4

ПМ5

МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР

145,00

РАМПА 12%

УЛАЗ У МАГАЦИН

УЛАЗ У МАГАЦИН

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

REGULACIONA LINIJA = GRANICI PARCELE

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ ПУТА / 6,5м

ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР (МРО, МРО-Л)
- КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА (КПК, КПК-Л)

1 / 1

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT NAĐĐ ĐURĐEVA 4, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
			објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка	
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:		назив пројекта: 0 - ГЛАВНА СВЕСКА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ цртеж: НИВО ПОДРУМА	
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/100	број цртежа: 0.9.7.

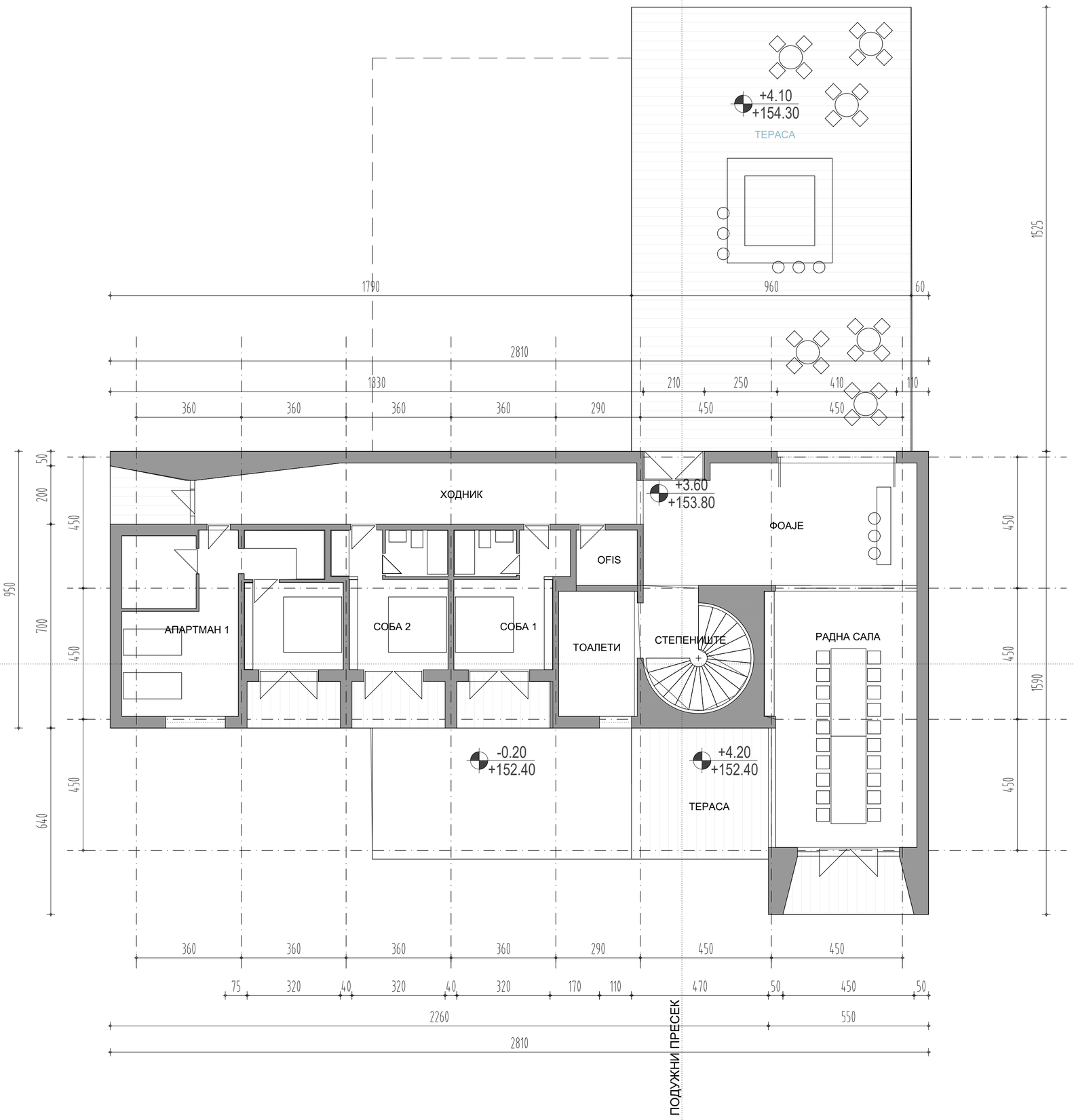
ФАРМАЦЕУСТСКИ "ХАБ"		
ВР.	НАМЕНА	П (m2)
	ПРИЗЕМЉЕ	
1	УЛАЗНИ ХОЛ	70.00
2	САЛА	27.00
3	РАДНИ ПРОСТОР	27.00
4	РЕСТОРАН	34.00
5	БАР	8.00
6	СТЕПЕНИЦЕ	11.00
7	КУХИЊА	20.20
8	КУХИЊСКИ МАГАЦИН	12.50
9	СЛУЖБЕНИ УЛАЗ	11.60
10	ХИГИЈЕНСКИ БЛОК - ЗАПОСЛЕНИ	12.00
	УКУПНО ПРИЗЕМЉЕ	233.30
	ПРИЗЕМЉЕ - БРУТО ПОВРШИНА	
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	280.00
	УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА	280.00

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ▲ ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- ▲▼ КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА
- ЛИНИЈА ГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ПОД ЗЕМЉОМ
- ЛИНИЈА ГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У НИВОУ I СПРАТА

С

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ I УРБАНИЗАМ, МЕНАЏМЕНТ HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT НАСЕЉЕ ДЈЕРДАПА 4, БЕОГРАД		инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
		објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка	
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:	назив пројекта: 0 - ГЛАВНА СВЕСКА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
		садржај: НИВО ПРИЗЕМЉА	
рег. број: 3-А/2023	упоредо број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/100
			број цртежа: 0.9.8.



ФАРМАЦЕУСТСКИ ЦЕНТАР		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
	I СПРАТ	
	СТЕПЕНИШТЕ	9.40
	ФОАЈЕ	38.10
	ВЕЛИКА САЛА	44.40
	ТОАЛЕТ - ПОСЕТИОЦИ	10.00
	ХОДНИК	30.40
	ОФИС	3.90
	СОБА 1	22.30
	СОБА 2	22.30
	АПАРТМАН 1	45.30
	ТЕРАСА 1	4.80
	ТЕРАСА 2	8.00
	ТЕРАСА 3	146.00
	УКУПНО I СПРАТ	384.90
	ПРИЗЕМЉЕ - БРУТО ПОВРШИНА	
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	510.25
	УКУПНА БРУТО I СПРАТА	510.25

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

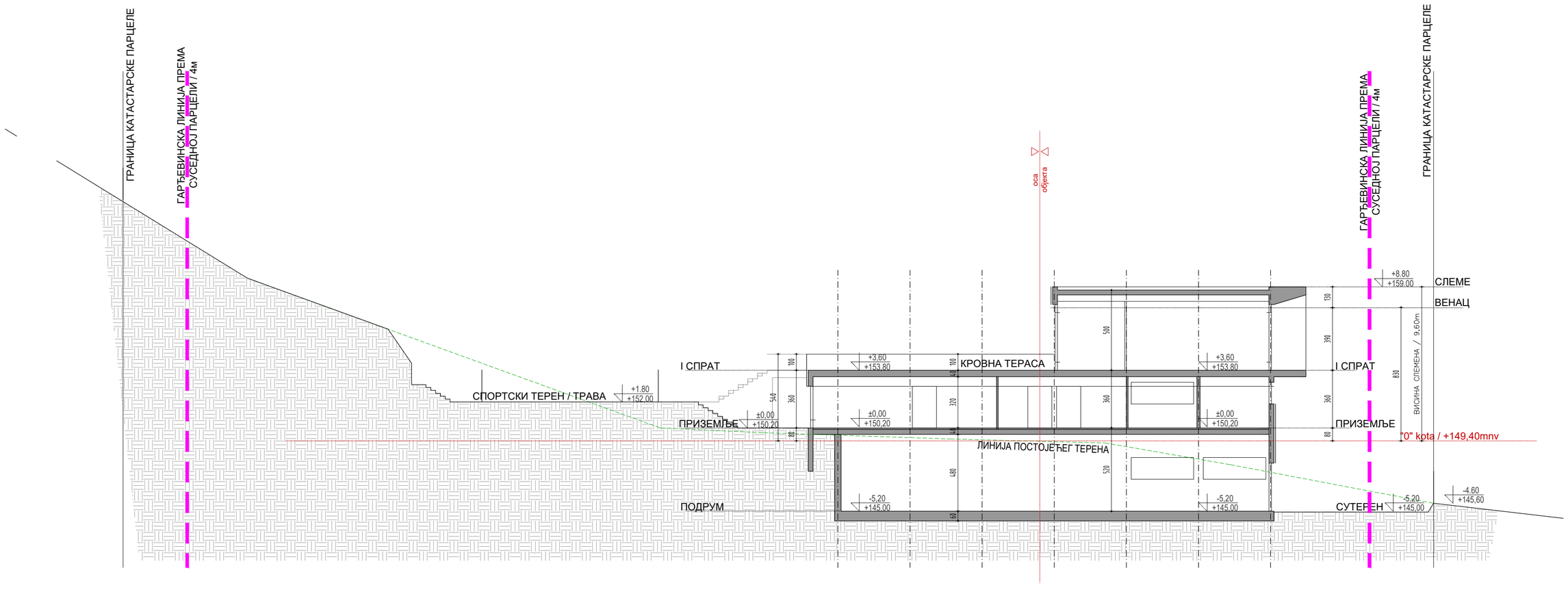
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06

потпис:

назив пројекта: 0 - ГЛАВНА СВЕСКА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: НИВО I СПРАТА

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	0.9.9.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HAĐI ĐERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

назив пројекта:
0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

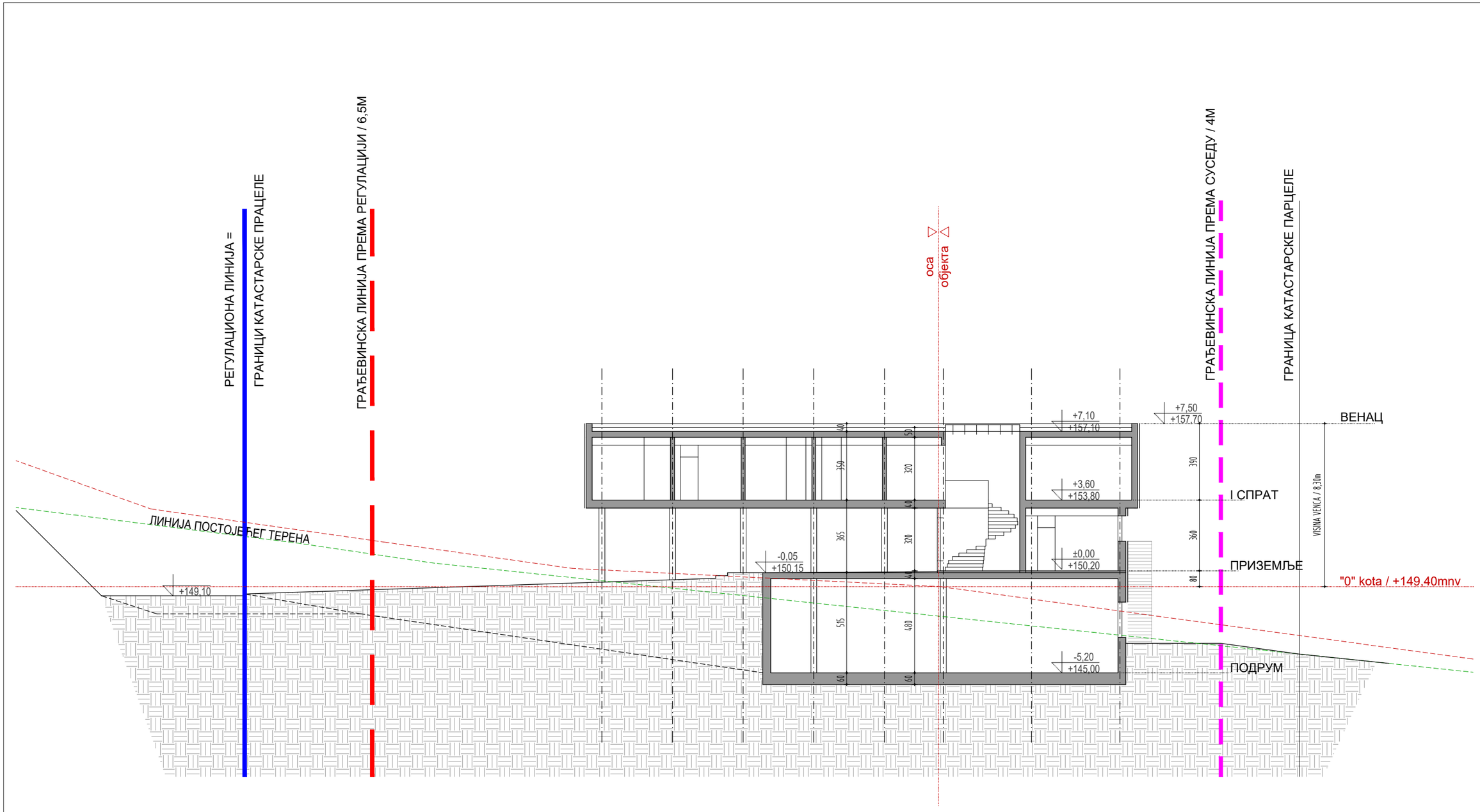
рег. број: 3-А/2023

уговор број: U-03/22

датум: јул, 2023

размера: 1/200

број цртежа: 0.9.10.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

назив пројекта:
0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	0.9.11.

РАДНО - СТАМБЕНИ АПАРТМАН		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
НИСКО ПРИЗЕМЉЕ		
1	МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР	372.57
2	РАДИОНИЦА	37.25
3	ТОАЛЕТ	8.10
4	УЛАЗ И СТЕПЕНИШТЕ	11.50
	УКУПНО ПОДРУМ	429.42
	БРГП ПОДРУМ	463.00

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ▲ ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- ▲▼ КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л — МЕРНО-РАВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л — КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

ГРАЊЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

987/3

987/4

987/11

8696

8694

160.50

161.50

+153.60

магацин

остава

тоалет

ветробран

гардероба

степениште

-5,40

+153.60

+153.50

улаз у кућу

улаз магацин

улаз у кућу

МРО МРО-Л

КПК КПК-Л

РМ5 РМ4 РМ3 РМ2 РМ1

ГРАЊЕВИНСКА ЛИНИЈА РЕГУЛАЦИЈИ / 6,5м

ГРАЊЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЊЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

+145.30

+147..30

+148..00

+149.00

+153.00

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

Zemljani put

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT NAZIV DJELIMA A, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
			објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06		потпис:	назив пројекта: 0 - ГЛАВНА СВЕСКА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ
			цртеж: ИВО НИСКОГ ПРИЗЕМЉА
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јун, 2023	размера: 1/100
			број цртежа: 0.9.12.

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

-2.50
+156,00

-2.50
+156,00

-1.50
+157.00

±0.00
+158.50

+0.50
+159,00

+1.00
+160.00

+1.50
+161.00

+1.50
+161.00

-3.50
+155.00

+1.00
+160.00

987/3

базен
-1.00
+157.50

одмор

спаваће

радни простор

±0.00
+158,50

ИНТЕНЗИВНИ
ЗЕЛЕНИ КРОВ

+0.50
+159.00

±0.00
+158.50

-5.00
+153.50

надстрешница
радни простор
на отвореном

тоалет

степениште

-5.00
+153,50

-5.00
+153.50

-5.00
+153.50

PM5 PM4 PM3 PM2 PM1

+156,50

-5.20
+152.80

+153.00

-8.90
+150,60

-4.00
+154,00

+145.30

+147..30

+148..00

+149.00

8694

8696

987/11

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА РЕГУЛАЦИЈИ / 6,5м

KOLSKI ULAZ
U KOMPLEKS

KOLSKI ULAZ
U KOMPLEKS

Zemljani put

РАДНО СТАМБЕНИ АПАРТМАН

BR.	НАМЕНА	П (m2)
	ВИСОКО ПРИЗЕМЉЕ	
1	УЛАЗ И СТЕПЕНИШТЕ	11.30
2	ТОАЛЕТ	2.15
3	РАДНИ ПРОСТОР	37.62
4	СПАВАЊЕ	16.16
5	КУПАТИЛО	3.30
6	ТРЕМ / БОРАВАК - РАД НА ОТВОРЕНОМ	62.30
7	ТЕРАСА	31.00
	УКУПНО ПРИЗЕМЉЕ	163.83
	БРГП ПРИЗЕМЉЕ	190.80

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УПРАВЉАЊЕ ИЗГРАДЊОМ
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
НАСЕЉЕ ĐURINA 4, BEOGRAD

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06
потпис:

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

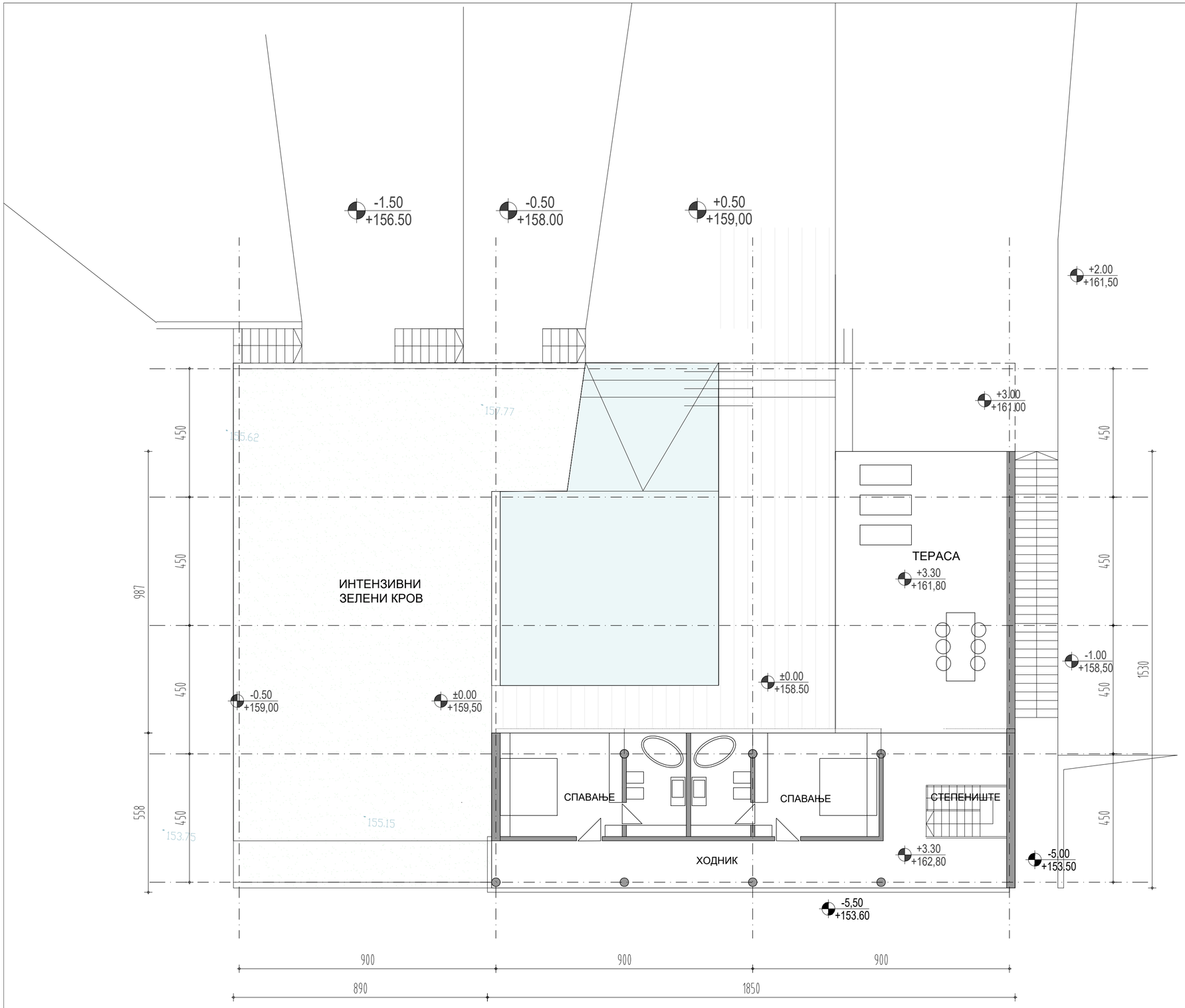
објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

назив пројекта:
0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПРИЗЕМЉА ВИСОКОГ ПРИЗЕМЉА

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	0.9.13.

РАДНО СТАМБЕНИ АПАРТМАН		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
	I СПРАТ	
	СТЕПЕНИШТЕ	11.30
	АПАРТМАН 1	32.00
	АПАРТМАН 2	32.00
	ХОДНИК	9.10
	ТЕРАСА	89.00
	УКУПНО I СПРАТ	173.40
	БРГП I СПРАТ	190.80



ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ▲ ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- ▲▼ КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

С

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка

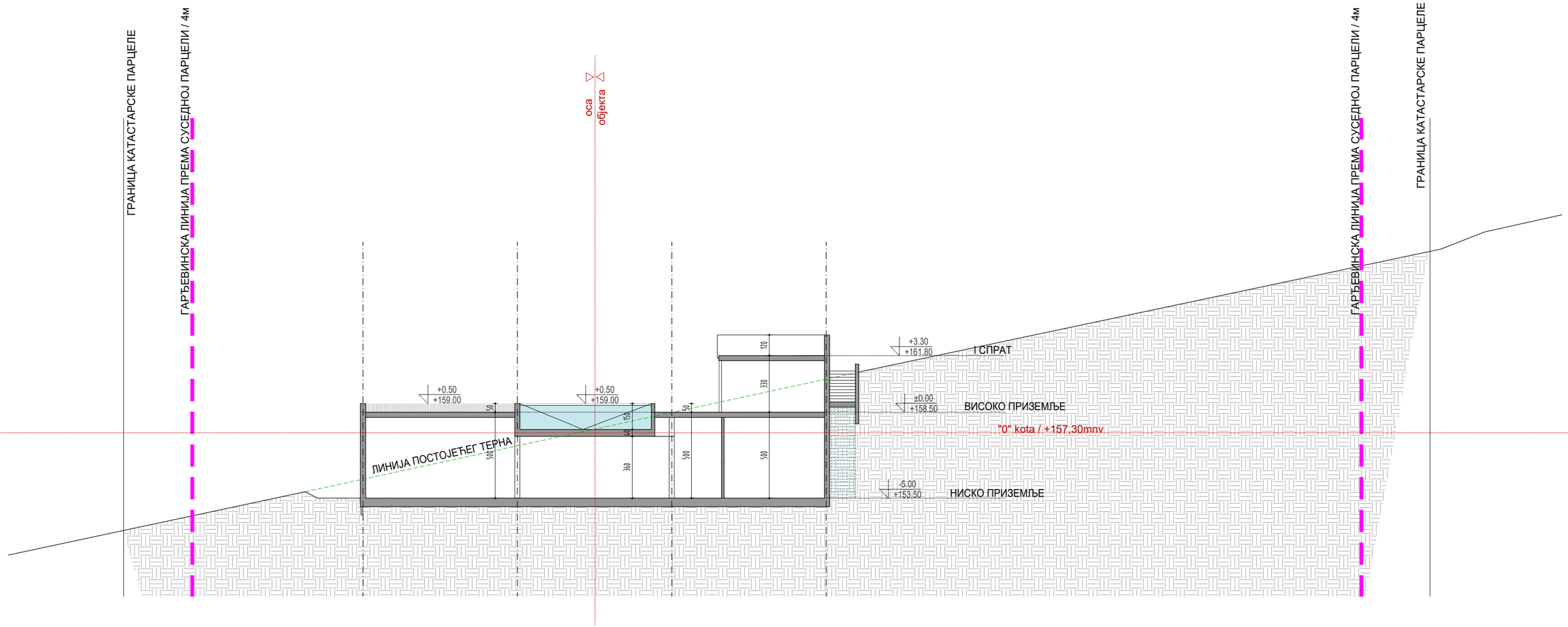
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис:

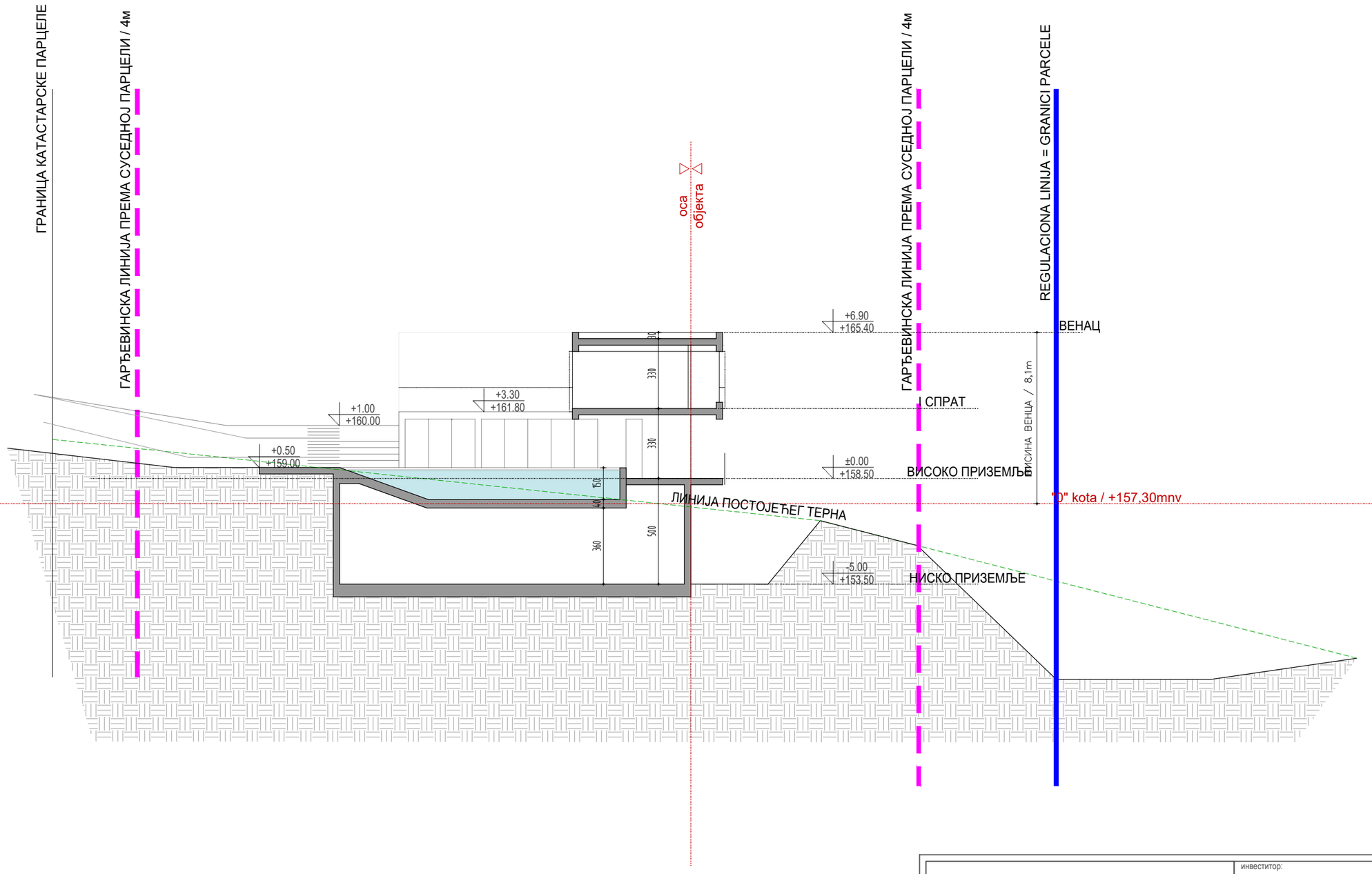
назив пројекта:
0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
НИВО I СПРАТА

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	0.9.14.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
			објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни пројектант Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:		назив пројекта: 0 - ГЛАВНА СВЕСКА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ цртеж: ПОДУЖНИ ПРЕСЕК
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/200
			број цртежа: 0.9.15.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис:

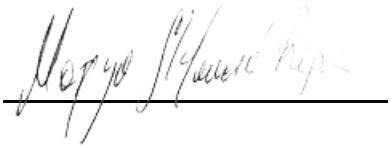
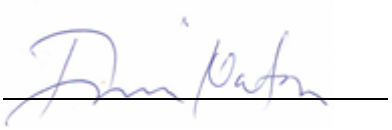
назив пројекта:
0 - ГЛАВНА СВЕСКА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	0.9.16.

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
BEOGRAD, HADŽI ĐERINA 4, tel. 011 2446 333, 11 2431 792

1. PROJEKAT ARHITEKTURE

Инвеститор :	**АНАФАРМ Д.О.О. БЕОГРАД,** **ул. Видска 37 Београд** Београд
Објекат:	**ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „АНАФАРМ“** на к.п. 8692, 8693 И 8697 КП ВРЧИН ул. Београдска бб, Врчин, Гроцка
Врста техничке документације:	**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ** (ИДР) уз урбанистички пројекат
Врста радова:	Изградња новог објекта
Пројектант :	"HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о. ул. ХАЏИ ЂЕРИНА бр. 4, Београд
Одговорно лице пројектанта:	Марија Стефановић Рупар, дипл.арх
m.p.	
Одговорни пројектант:	Наташа Ђурић, дипл.инж.арх. 300 C775 06
	
Број тех. документације:	3-А/2023-1
Место, датум:	Београд, март 2024

САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА - АРХИТЕКТУРА 1.2

1.1. Насловна страна идејног решења – архитектура
1.2. Садржај идејног решења
1.3 Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4. Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуе
1.5. Текстуална документација
1.5.1 Технички опис
1.6. Нумеричка документација
1.6.1. Табеларни приказ општих и основних података о објекту
1.6.2. Табеларни приказ капацитета и структуре објекта
1.7. Графичка документација

1.7.1.	Ситуација - приземље - ГП1,ГП2 и ГП3	1/250
1.7.2.	Ситуација - кров - ГП1,ГП2 и ГП3	1/250
1.7.3.	ГП1 - Основа приземља	1/100
1.7.4.	ГП1 - Основа I спрата	1/100
1.7.5.	ГП1 – Подужни и попречни пресек	1/100
1.7.6.	ГП1 – Западни и источни изглед	1/100
1.7.7.	ГП1 - Северни и јужжни изглед	1/100
1.7.8.	ГП2 - Основа подрума	1/100
1.7.9.	ГП2 - Основа приземља	1/100
1.7.10.	ГП2 - Основа I спрата	1/100
1.7.11.	ГП2 - Подужни пресек	1/100
1.7.12.	ГП2 - Попречни пресек	1/100
1.7.13.	ГП2 - Северни изглед	1/100
1.7.14.	ГП2 - Западни изглед	1/100
1.7.15.	ГП2 - Јужни изглед	1/100
1.7.16.	ГП2 - Источни изглед	1/100
1.7.17.	ГП3 - Основа ниског приземља	1/100
1.7.18.	ГП3 - Основа вискоког приземља	1/100
1.7.19.	ГП3 - Основа I спрата	1/100
1.7.20.	ГП3 - Подужни пресек	1/100
1.7.21.	ГП3 - Попречни пресек	1/100
1.7.22.	ГП3 - Јужни изглед	1/100
1.7.23.	ГП3 - Западни изглед	1/100
1.7.24.	ГП3 - Северни изглед	1/100
1.7.25.	ГП3 - Источни изглед	1/100

1.8. Остала документација
1.8.1. 3Д модел комплекса

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA 1.3.

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи *(„Сл. 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, 52/21 и 62/23)* и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката *(„Сл. гласник РС”, бр. 96/23*), као:

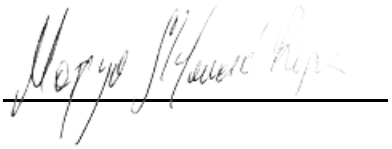
О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду идејних решења објеката у оквиру пословног комплекса АНАФАРМ, а за потребе израде Урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ д.о.о. на к.п. 8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, градска општина Гроцка:

Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц755 06

Пројектант: "HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о.
ул. ХАЏИ ЂЕРИНА бр. 4, Београд

Одговорно лице пројектанта: Марија Стефановић Рупар, дипл.арх



Број техничке документације: 3-А/2023-1

Место, датум: Београд, децембар, 2023

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА 1.4.

Одговорни пројектант за израду идејних решења објеката у оквиру пословног комплекса АНАФАРМ, а за потребе израде Урбанистичког пројекта пословног комплекса предузећа АНАФАРМ д.о.о. на к.п. 8692, 8693, 8697 КО Врчин и приступног пута на к.п. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин, градска општина Гроцка:

Наташа Ђурић, д.и.а.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. Да је пројекат у складу са важећом планском документацијом
2. Да је пројекат у свему у складу са законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке,
3. Да је пројекат у свему у складу са начинима за обезбедјење испуњења основних захтева за објекат

Одговорни пројектант ИДР: Наташа Ђурић, д.и.а.
Број лиценце 300 Ц755 06

Број техничке документације: 3-А/2023-1

Место, датум: Београд, децембар, 2023

1.5.1 Технички опис

уз идејно решење објеката за изградњу производно – пословног комплекса педузећа АНАФАРМ доо из Београда на катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697 КО Врчин у ул. Београдска бб, Гроцка.

Идејна решења се израђују за потребе израде Урбанистичког пројекта, односно за проверу утицаја планиране намене у оквиру комплекса на шире окружење, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", 32/2019)

Подлоге за пројектовање:

- Катастарско топографкси план;
- Просторни план за део градске општине Гроцка; (Службени лист града Београда бр. 54/2012)
- Правилник о општима правилма за парцелацију, регулацији и изградњу (Сл.гласник РС 22/2015)
- Пројекат препарцелације катастарских парцела број 986/1, 986/2, 986/9, 987/3, 987/8, 987/9 и 987/10 КО Врчин потврђен 20. 12. 2021. године под бројем 350-812/2021
- Услови имаоца јавних овлашћења

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ПРОЈЕКТОВАН ОБЈЕКАТИ

Катастарске парцеле 8692, 8693 и 8697 КО Врчин се налази у површинама које су наведеним Просторним планом дефинисане као „Грађевинско земљиште изван центра насеља":

На грађевинском земљишту дозвољава се изградња:

- Стамбених објеката
- Објеката компатибилних намена основној функцији становања

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комрцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- Комерцијални и сродни садржаји локалног снадбевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани и сл.
- Мање производне јединице – мали производни погони, мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса и сл. које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину

Правила грађења у зони:

- Грађевинска линија у односу на регулациону линију се повлачи за 7м
- Грађевинска линија у односу на бочних граничних линија катастарске парцеле износи 2.5м
- Минимално растојање планираног објекта од бочних суседних објеката износи миниму 4м, односно ½ висине вишег објекта
- Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеел ка суседима.

- Максимални индекс заузетости парцеле износи 30%
- Максимални индекс изграђености је 0,6
- Максимална спратност објекат је П+1+Пк
- Максимална висина обејкта је 12м
- Минимални проценат зелених површина на парцели је 40%

Постојеће стање:

- Предметне парцеле:
  - ГП1= к.п. 8692 КО Врчин је површине 5550м2;
  - ГП2= к.п. 8693 КО Врчин је површине 5128м2;
  - ГП3= к.п. 8697 КО Врчин је површине 2971м2;
- Катастарске парцеле су једнаке грађевинским парцелама
- На катастрарким парцелама у постојећем стању нема изграђених објеката
- Парцеле су озелењене засадом без посебног квалитета;
- Грађевинска парцела ГП1 је угаоно позиционирана према ул. Београдској и према новопланираном приступном путу (кат. парц. 986/8, 8694, 8695 и 8696 КО Врчин), док се парцелама ГП2 и ГП3 присупа са новопланираног приступног пута;

- **ГП1:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 8691 КО Врчин која је потврђеним пројектом парцелације ушла у регулацију улице Београдске и преко 986/8 КО Врчин која се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је трапезастог облика орјентисана дужом осом исток-запад (управно на београдску улицу)
  - Ширина парцеле према Београдској улци је ~63м
  - Ширина парцеле према бочном приступном путу је ~98м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 8м
- **ГП2:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 986/8 и 8694 КО Врчин које се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је неправилног облика орјентисана дужом осом исток-запад (уз трасу Новопланираног приступног пута)
  - Ширина парцеле према Новоланираном приступном путу је ~78м
- **ГП3:**
  - Приступ парцеле на јавну површину се остварује преко кат. парц. 8695 и 8696 КО Врчин које се по претходно наведеном пројекту парцелације налази у оквиру регулације Новоланираног прступног пута;
  - Парцела је неправилног облика орјентисана дужом осом исток-запад (уз трасу Новопланираног приступног пута)
  - Ширина парцеле према Новоланираном приступном путу је ~78м
  - Пад терена је осетан осом исток запад односно од Београдске улице на горе, са укупном денивелацином од око 18м.
  -

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ НА ГП1
Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – композиција четири повезана правоугаоника различите димензије и висине.

Укупни ширина фронта према улици Београдској је 51м. Дужина објекта према бочном приступном путу је од 22,5м до 41м.

Спратност објекта је Пр и делом Пр+1.

Укупна бруто површина објекат је 1,970.60м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Београдске улице удаљен од 28,4м до 45,5м, од новопланираног бочног приступног пута (кат. парц. 986/8 КО Врчин) је удаљен од 7,6 до 10,9м. У односу на бочне границе катастарске парцеле је на растојању од 4,0-20,4м од границе ка к.п. 981/1КО Врчин, а од к.п 8693 на растојању од 16 до 26,3м.

Висина пода приземља објекта је на +0,10м од интерне приступне саобраћајнице, односно на +138,20 мнв.

Спратна висина у објекту је 7,5м у магацинском делу, 4,5м у производном делу и 3,6м у пословном делу објекта.

Висина венца објекта је на од +5,4м/+143.60мнв до +9,0м/+147.20мнв у зависности од функције и обликованог решења објекта.

Колски и пешачки приступ комплексу и објекту се остварује са Београдске улице новопланираним приступним путем (кат. парц. 986/8 КО Врчин).

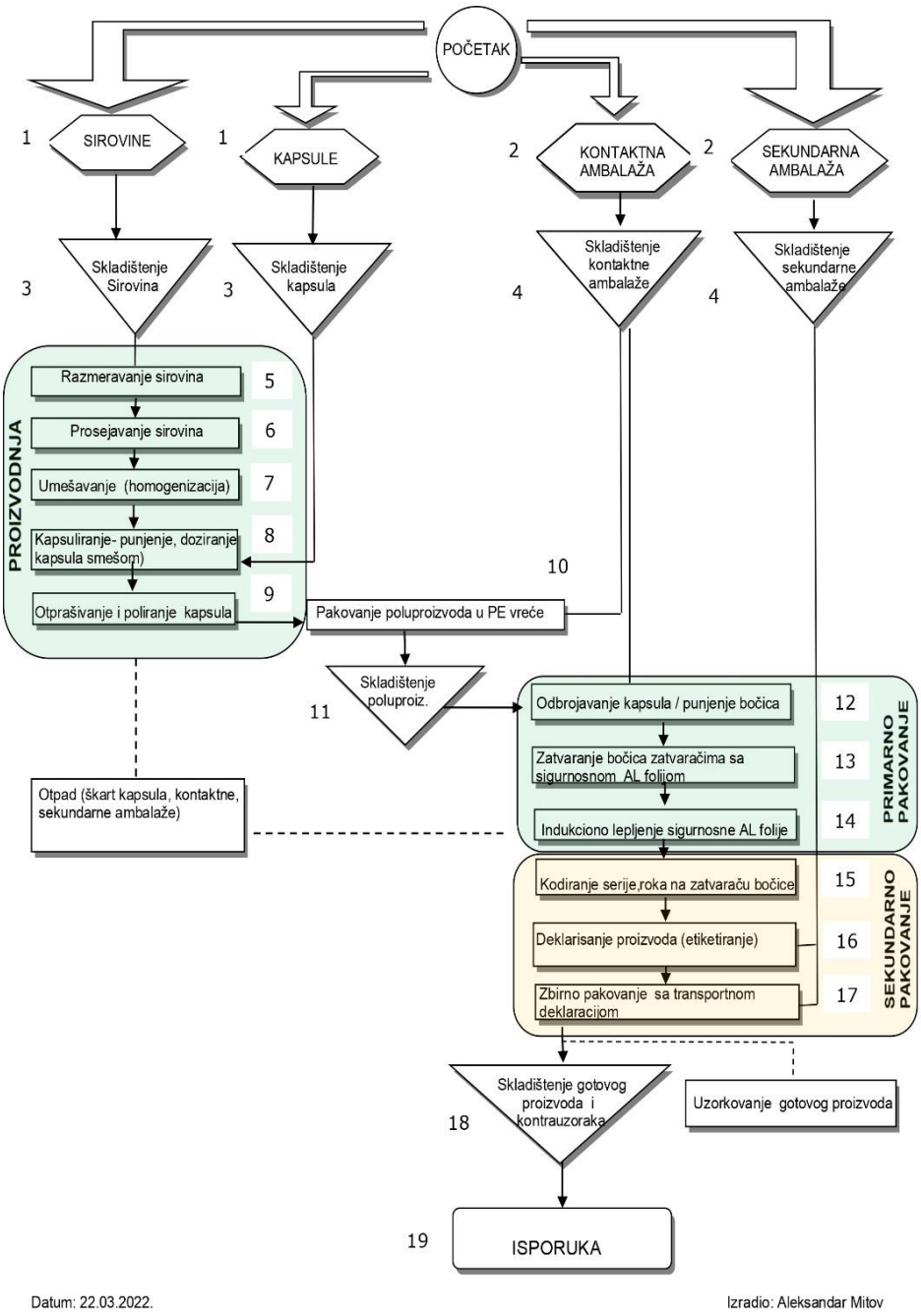
У оквиру комплекса је планирана интерна саобраћајница којом се приступа објекту, паркинг простору са 19 паркинг местом и манипулативном простором за теретна возила испред дела објекта за складиштење сировина и готових производа.

Пешачки приступ објекту се остварује пешачком стазом која води до улаза у објекат.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

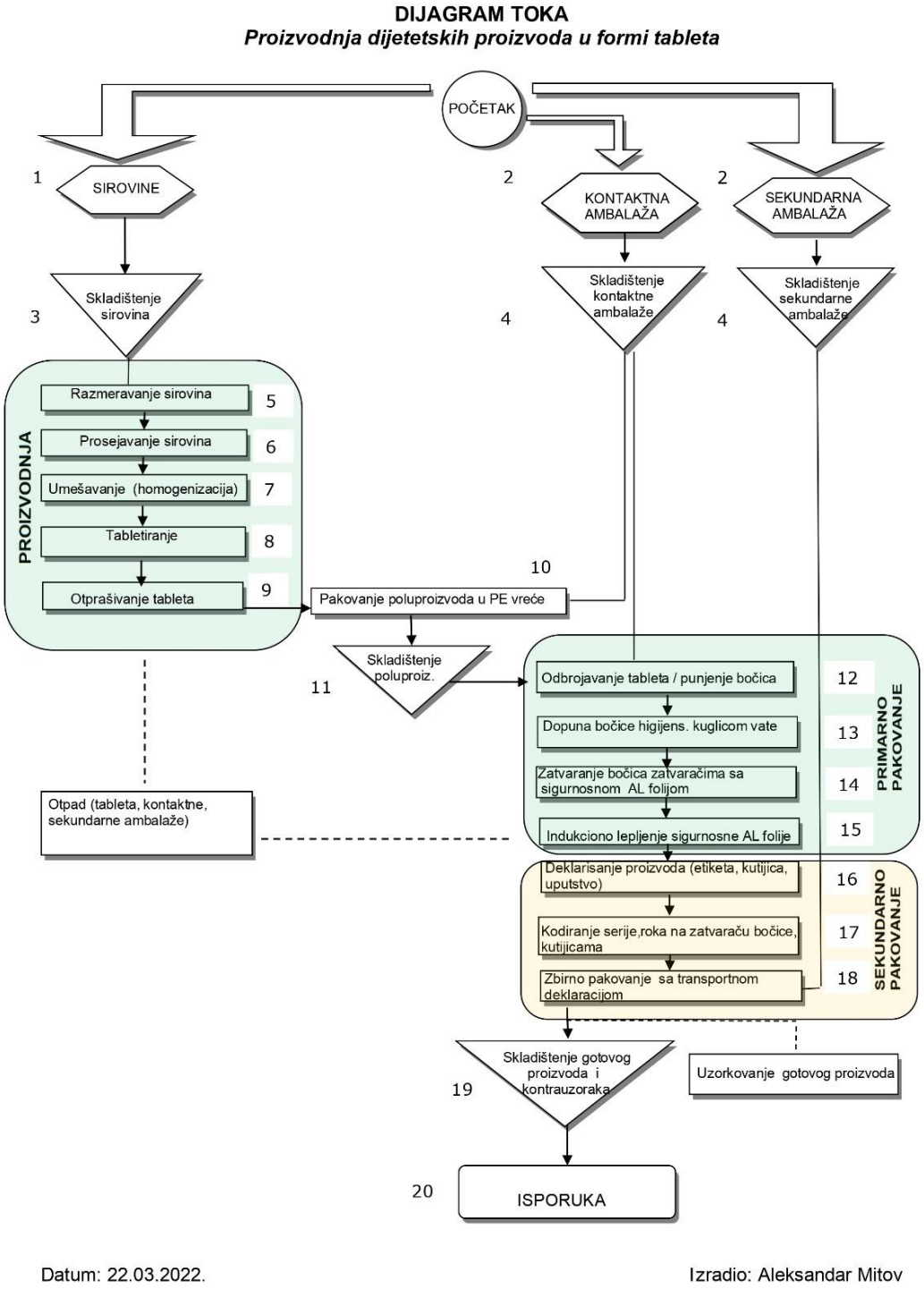
Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора пројектован је објекат који се састоји из производног дела са адекватном технолошком линијом за паковање суплементских производа у оквиру планраног производног погона, кроз технолопки процес, који нема никаквих негативних утицаја на животну средину, пратећих просторија за запослене у производном процесу и менаџмент компаније као и магацинских простора прилагодјеним наменама технолопшког процеса.



Слика 1

У делу објекта орјентисаном ка интерној саобраћаници и Беградској улици пројектованом са два функционалан нивоа (Пр+1) организован је улазни хол, трпезарија и простор за пријем и презентације производа, степениште и на првом спрату канцеларије менаџмента, тоалети и лабораторија и контрола производа.

Иза ове функционалане зоне организована је зона за запослене у производњи (свлачионице, хигијенски блок, чајна кухиња, пословни улаз) иза кога се након проласка кроз санитарни пропусник улази у производни погон у оквиру кога се нижу просторије са различитим функцијама сагласно планираном производном процесу и технолошкој шеми (слика 1. и 2.) врши паковање прашкастих, чврстих и течних суплемената који се користе у хуманој медицини.



Слика 2

Јужно од производне зоне организован је магацински простор (са дуплом висином x=7,5м2) за сировине, амбалажу и готове производе и царински магацин. Приступ магацинском простору је двостран са приступне интерне саобраћајнице и манипулативног простора унутар парцеле и из зоне производње. Низ магацинских одељења је усаглашен са производним поступком.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење и савремени стандарди за производно – пословне објекте овог тима и намене условили су стилско решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се у хоризонталној и вертикалној регулацији померају чинећи „мегаформу“ прилагодјенију непосредом окружењу и раздвајајући масе са ражличитом наменеом чиме се сагалсно принципу модерне архтектуре форма прати функцију волуменом и различитом материјализацијом.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде у пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине али и производног процеса унутар објекта, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан унутрашња обрада простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих санитарних прописа и прописавезаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа који се односе на технолишки процес паковање суплементских производа.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 986/8 КО Врчин за новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани производно – пословни комплекс приступ на постојећу саобраћајну мрежу остварује преко претходно наведене саобраћајне површине (катастарске парцеле 986/8 КО Врчин).

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлаћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Непостоје отпадне воде као резултат планираног производног процеса у објекту.
Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 5. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ – ФАРМАЦЕУТСКИ „ХУБ“ НА ГП2
Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – два укрштена правоугаоника положена на правоугаони постамент у сутерену којим се премошћује велика денивелација у оквиру парцеле.

Објекат је планиран да се приземним делом (зоном улаз) постави на зараван која је природно формирана у средњем делу парцел, паралено са Новоформираним приступним путем

Укупни ширина фронта према приступном путу је 30м.

Управно на приземни део објекта (обликовно наглашавајући јавну намену објекта – фармацеутски „ХУБ“) позициониран је спратни део испод кога је организован јавни отворени улазни плато.

Спратност објекта је По +Пр +1

Укупна бруто површина објекат је 1294,40м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Новоланираног приступног пута удаљен од 32,9м до 40,8м. Удаљења од бочних и задње границе катастарске парцеле детаљно су обележене у ситуационим приказима идејног решења, као и у прилогу бр.4 Регунационо – нивелациони план са саобраћаним решењем Урбанистичког пројекта

Висина пода приземља објекта је на +0,10м од приступног платоа, односно на +150,20 мнв.

Спратна висина у пословном делу објекта је 3,6м (приземље и спрат), док јениво сутерена планиран са спратном висином од 5,2м, сагласно својој намени – магацински простор.

Висина венца објекта је на од +8,30м/+157,70мнв од 0 висинске коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена)

Колски и пешачки приступ објекту се остварује са Новопланираног приступног пута. Форимран је колски приступ магацинском делу (рампом) са интерним паркингом за доставна возила и манипулативним простором.

Присуп пословном делу објекта је издвојен са висинске коте која јеусаглашена са нивоом приземља објекта у оквиру кога је и формиран паркиг за посетиоце „ХУБ“а.

Пешачки приступ објекту се остварује пешачком стазом која води до улаза у објекат.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора планирани објекат је пословне намене – „фармацеутски ХУБ“. У оквиру приземља и спрата формирани је мултифункционални радни простор за „co-working“, презенације производа и истраживања као и за пословне скупове мањег обима. У оквиру објекта је и пар смештајних јединица за пословне партнере предузећа, предаваче или организаторе скупова.

У подруму фориранoм ради превазилажења велике денивелације на парцели у односу на заравњену зону и висинске коте на граници према к.п. 8692 планиран је складишни простор као резервни простор предузећа. У оквиру овог магацина биће смештена документација и остали рекламни материјал који нема везе са производним процесом.

У оквиру парцеле, планирају се и рекреативне површине, терен за тенис са трибинама, стазе за шетњу и остали озелењени простори и шума за релаксацију.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење, екслузивна намена као и савремени стандарди за пословне објекте овог типа условили су обликовно решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се преклапају наглашавајући јавност објекта и промовишући најзначајније пословне намере и идеје предузећа АНАФАРМ.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде у пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција у делу.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан унутрашња обрада простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих прописа везаних за безбедност на

раду, отпорност на пожар и специфичних прописа и потреба који се односе на пословну пнамену објекта.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 986/8 и 8694 КО Врчин за Новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани пословни објекат приступ на постојећу саобраћајну мрежу оставрује преко Новопланирани приступни пут.

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлаћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 5. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НА ГП3

Габарит и положај објекта на парцели:

Новопланирани објекат је слодоностојећи, разуђене форме – два укрштена правоугаоника положена на правоугаони постамент у сутерену којим се премошћује велика денивелација у оквиру парцеле.

Прилаз / улазна зона у објекту је из нивоа ниског приземља јер је денивелација терена у односу на Новоформирану саобраћајницу велика. У ниском приземљу је формиран магацински простор и зона улаза у стамебно – пословни апартман који је организован у нивоу високог приземља и првог спрата

Објекат је планиран да се приземним делом (високо приземље) постави на зарaван која је природно формирана у средњем делу парцеле, управно на Новоформирани приступни пут. У том нивоу је планиран радни простор и простор за одмор који је у контакту са тлом и озелењеном терасом и базеном изнад нивоа ниског приземља.

Ниво спрата постављен управно на кубус приземља (паралелно са Новоформираним приступним путем) и обликовно кореспондира са осталим објектима у комплексу, формира трем у нивоу високог приземљу који је допуна садржаја простора за рад и одмор.

Укупни ширина фронта према приступном путу је 18м.

Спратност објекта је НПр +ВПр +1

Укупна бруто површина објекат је 844,60м2.

Објекат је постављен у оквиру планиране зоне градње тако да је од регулације Новоланираног приступног пута удаљен од 12м до 17м. Удаљења од бочних и задње границе катастарске парцеле детаљно су обележене у ситуационим приказима идејног решења, као и у прилогу бр.4 Регунационо – нивелациони план са саобраћаним решењем Урбанистичког пројекта

Висина пода приземља објекта је на +1.20м од 0 коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена), односно на +158,50 мнв.

Спратна висина у пословном делу објекта је 3,3м (приземље и спрат), док јениво сутерена планиран са спратном висином од 5,0м, сагласно својој намени – магацински простор.

Висина венца објекта је на од +8,10м/+165,40мнв од 0 висинске коте (пресечне линије осе објекта и постојећег терена)

Колски и пешачки приступ објекту се остварује са Новопланираног приступног пута. Колски приступ зони улаза у сутерену и магацинском делу је (рампом) са паркингом.

Пешачки приступ парцели је уз улазну рампу. У стамбено-пословни део објекта се улази из зоне сутерена, а степеништима је улазна зона везана са осталим слободним и отвореним површинама на локацији.

Укупни волумен објекта и архитектонски стил су одредила правила градње дефинисана планом, непосредно окружење и пројектни задатак.

Функционална организација објекта

Сагласно пројектном задатку усаглашеном са пословни плановима инвеститора планирани објекат је пословно стамбене намене – радно стамбени апартман и чини ексклузивни пратећи садржај активности „фармацеутског ХУБ“-а, односно у оквиру овох објекта организован је ексклузивна радно-смештајна јединица са базено за посцебно важне госте предузећа. У оквиру приземља и спрата формирани је мултифункционални радни простор за „co-working“, али и релаксацију и одмор уз базен. На спарту објекта су планирана два ексклузивна апартмана.

У сутерену фориранom ради превазилажењавелике денивелације на парцели у односу на заравњену зону резервни магацински простор предузећа. У оквиру овог магацина биће смештена документација и остали рекламни материјал који нема везе са производним процесом.

Обликовање и материјализација

Непосредно окружење, екслузивна намена као и савремени стандарди за пословне објекте овог типа условили су обликовно решење и обликовање која се заснива на игри правоуганих форми које се преклапају наглашавајући јавност објекта и промовишући најзначајније пословне намере и идеје предузећа АНАФАРМ.

Конструктивни склоп

Изабран је скелетни конструктивни систем са распонима који су прилагођени функцији. Сагласно статичком прорачуну који ће бити део разраде у пројекта за грађевинску дозволу одредиће се оптимална комбинација конструктивног система који ће чинити армирано бетонски стубови, пуне плоче и лака челична конструкција у делу.

Спољна обрада објекта

За већински материјал спољне енвелопе објекта изабрани су сендвич панели као оптимални материјал који гарантује адекватну термичку и звучну изолованост објекта, отпорност на утицај спољне средине, уз разуман трошак и потребну обликовност која ће се исказати употребом текстуре и боје као основних обликовних елемената који прате кубичну форму објекта у целини.

Пословни део објекта сагласно различитој фунцкији употребом зид завесе ће се визуелно издвојити од осталог дела објекта доприносећи додатно разградњи „мегаструктуре“ на више различито обликованих кубичних форми.

Унутрашња обрада простора

Детаљан унутрашња обрада простора биће део разраде даље техничке документације водећи се рачуна о примени свих прописа везаних за безбедност на раду, отпорност на пожар и специфичних прописа и потреба који се односе на пословну пнамену објекта.

Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Потврђеним пројектом парцелације издвојена је катасатрска парцела 9895 и 8696 КО Врчин за Новопланирани приступни пут на Београдску улицу.

Планирани пословни објекат приступ на постојећу саобраћајну мрежу остварује преко Новопланираног приступног пута.

Планира се повезивање објекта на спољну водоводну, електроенергетску, телекомуникациону и гасоводну дистрибутивну мрежу, сагласно условима имаоца јавних овлашћења.

Начин прикључења објекта, сагласно условима ближе је дефинисан је у оквру поглавља 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу, којим је третирано повезивање свих објеката у оквиру новоланираног пословног комплекса.

Како непостоји спољна фекална или атмосферска канализациона мрежа, сагасно условима добијеним од стране ЈКП Београдски водовод и канализација за прикупљање санитарне фекалне воде планира се уградња непропусне септичке јаме, чији су капацитети, позиција и детаљи дефинисани у поглављу 9. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

Начин прикупљања отпада из комплекса планиран је сагалсно добијеним условима а ближе описан у поглављу 5. Технички опис инфраструктуре са прикључцима на јавну мрежу.

У Београду

март, 2023.

Одговорни пројектант

Наташа Ђурић, д.и.а.

1.6.1. Табеларни приказ општих и основних података о објекту
1.6.2. Табеларни приказ капацитета и структуре објекта

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОПШТИХ И ОСНОВНИХ ПОДАТАКА О ОБЈЕКТУ 1.6.1

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

<table>
<tr><td>Тип објекта:</td><td colspan="2">Пословни и производни објекти</td></tr>
<tr><td>Категорија објекта:</td><td colspan="2">B</td></tr>
<tr><td rowspan="12">Класификација објеката и појединих делова објеката pojedinih delova objekta:</td><td>% u ukupnoj površini objekta:</td><td>Класификациона ознака</td></tr>
<tr><td colspan="2">Пословно – производни објекат на ГП1</td></tr>
<tr><td>19,50%</td><td>122011 (пословне зграде до 400м2 или П+2)</td></tr>
<tr><td>44,65%</td><td>125221 (специјализовано затворено складиште до 1500м2 и П+1)</td></tr>
<tr><td>35,85%</td><td>125102 (објекти за индустријску производњу преко 400м2)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Пословно – складишни објекат на ГП2</td></tr>
<tr><td>56,44%</td><td>122012 (пословне зграде прко 400м2 ил П+2)</td></tr>
<tr><td>43,56%</td><td>125221 (специјализовано затворено складиште до 1500м2 и П+1)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Пословно – стамбени објекат на ГП3</td></tr>
<tr><td>25,15%</td><td>111012 (Издвојене куће за становање или боравак, до 400 m2 и P+1+Pk (PS))</td></tr>
<tr><td>18,85%</td><td>122011 (пословне зграде до 400м2 или П+2)</td></tr>
<tr><td>48,66%</td><td>125221 (специјализовано затворено складиште до 1500м2 и П+1)</td></tr>
<tr><td>Назив урбанистичког плана:</td><td colspan="2">Просторни план за део градске општине Гроцка; (Службени лист града Београда бр. 54/2012)
Правилник о општима правилма за парцелацију, регулацији и изградњу (Сл.гласник РС 22/2015)</td></tr>
<tr><td>Место:</td><td colspan="2">Врчин, Гроцка</td></tr>
<tr><td>Број катастарске парцеле и катастарска општина:</td><td colspan="2">8692, 8693 и 8694 КО Врчин, Гроцка</td></tr>
<tr><td>Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:</td><td colspan="2">8691, 986/8, 8445/2 КО Врчин, Гроцка</td></tr>
<tr><td>Број катастарске парцеле /списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључак на јавну саобраћајницу:</td><td colspan="2">986/8, 8694, 8695, 8696 и 8445/2 КО Врчин, Гроцка</td></tr>
</table>

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Укупан капацитет	Pin=270kV / Pjed=230kV
Врста прикључка:	Трајни
Врста мерног уређаја:	индиректна мерна група – мерење на средњем напону, збирно за целу трафо станицу, са мерним напонским трансформаторима 10/0,1 кВ/кВ и мерним струјним трансформаторима 30/5 А/А. *Напомена: на планирану трафо станицу је предвиђено да се прикључе сви објекти у комплексу. Укупан потребни капацитет за све планиране објекте у комплесу је око 270кV, и у том смислу планира се уградња стубне трафо станице капацитета 400кVA*
Начин грејања	Гас (централна гасна котларница у оквиру ГП1/ к.п.8692 КО Врчин)
Потребни енергетски капацитети за различите намене	
Објекат на ГП1	Производни део Pjed=120кV, Пословно -административни део Pjed=40кV,
Објекат на ГП2	Пословни део Пјед=30кV, Магацински део Пјед=10кV
Објекат на ГП3	Пословн-стамбени део Пјед=20кV, Магацински део Пјед=10кV
Друга инфраструктура	
Прикључак на гасовод	Прикључак на постојећи гасни дистрибутивни вод од полиуретанских цеви максималног радног притиска МОП 4бара у ул. Београдској
Прикључак на инсталацију водовода:	Повезивање објеката у оквиру комплкса на постојећу водоводну мрежу Ø110mm са притиском у мрежи од 6 бара сагласно условима дистрибутера Мала вода д.о.о. Појединачни прикључци за сваку парцелу / објекат дефинисаће се у следећим газама разраде сагласно условима.
Прикључак на инсталацију канализације кишне и фекалне:	До израде уличне канализационе мреже скупљање отпадне санитарне воде у непропусној септичкој јами одговарајућег капацитета на катастарској парцели. Прикупљање атмосферске воде интерном мрежом канализације до упојне ретезије. Атмосферска вода са паркинга и саобраћајних површина претходно се пречишћава у сепаратору течности. Позиције септичке јаме, сепаратора течности и ретензије ближе дефинисани у графичком прилогу бр.6. урбанистичког пројекта
Одлагање комуналног отпада:	Отпад из сва три објекта одлагаће се 4 суда у оквиру ГП1. Амбалажни отпад се збира засебно и рециклирно дистрибуира овлажћеном лицу.

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЈКП Београдски водовод и канализација	Услови за пројектовање водовода бр. А-504/2023 од 07.07.2023
ЈКП Београдски водовод и канализација	Услови за пројектовање канализације бр. Д-230/2023 од 05.07.2023
ЈП Водовод и канализација Гроцка	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.2360 од 04.06.2023
Мала вода д.о.о. Врчин	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.06/23 од 05.10.2023
ЈП Електродистрибуција Србије	Услови за за израду урбанистичког пројекта бр. 2540400-D.08.04-381615/2-2023 од 31.08.22023
ЈП „Србија гас“ - Сектор за развој	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.06-07 – У / 1958/1 од 31.07.2023
Телеком Србија а.д.	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.438236/2-2023 од 02.11.2023.
Еко Гроцка д.о.о.	Услови за израду урбанистичког пројекта бр. 2706 од 07.07.2023.
ЈКП Јавно осветљење	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.Т3841 од 05.07.2023
ГУ Београд, Секретаријат за саобраћај	Услови за израду урбанистичког пројекта IV-08 бр.344.5-617/2023 од 19.09.2023.
ГУ Београд Секретаријат за заштиту животне средине	Решење о утврђивању мера и услова заштите животне бр. V-04 бр. 501.2-282/2023 од 11.09.2023
Сектор за ванредне ситуација Министарства унутрашњих послова републике Србије	Мишљење у погледу заштите од пожара и експлозија за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 317-400/2023 од 03.07.2023
Министарство здравља – Сектор за инспекцијски надзор	Одговор бр.350-01-36/2023 од 03.07.2023.
ЈП за развој градске општине Гроцка	Одговор бр.474/2024 од 15.03.2024
Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове ГО Гроцка	Потврда пројекта препарцелације бр.350- 812/2021 од 20. 12. 2021. године

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - ГП1 / к.п. 8692 КО Врчин

Димензије објекта:	Укупна површина парцеле:	5550 m2
	Укупна надземна БРГП објекта:	1971,10m2
	Укупна БРУТО површина објекта:	1971,10m2
	Укупна НЕТО површина објекта:	1801,96m2
	Површина приземља:	1,604.50m2
	Површина земљишта под објектом / заузетост:	1,604.50m2 / 28.9%
	Спратност (наземних и подземних етажа)	Пр+0 и Пр+1
	Висина објекта (венац , слеме)	Венац – 8.50m Слеме - 8,50m
	Апсолутна висина објекта (венац, слеме)	Венац +146.70mnv Слеме +146,70mnv
	Спратна висина	4,5m/3,4m
	Броје функционалних јединица	1
	Броје паркинг места	18
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Компакт фасада/ плочасти елементи
	Оријентација слемена:	-
	Нагиб крова	-
	Материјализација крова:	Непроходни равни кров
Урбанистички параметри за објекат:	Укупно слободних површина	71,00% /3945,0m2
	Зелене површине	
	У директном контакту са тлом	45,20% / 2510,0m2
	Индекс заузетости	29,99%
	Индекс изграђености / БРГП	0.355 /1971,10m2
Предрачунска вредност објекта:		180.000.000.00

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - ГП2 / к.п. 8693 КО Врчин

Димензије објекта:	Укупна површина парцеле:	5128m2
	Укупна надземна БРГП објекта:	790,25m2
	Укупна БРУТО површина објекта:	1294,40m2
	Укупна НЕТО површина објекта:	1095,20m2
	Површина приземља:	280,0m2
	Површина земљишта под објектом / заузетост:	9,95% / 510,2m2
	Спратност (наземних и подземних етажа)	По+Пр+1
	Висина објекта (венац, слеме)	Венац – 8.30m Слеме - 9,60m

	Апсолутна висина објекта (венац, слеме)	Венац +157.70mnv Слеме +159,00mnv
	Спратна висина	5.2m/3,6m
	Броје функционалних јединица	2
	Броје паркинг места	13
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Компакт фасада/ плочасти елементи
	Оријентација слемена:	-
	Нагиб крова	-
	Материјализација крова:	Непроходни равни кров
Урбанистички параметри за објекат:	Укупно слободних површина	90.05%/ 4617.80 m2
	Зелене површине	
	У директном контакту са тлом	65,48% / 3,358 m2
	Индекс заузетости	29,99%
	Индекс изграђености / БРГП	0.25 / 1294,40 m2
Предрачунска вредност објекта:		110.000.000.00

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - ГП3 / к.п. 8697 КО Врчин

Димензије објекта:	Укупна површина парцеле:	2971 m2
	Укупна надземна БРГП објекта:	381.60m2
	Укупна БРУТО површина објекта:	844,60m2
	Укупна НЕТО површина објекта:	765,65m2
	Површина приземља:	190,80m2
	Површина земљишта под објектом / заузетост:	470m2 / 15,82%
	Спратност (наземних и подземних етажа)	НПр+ВПр+1
	Висина објекта (венац , слеме)	Венац – 8.10m Слеме - 8,10m
	Апсолутна висина објекта (венац, слеме)	Венац +165,40mnv Слеме +165,40mnv
	Спратна висина	5.0m/3,3m
	Броје функционалних јединица	2
	Броје паркинг места	5
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Компакт фасада/ плочасти елементи
	Оријентација слемена:	-
	Нагиб крова	-
	Материјализација крова:	Непроходни равни кров

Урбанистички параметри за објекат:	Укупно слободних површина	84.18%/ 2501.2m2
	Зелене површине у директном контакту са тлом	72,70% / 2,160 m2
	Индекс заузетости	15,82% / 470 м2
	Индекс изграђености / БРГП	0.28 / 844,60m2
Предрачунска вредност објекта:		70.000.000.00

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАР

	Параметри дефинисани у ППОГ-у	Параметри остварени Идејним решењем
ГП1		
Површина парцеле	-	5550m2
Намена	Индивидуално стан. до 100%	Становање - 0%
Компатибилна намена	Појединачни пословни, произв. комплекси од 0-100%	Појединачни пословни и произв.комплекси 100%
Проценат заузетости /површина	30% / 1665,0m2	29.99%/1664,0m2
Индекс / БРГП надземно	0.6 / 3330,0m2	0.355 /1971,10m2
Спратност објекта	Пр+1+Пк	Пр, Пр+1
Висина објекта	Венац -	Венац - 8.00 – 9.00m
	Слеме -12.50m	Слеме - 8.00 – 9.00m
Слободне и зелене повишине	Слободне - 70% /3885,0m2 Зелене - 40% /2220,0m2	Слободне -71,00% /3945,0m2 Зелене -45,20% / 2510,0m2
Број паркинг места	Производња -1ПМ/8 запосл. Пословање - 1ПМ/80m2 кор.пов. Складишта -1ПМ/100m2 кор.пов. Становање -1.1ПМ/стану	Производња - 6ПМ (до 48 зап.) Пословање - 4ПМ (до 320м2к.п.) Складишта - 9ПМ (до 900м2к.п.) - од тога 1ПМ за инвалиде (10%)
ГП 2		
Површина парцеле	-	5128m2
Намена	Индивидуално стан. до 100%	Становање - 0%
Компатибилна намена	Појединачни пословни, произв. комплекси од 0-100%	Појединачни пословни и произв.комплекси 100%
Проценат заузетости /површина	30% / 1665,0m2	9,95% / 510,2m2
Индекс / БРГП надземно	0.6 / 3330,0m2	0.25 / 1294,40m2
Спратност објекта	Пр+1+Пк	По+Пр+1
Висина објекта	Венац -	Венац - 8,3 m
	Слеме -12.50m	Слеме – 9,6 m
Слободне и зелене повишине	Слободне - 70% /3885,0m2 Зелене - 40% /2220,0m2	Слободне -90,05% /4617,5m2 Зелене -65,48% / 3358,0m2
Број паркинг места	Производња -1ПМ/8 запосл. Пословање - 1ПМ/80m2 кор.пов. Складишта -1ПМ/100m2 кор.пов. Становање -1.1ПМ/стану	Пословање - 8ПМ (до 640м2к.п.) Складишта - 5ПМ (до 500м2к.п.) - - од тога 1ПМ за инвалиде (7%)

ГП 3		
Површина парцеле	-	2971m2
Намена	Индивидуално стан. до 100%	Становање - 23%
Компатибилна намена	Појединачни пословни, произв. комплекси од 0-100%	Појединачни пословни и произв.комплекси 77%
Проценат заузетости /површина	30% / 1665,0m2	15,82% / 470m2
Индекс / БРГП надземно	0.6 / 3330,0m2	0.28 / 844,60m2
Спратност објекта	Пр+1+Пк	НПр+ВПр+1
Висина објекта	Венац -	Венац - 8,1 m
	Слеме -12.50m	Слеме – 8,1 m
Слободне и зелене повишине	Слободне - 70% /3885,0m2 Зелене - 40% /2220,0m2	Слободне - 84,18% /2501,0m2 Зелене - 72,70% / 2160,0m2
	Производња -1ПМ/8 запосл. Пословање - 1ПМ/80m2 кор.пов. Складишта -1ПМ/100m2 кор.пов. Становање -1.1ПМ/стану	- - Складишта -4ПМ (до 400м2к.п.) Становање-1ПМ (до 1стам/пос.а.) од тога 1ПМ за инвалиде (5%)

ПРИКАЗ НЕТО ПОВРШИНА ПО ОБЈЕКТИМА

ГП 1	ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ					
Ниво	П (m2) пословање	П (m2) производња	П (m2) складишта	П (m2) комуникације	П (m2) тех.прост.	П (m2) укупно по нивоу
Приземље	86,82	423,83	804,20	125,85	48,65	1489,35
I спрат	171,90	47,50		93,18		312,58
UKUPNO:	258.72	471.33	804,20	219,03	48,65	**1801,96**
ГП 2	**ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ**					
Ниво	П (m2) пословање	П (m2) производња	П (m2) складишта	П (m2) комуникације	П (m2) тех.прост.	П (m2) укупно по нивоу
Подрум	-	-	477,00	-	-	477,00
Приземље	233,30	-	-	-	-	233,30
I спрат	384,90	-	-	-	-	384,90
UKUPNO:	618,20	-	477,00			**1095,20**
ГП 3	**СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ**					
Ниво	П (m2) пословање	П (m2) становање	П (m2) складишта	П (m2) комуникације	П (m2) тех.прост.	П (m2) укупно по нивоу
Ниско приземље	-	-	372,57	18,60	37,25	428,42
Високо приземље	144,37	19,46	-	-	-	163,83
I спрат	-	173,40	-	-	-	173,40
UKUPNO:	144,37	192,86	372,57	18,60	37,25	**765,65**

ПРИКАЗ БРУТП ПОВРШИНА ПО ОБЈЕКТИМА

НИВО	П (m2) по СРПС-у	П (m2) надземно
ГП 1	**ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ**	
Приземље	1605,00	1605,00
I спрат	366.10	149.10
УКУПНО:	**1971.10**	**1971.10**
ГП 2	**ПОСЛОВНО СЛКАДИШНИ ОБЈЕКАТ**	
Подрум	504,15	504,15
Приземље	280,00	280,00
I спрат	510,25	510,25
УКУПНО:	**1294,40**	**1294,40**
ГП 3	**ПОСЛОВНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**	
Ниско приземље	463,00	463,00
Вискоко приземље	190,80	190.80
I спрат	190,80	190,80
УКУПНО:	**844,60**	**844,60**

1.7.1.	Ситуација - приземље - ГП1,ГП2 и ГП3	1/250
1.7.2.	Ситуација - кров - ГП1,ГП2 и ГП3	1/250
1.7.3.	ГП1 - Основа приземља	1/100
1.7.4.	ГП1 - Основа I спрата	1/100
1.7.5.	ГП1 – Подужни и попречни пресек	1/100
1.7.6.	ГП1 – Западни и источни изглед	1/100
1.7.7.	ГП1 - Северни и јужжни изглед	1/100
1.7.8.	ГП2 - Основа подрума	1/100
1.7.9.	ГП2 - Основа приземља	1/100
1.7.10.	ГП2 - Основа I спрата	1/100
1.7.11.	ГП2 - Подужни пресек	1/100
1.7.12.	ГП2 - Попречни пресек	1/100
1.7.13.	ГП2 - Северни изглед	1/100
1.7.14.	ГП2 - Западни изглед	1/100
1.7.15.	ГП2 - Јужни изглед	1/100
1.7.16.	ГП2 - Источни изглед	1/100
1.7.17.	ГП3 - Основа ниског приземља	1/100
1.7.18.	ГП3 - Основа вискоког приземља	1/100
1.7.19.	ГП3 - Основа I спрата	1/100
1.7.20.	ГП3 - Подужни пресек	1/100
1.7.21.	ГП3 - Попречни пресек	1/100
1.7.22.	ГП3 - Јужни изглед	1/100
1.7.23.	ГП3 - Западни изглед	1/100
1.7.24.	ГП3 - Северни изглед	1/100
1.7.25.	ГП3 - Источни изглед	1/100

Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ

ГП1 / ФАЗА 1
8692

ГП2 / ФАЗА 2
8693

ГП3 / ФАЗА 3
8697

8691
8694
8695
8696
986/8
986/7
987/6
987/4
989/2
985/1
984/1
981/2
981/1

Београдска ул.

+137,00 +138,00 +145,30 +147,30 +148,00 +149,10 +150,50 +147,50 +147,5 +139,20 +140,05 +138,00 +138,00 +161,00 +158,00 +159,00 +159,50 +153,00 +153,50 +158,00 +153,00 +150,00 +152,00 +154,00 +150,10 +150,20 +152,00 +145,00

10.8 57.6 24.2 40.9 29.0 26.8 33.1 37.3 46.6 26.7 15.8 22.1 30.1 11.0 7.0 14.3 16.4 27.4 34.7 32.9 29.2 11.9 34.0 9.6 9.1 6.4

ПЕШАЧКА СТАЗА ЈАВНЕ ПОВР.

ПЕШ. ПРИСТУП

КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП

ГАРАЖНЕ БИЦИКЛИ

ТЕХНИЧКИ УЛАЗ

ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА

ПЕШ. ПРИСТУП ПАРКИНГ

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРАСА

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕХНИЧКИ ПРОСТОР

ПЕШ. ПРИСТУП ПРОСТОР ЗА МАНИПУЛАЦИЈУ

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРЕН

ПЕШ. ПРИСТУП ПАРКИНГ

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕХНИЧКИ ПРОСТОР

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРЕН

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРАСА

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРЕН

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРЕН

ПЕШ. ПРИСТУП ТЕРЕН

Легенда:
фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГП3 / ФАЗА 3
8697
НПр
НПр+ВПр
НПр+ВПр+1
базен
зелени кров
ОЗЕЛЕЊЕНА КРОВНА ТЕРАСА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА Ј.П.
ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 / ФАЗА 1
8692
ГП2 / ФАЗА 2
8693
ПРОСТОР ЗА МАНИПУЛАЦИЈУ
УЛАЗ АМБАЛАЖА
УЛАЗ СИРОВИНА
ОТПРЕМАЊЕ ПРОИЗВОДА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П.
ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ул. Београдска
987/6
987/4
986/7
986/8
8691
989/2
985/1
984/1
981/2
981/1
8445/2

ЛЕГЕНДА:
КАТАСТАРСКА ЛИНИЈА
8697 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ГРАНИЦИ К.П
+150.10 НИВЕЛАЦИОНА КОТА
УЛАЗ / ИЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ КОЛСКИ
ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ОСА
ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
ШЕНА КРЕТАЊА ДОСТАВНИХ/ТЕРЕТНИХ ВОЗИЛА
ПАРКИНГ МЕСТА
ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
НИША ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

	ПАРАМЕТРИ ДЕФИНИСАНИ ПП	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8692 5550 m2	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8693 5128 m2	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ к.п. 8697 2971 m2
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-			
НАМЕНА	СТАНОВАЊЕ И КОМПАТИБИЛИТНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦ. И ПРИВРЕДНЕ ДЕЛ.)	ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ	ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ	СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ / БРГП	0.6	0.355 / 1,970.60m2	0.25 / 1294.40 m2	0.28 / 844.60m2
ПРОЦЕНАТ ЗАУЗЕТОСТИ / П ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ	30%	29.99% / 1,664.0m2	9.95% / 510,20 m2	15,82% / 470 m2
ВИСИНА ВЕНЦА	-	8.5 m	8.3 m	8.1 m
ВИСИНА СЛЕМЕНА	12,5 m	8.5 m	9.6 m	8.1 m
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	По+Пр+1Пк	П+0, П+1	По+П+1	НПр+ВПр+1
ПАРКИРАЊЕ	производња - 1 ПМ/8 запослених пословање - 1 ПМ / 80м2 корисне п. складишта - 1 ПМ/ 100м2 корисне п. становање - 1.1ПМ/стану	производња / 5ПМ (до 40 запослених) пословање / 4ПМ (до 320м2 к.п.) складишта / 9ПМ (до 900м2 к.п.) од тога 1ПМ за инвалидна лица (5%)	пословање / 8ПМ (до 640м2 к.п.) складишта / 5ПМ (до 500м2 к.п.) од тога 1ПМ за инвалидна лица (7%)	складишта / 4ПМ (до 400м2 к.п.) становање / 1ПМ (до 1 стан./пос. апартман)
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ (%m2)	70%	71% / 3,945.5 m2	90.05%/ 4,617.80 m2	84,18% / 2501.0m2
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (ИНТРЕНЕ УЛИЦЕ И ПАРКИНЗИ)	-	21%/1188m2	10.8%/556.65	0,95%/279.35m3
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ (%m2)	40%	45.2% / 2,510 m2	65.48% / 3,358 m2	72,70% / 2,160 m2

С

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE INVESTICIJAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
НАЗИВ ЗА ЋИРИЛИЦУ

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видова бр.23, Вождовац - Београд
објекат: ФАЗА I-III / ФАРМАЦЕУТСКИ КОМПЛЕКС к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06
потпис:
назив пројекта: 1. АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
садржај: СИТУАЦИЈА ГП1, ГП2 И ГП3 КРОВ
рег. број: 3-А/2023
уговор број: U-03/22
датум: нов, 2023
размера: 1:250
број цртежа: 1.7.2

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ =
ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДУ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ / 6.5m

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДУ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ =
ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Отпрашивање
Магацин полупроизвода
dezobarijera
Ручно паковање
Капсулирање
Линија за аутоматско паковање
Таблетирање 2
ОПШТИ МАГАЦИН
Таблетирање 1
Простор за хомогенизацију 2
Међупроцесна контрола
Тоалет
Магацин готових производа
компресор
Простор за хомогенизацију 1
Излаз амбалаже
апатница
Излаз сировина
ОТПРЕМАЊЕ ПРОИЗВОДА
УЛАЗ/ИЗЛАЗ РОБЕ
УЛАЗ/ИЗЛАЗ РОБЕ
мушки тоалет
женска свлачионица
Одмеравање Сипање Гранулација Умешавање
Отпремање готови производа
домаћинство
Излаз сировина
ветробран
санитарни пропусник
Пријемни магацин Пријем амбалаже, складиштење, картонажа и издавање амбалаже
УЛАЗ СИРОВИНА
женска свлачионица
женски тоалет
тоалет
чајна кухиња
УЛАЗ АМБАЛАЖЕ
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК
презентације
велика сала трпезарија
фоаје
рецепција
ветробран
царински магацин
ПРОСТОР ЗА МАНИПУЛАЦИЈУ КАМИОНА
техничке просторије
ПЕШАЧКИ ПРИЛАЗ
паркинг бицикли
УЛАЗ
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК
КОЛСКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС УПУШТЕНИ ИВИЧЊАК
ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА
ПАРКИНГ
ПМ1 ПМ2 ПМ3 ПМ4 ПМ5 ПМ6 ПМ7 ПМ8 ПМ9 ПМ10 ПМ11 ПМ12 ПМ13 ПМ14 ПМ15 ПМ16 ПМ17 ПМ18 ПМ19
НИША ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
С.Ј
РЕТЕНЗИЈА
СТС 10/04
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

981/1
981/2
986/8
8692

±0.00/+138,20mnv

NETO POVRŠINE PO FUNKCIJAMA

boja	funkcija	P m2
	KOMUNIKACIJE	125.85
	PROIZVODNJA	423.83
	SKLADIŠTE	804.20
	POSLOVANJE	86.82
	TEHNIČKI PROSTOR	48.65
UKUPNA NETO POVRŠINA		1,489.35

NETO POVRŠINA ETAZE (m2)	1,489.35
NETO POVRŠINA ETAZE (-3%)	1,444.67
BRUTO POVRŠINA ETAZE (m2)	1,605.00

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА
- УПОЈНА РЕТЕНЗИЈА ЗА АТМОСФЕРСКУ ВОДУ
- НЕПРОПУСНА СЕПТИЧКА ЈАМА
- СТУБНА ТРАФО СТАНИЦА 10 / 0.4 kV

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
HIDROPLANING d.o.o. BEOGRAD

инвеститор:	АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
објекат:	ФАЗА I ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8692, КО Врчин; ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни пројектант	Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06
назив пројекта:	01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ
цртеж:	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22
датум: јул, 2023	размера: 1/00
број цртежа: 1.7.3	

REGULACIONA LINIJA = GRANICA KATASTARSKE PARCELE

ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

GRADJEVINSKA LINIJA

8692

+5.40
+143.60

ИЗЛАЗ НА КРОВ

контејнерска котларница
на гас

КМРС

П

+4.80
+143.00

непроходни равни
интензивно озелењен кров

НИВО ПРИЗЕМЉА
±0.00
+138.20

Тоалети

Чајна кухиња

Лабораторија

Контрола квалитета

Менаџер 3

Менаџер 2

Менаџер 1

Сале за састанке

Секретарица

+4.50
+142.70

Директор

Рачуноводство

Тераса

-0.10
+138.10

2055
450
900
435
2470

520
945
1390
2855

НЕТО ПОВРШИНЕ ПО ФУНКЦИЈАМА

боја	функција	P m2
	КОМУНИКАЦИЈЕ	93.18
	ПОСЛОВАЊЕ	171.90
	ПРОИЗВОДЊА	47.52
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА		312.60

НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (m2)	312.60
НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (-3%)	303.22
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (m2)	366.10

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- П+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

±0.00/+138,20mnv

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HAZI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

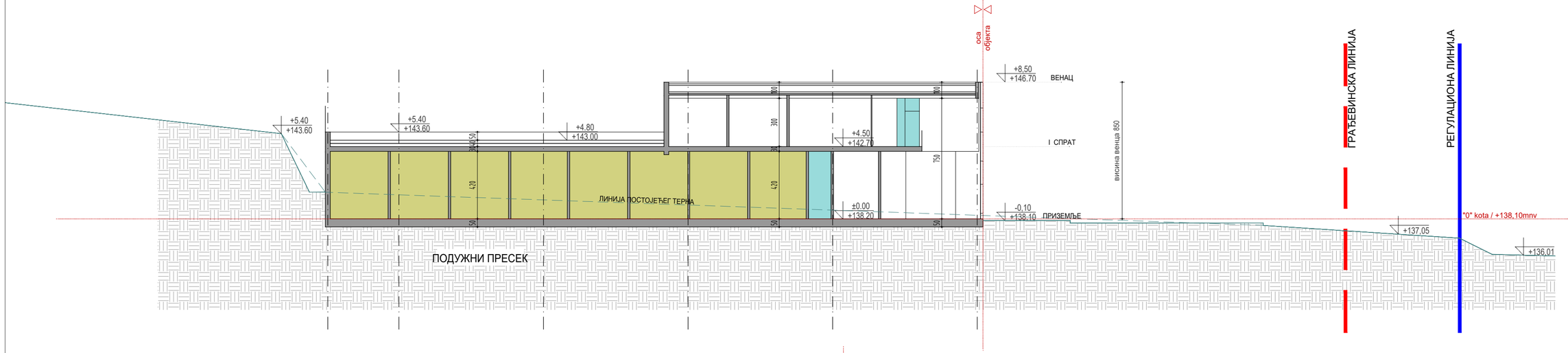
објекат: ФАЗА I
ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8692, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка

одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: ОСНОВА I СПРАТА

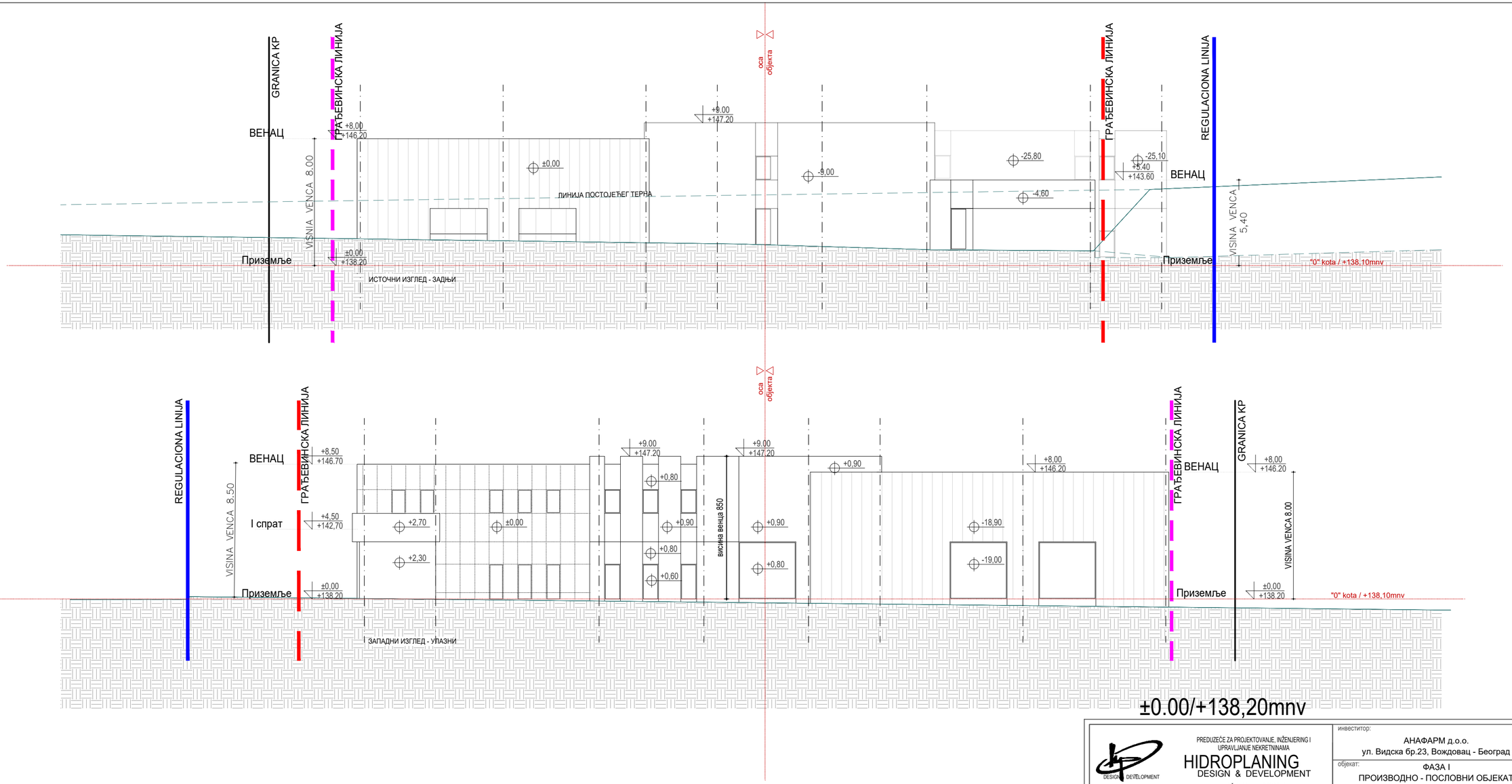
рег. број: 3-А/2023
уговор број: U-03/22
датум: јул, 2023
размера: 1/100
број цртежа: 1.7.4.



±0.00/+138,20mnv

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:	АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
објекат:	ФАЗА I ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8692, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни пројектант	Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06
назив пројекта:	01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ
цртеж:	ПОДУЖНИ И ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22
датум:	јул, 2023
размера:	1/200
број цртежа:	1.7.5.



±0.00/+138,20mnv

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

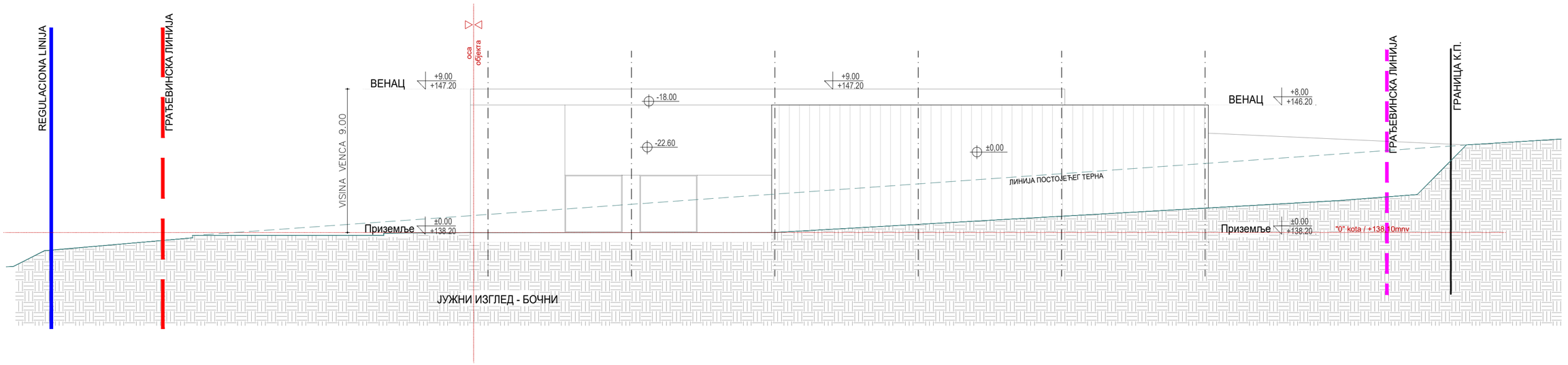
објекат:
ФАЗА I
ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8692, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

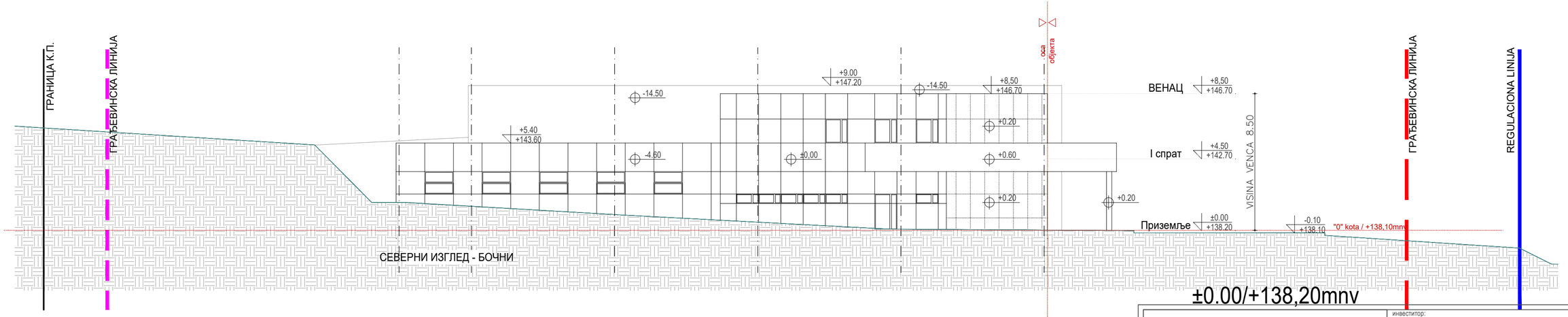
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ЗАПАДНИ И ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.6.





±0.00/+138,20mnv

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА I
ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8692, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
СЕВЕРНИ И ЈУЖНИ ИЗГЛЕД

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.7.

ФАРМАЦЕУСТСКИ ЦЕНТАР		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
ПОДРУМ - КОРИСНА ПОВРШИНА		
1	МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР	477.00
УКУПНО НЕТО ПОДРУМ		477.00
ПОДРУМ - БРУТО ПОВРШИНА		
1	МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР	504.15
	УКУПНО БРУТО ПОДРУМ	504.15

8693

8694

МАГАЦИН

-5.20

145,00

ПМ1

ПМ2

ПМ3

ПМ4

ПМ5

МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР

145,00

РАМПА 12%

УЛАЗ У МАГАЦИН

УЛАЗ У МАГАЦИН

МРО МРО-Л

КПК КПК-Л

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

REGULACIONA LINIJA = GRANICI PARCELE

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ ПУТА / 6,5м

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

С-1

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT

NAĐŽ ĐURINA 4, BEOGRAD

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06

потпис:

назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: НИВО ПОДРУМА

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	1.7.8

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ

ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

УЛАЗНИ ТРЕМ

УЛАЗНИ ХОЛ

САЛА

РАДНИ ПРОСТОР

РЕСТОРАН

БАР

ОФИС

КУХИЊА

СЛУЖБЕНИ УЛАЗ

КУХИЊСКИ МАГАЦИН

ХИГИЈЕНСКИ БЛОК ЗАПОСЛЕНИ

ПМ1 ПМ2 ПМ3 ПМ4 ПМ5 ПМ6 ПМ7 ПМ8

8694

8693

+151.00 +150.50 +150.10 ±0.00 +150.20 +150.10 +149.10 +148.00 +147.60 +147.30 +149.10 145,00

ФАРМАЦЕУСТСКИ "ХАБ"		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
ПРИЗЕМЉЕ		
1	УЛАЗНИ ХОЛ	70.00
2	САЛА	27.00
3	РАДНИ ПРОСТОР	27.00
4	РЕСТОРАН	34.00
5	БАР	8.00
6	СТЕПЕНИЦЕ	11.00
7	КУХИЊА	20.20
8	КУХИЊСКИ МАГАЦИН	12.50
9	СЛУЖБЕНИ УЛАЗ	11.60
10	ХИГИЈЕНСКИ БЛОК - ЗАПОСЛЕНИ	12.00
	УКУПНО ПРИЗЕМЉЕ	233.30
ПРИЗЕМЉЕ - БРУТО ПОВРШИНА		
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	280.00
	УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА	280.00

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- Р+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА
- ЛИНИЈА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА ПОД ЗЕМЉОМ
- ЛИНИЈА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА У НИВОУ I СПРАТА

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
NAĐ ĐJERNA 4, BEOGRAD

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

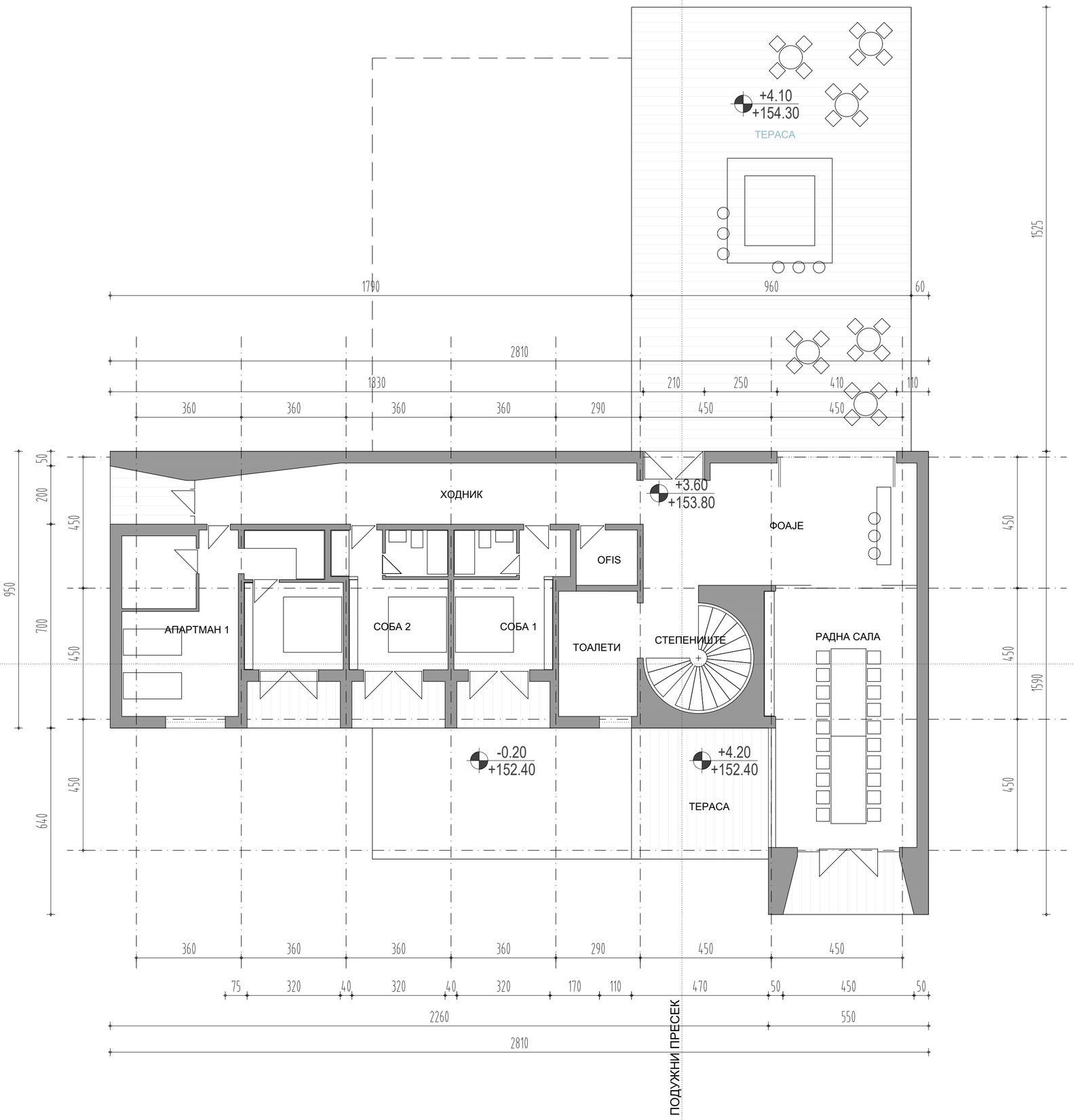
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06

потпис:

назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: НИВО ПРИЗЕМЉА

рег. број	уговор број	датум	размера	број цртежа
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	1.7.9.



ФАРМАЦЕУСТСКИ ЦЕНТАР		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
	I СПРАТ	
	СТЕПЕНИШТЕ	9.40
	ФОАЈЕ	38.10
	ВЕЛИКА САЛА	44.40
	ТОАЛЕТ - ПОСЕТИОЦИ	10.00
	ХОДНИК	30.40
	ОФИС	3.90
	СОБА 1	22.30
	СОБА 2	22.30
	АПАРТМАН 1	45.30
	ТЕРАСА 1	4.80
	ТЕРАСА 2	8.00
	ТЕРАСА 3	146.00
	УКУПНО I СПРАТ	384.90
	ПРИЗЕМЉЕ - БРУТО ПОВРШИНА	
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	510.25
	УКУПНА БРУТО I СПРАТА	510.25

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

С 1

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

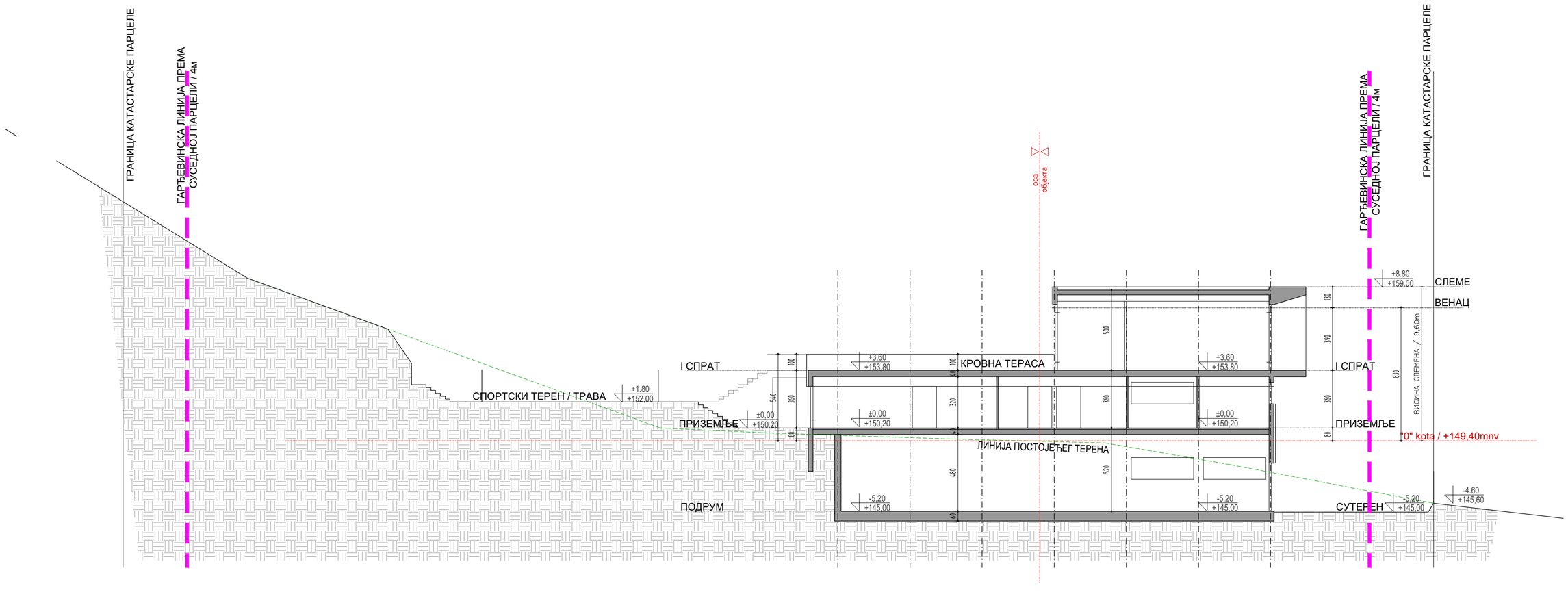
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

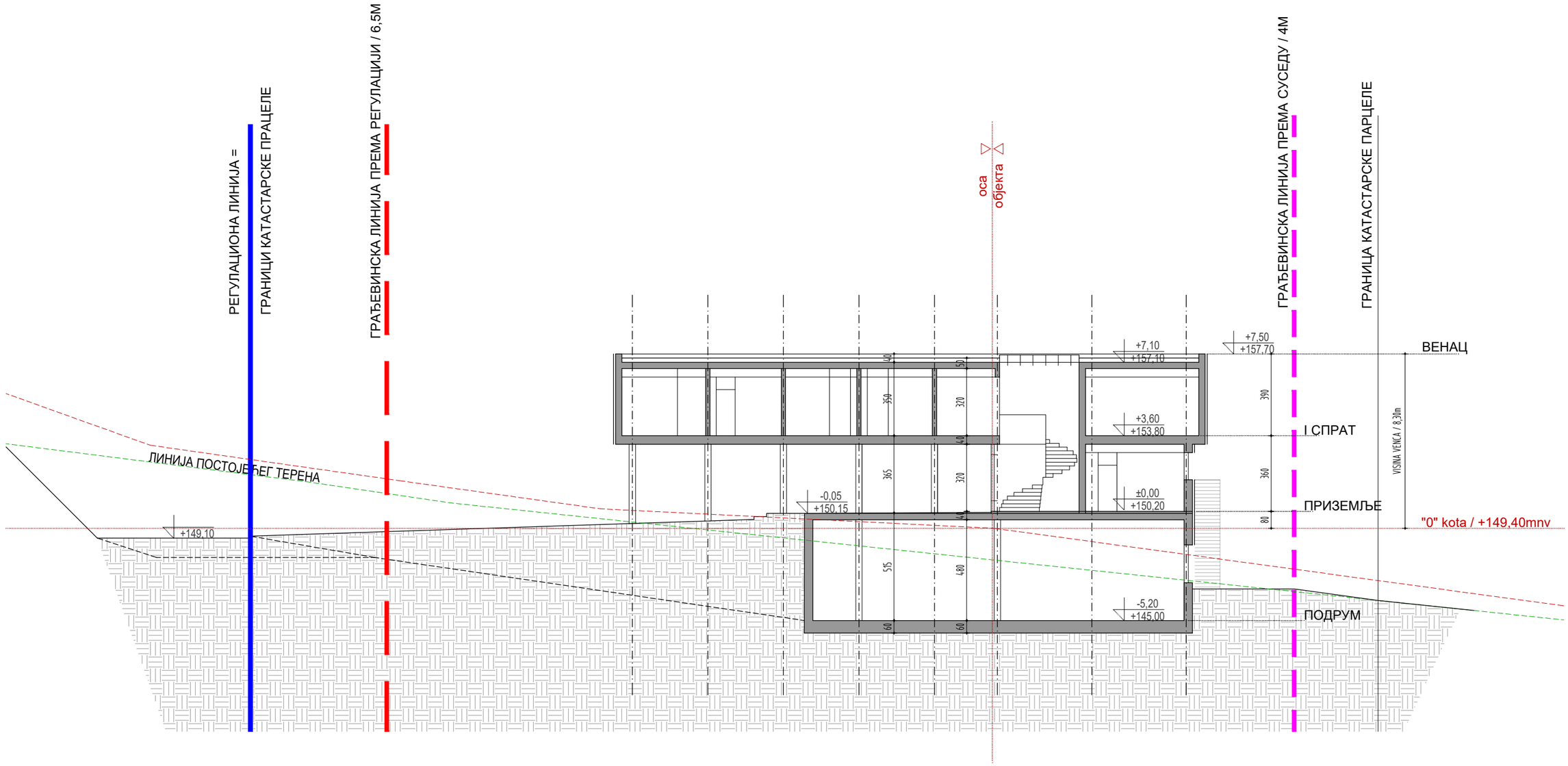
назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
НИВО I СПРАТА

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	1.7.10.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
			објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка	
одговорни пројектант Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис		назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ	
			цртеж: ПОДУЖНИ ПРЕСЕК	
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/200	број цртежа: 1.7.11.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

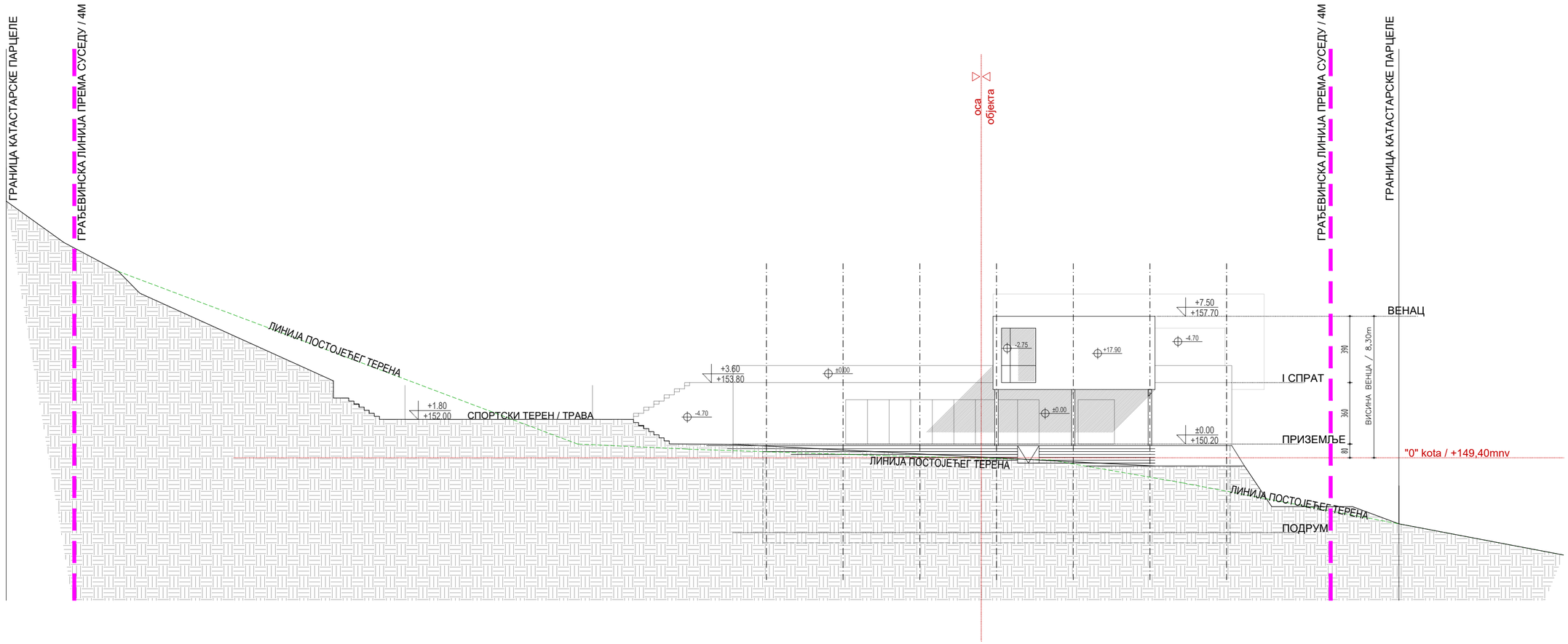
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.12.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

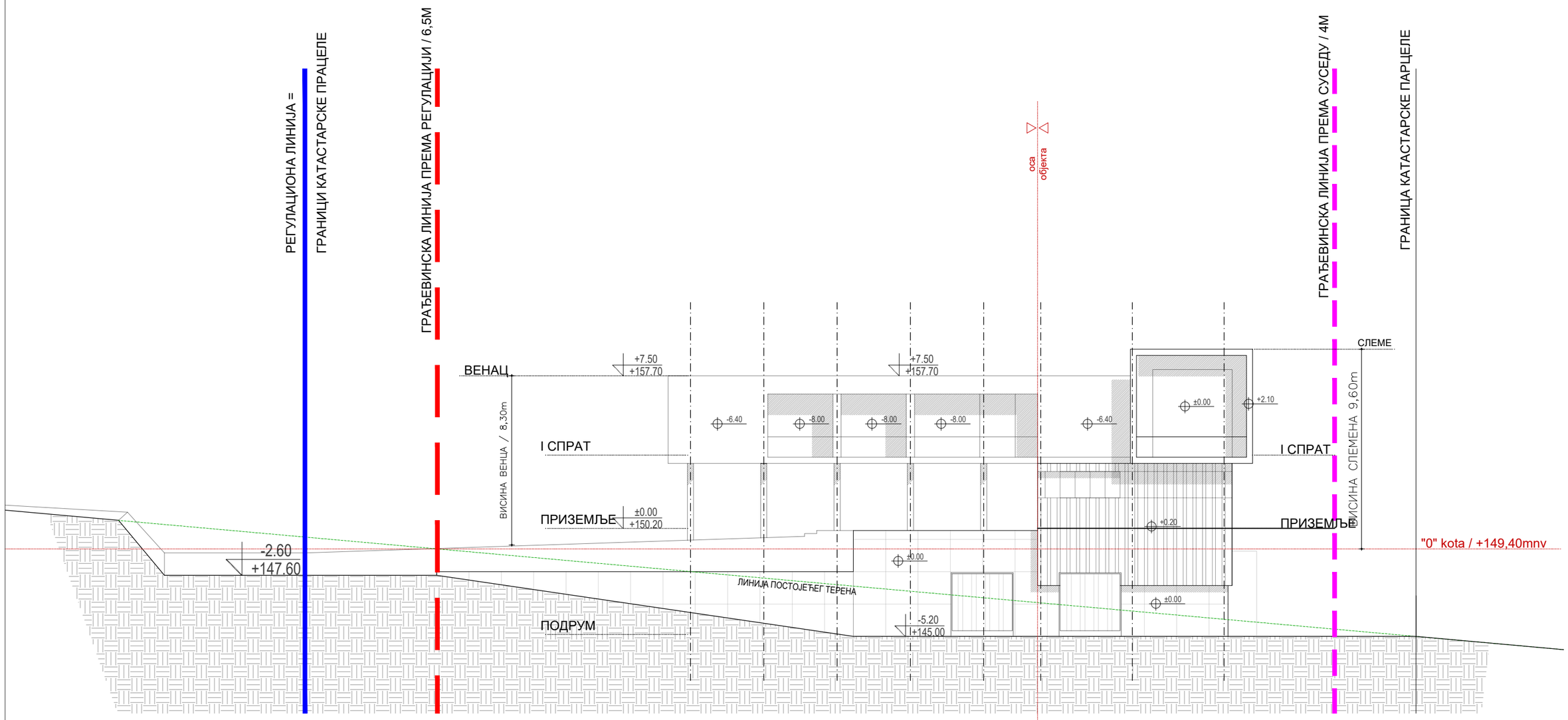
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД

рег. број: 3-А/2023
уговор број: U-03/22
датум: јул, 2023
размера: 1/200
број цртежа: 1.7.13.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

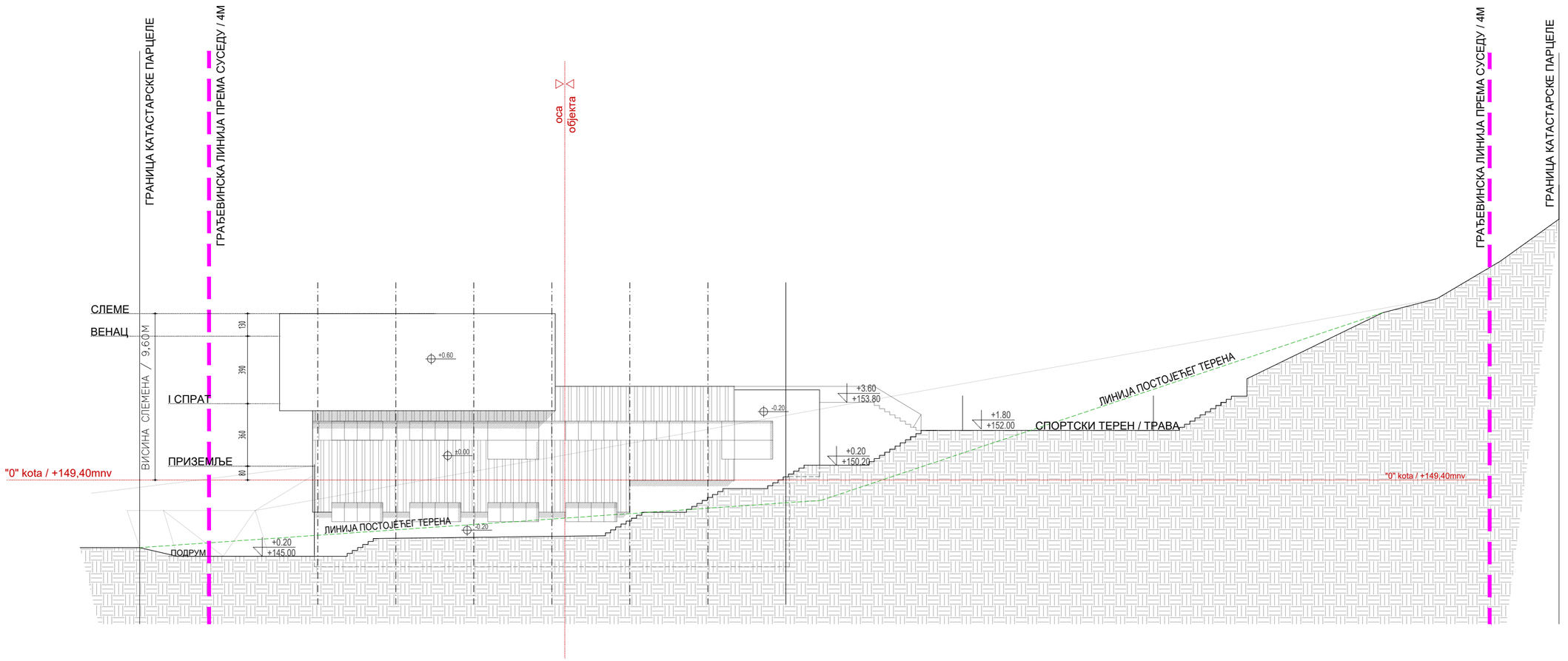
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

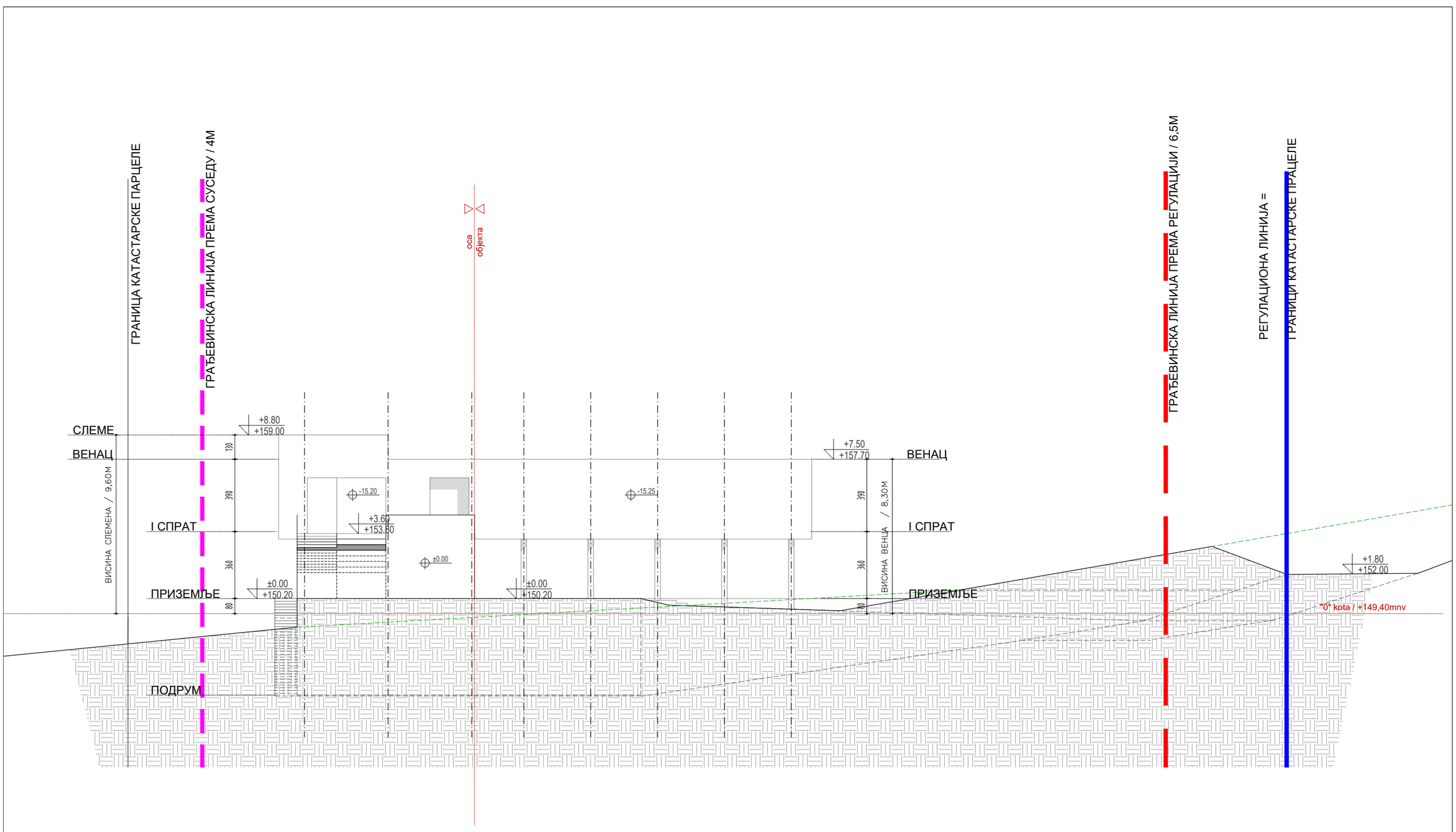
назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.14.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
			објекат: ФАЗА II ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка	
одговорни пројектант Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис		назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ	
			цртеж: ЈУЖНИ ИЗГЛЕД	
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/200	број цртежа: 1.7.15.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА II
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ФАРМАЦЕУТСКИ ЦЕНТАР
к.п. 8693, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.16.

РАДНО - СТАМБЕНИ АПАРТМАН		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
НИСКО ПРИЗЕМЉЕ		
1	МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР	372.57
2	РАДИОНИЦА	37.25
3	ТОАЛЕТ	8.10
4	УЛАЗ И СТЕПЕНИШТЕ	11.50
	УКУПНО ПОДРУМ	429.42
	БРГП ПОДРУМ	463.00

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ▲ ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- ▲▼ КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МРО МРО-Л МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ / 6,5м

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

987/3 987/4 987/11 8696 8694

160.50 161.50 +153.00 +145.30 +147..30 +148..00 +149.00 +153.50 -5,50 +153.60 -5,40 +153.60

магацин остава тоалет ветробран гардероба степениште

улаз магацин улаз у кућу улаз у кућу улаз у кућу

РМ1 РМ2 РМ3 РМ4 РМ5

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

Zemljani put

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I URBANIZAM NOVE TEHNOLOGIJE HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT NAZIV DJELATNOSTI		инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
		објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка	
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:	назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ	
		цртеж: ИВО НИСКОГ ПРИЗЕМЉА	
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јун, 2023	размера: 1/100	број цртежа: 1.7.17.

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГАРЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ / 4м

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА РЕГУЛАЦИЈИ / 6,5м

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈЕ = ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

-2.50 +156,00

-2.50 +156,00

-1.50 +157.00

±0.00 +158.50

+0.50 +159,00

+1.00 +160.00

+1.50 +161.00

+1.50 +161.00

-3.50 +155.00

+1.00 +160.00

±0.00 +158,50

-5.00 +153.50

-5.00 +153,50

-5.00 +153.50

-5.20 +152.80

+153.00

+156,50

-8.90 +150,60

-4.00 +154,00

+145.30

+147..30

+148..00

+149.00

987/3

987/11

8694

8696

87/4

базен -1.00 +157.50

одмор

спавање

радни простор

ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ

+0.50 +159.00

±0.00 +158.50

надстрешница радни простор на отвореном

тоалет

степениште

PM5 PM4 PM3 PM2 PM1

РАДНО СТАМБЕНИ АПАРТМАН		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
ВИСОКО ПРИЗЕМЉЕ		
1	УЛАЗ И СТЕПЕНИШТЕ	11.30
2	ТОАЛЕТ	2.15
3	РАДНИ ПРОСТОР	37.62
4	СПАВАЊЕ	16.16
5	КУПАТИЛО	3.30
6	ТРЕМ / БОРАВАК - РАД НА ОТВОРЕНОМ	62.30
7	ТЕРАСА	31.00
УКУПНО ПРИЗЕМЉЕ		163.83
БРГП ПРИЗЕМЉЕ		190.80

ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- МЕРНО-РАЗВОДНИ ОРМАР
- КПК КПК-Л КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT
NAZO DJERNA K BEOGRAD

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06

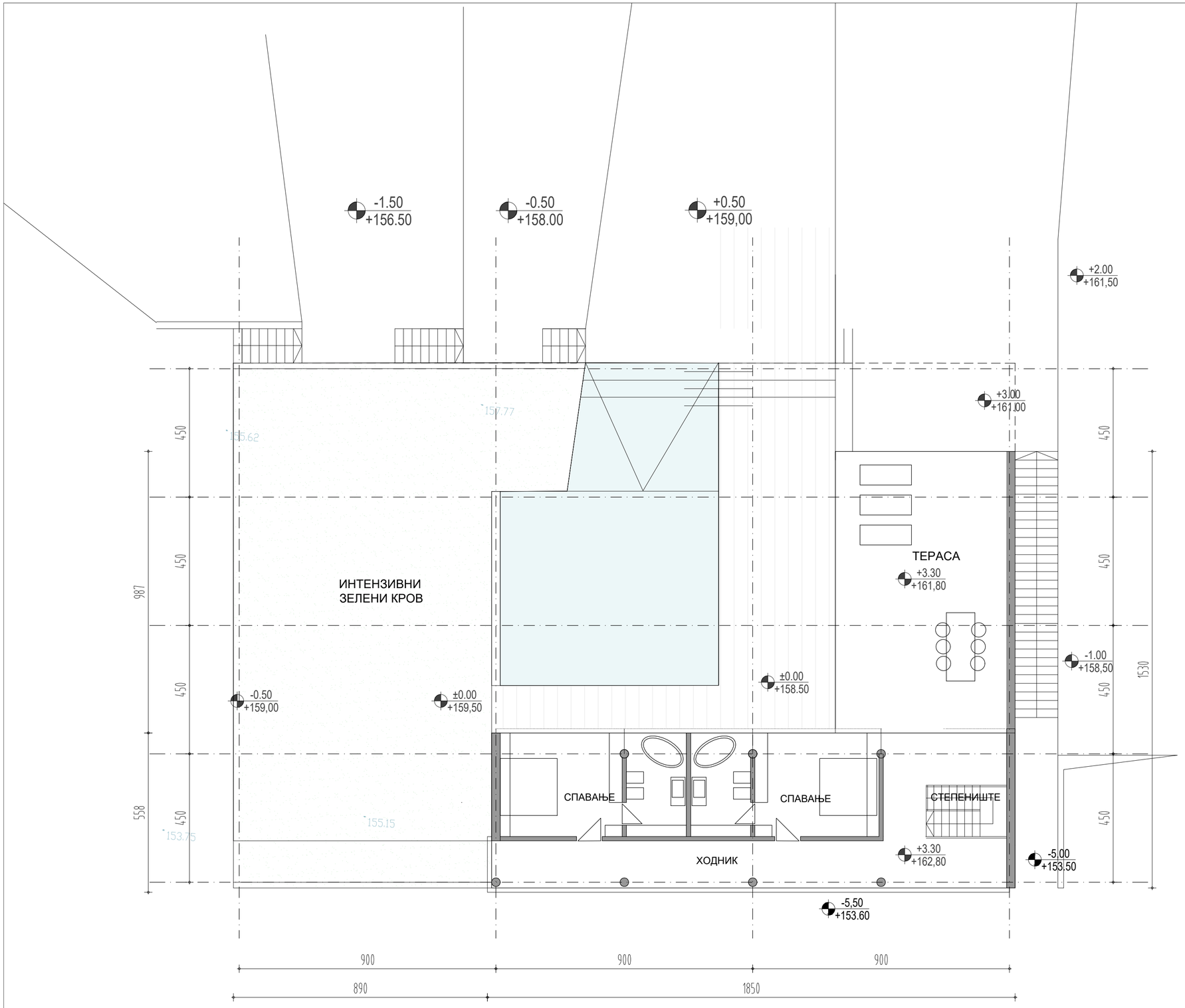
потпис:

назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: ОСНОВА ВИСОКОГ ПРИЗЕМЉА

рег. број:	углавни број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/100	1.7.18.

РАДНО СТАМБЕНИ АПАРТМАН		
BR.	НАМЕНА	П (m2)
	I СПРАТ	
	СТЕПЕНИШТЕ	11.30
	АПАРТМАН 1	32.00
	АПАРТМАН 2	32.00
	ХОДНИК	9.10
	ТЕРАСА	89.00
	УКУПНО I СПРАТ	173.40
	БРГП I СПРАТ	190.80



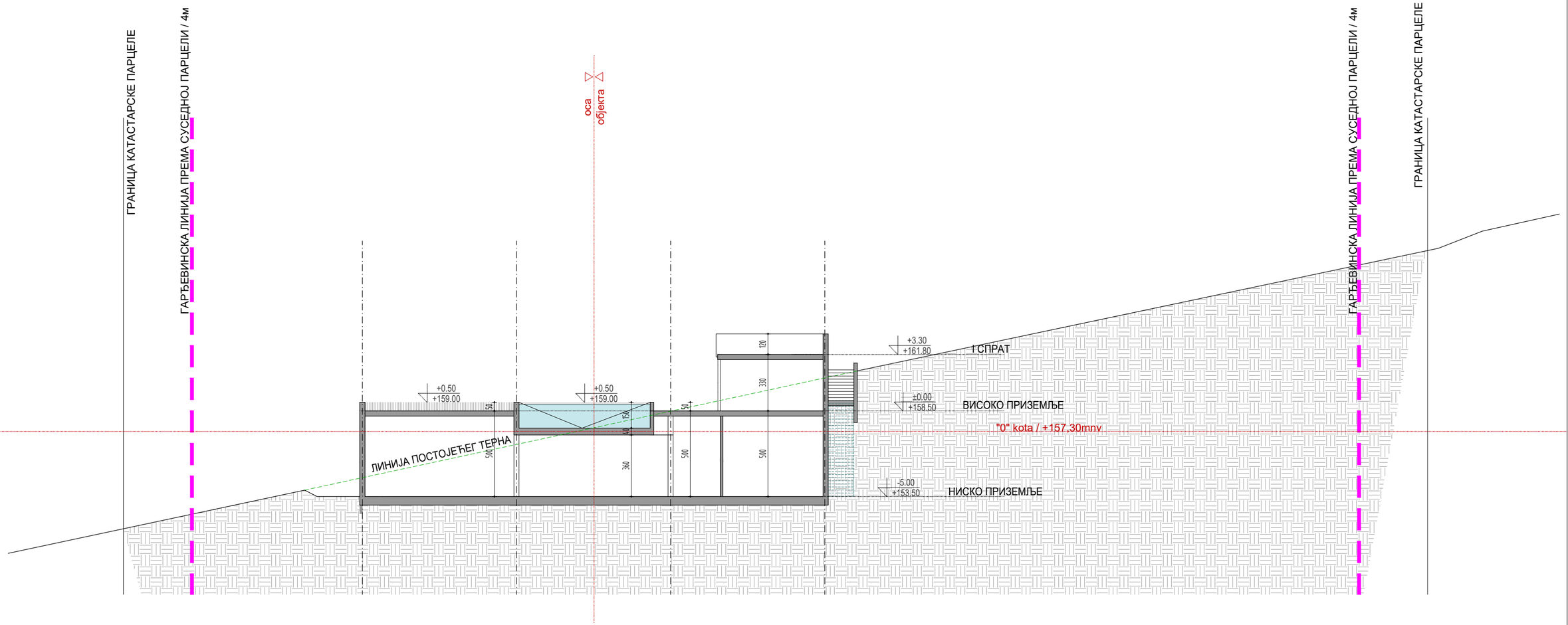
ЛЕГЕНДА:

- ЛИНИЈА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА КА СУСЕДУ
- ▲ ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- ▲▼ КОЛСКИ УЛАЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- БЕТОНСКЕ РАСТЕР КОЦКЕ
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕНЗИВНИ ЗЕЛЕНИ КРОВ
- P+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

С

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд				
објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска 66, ГО Гроцка				
одговорни пројектант: Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:	назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ		
		цртеж: НИВО I СПРАТА		
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/100	број цртежа: 1.7.19.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

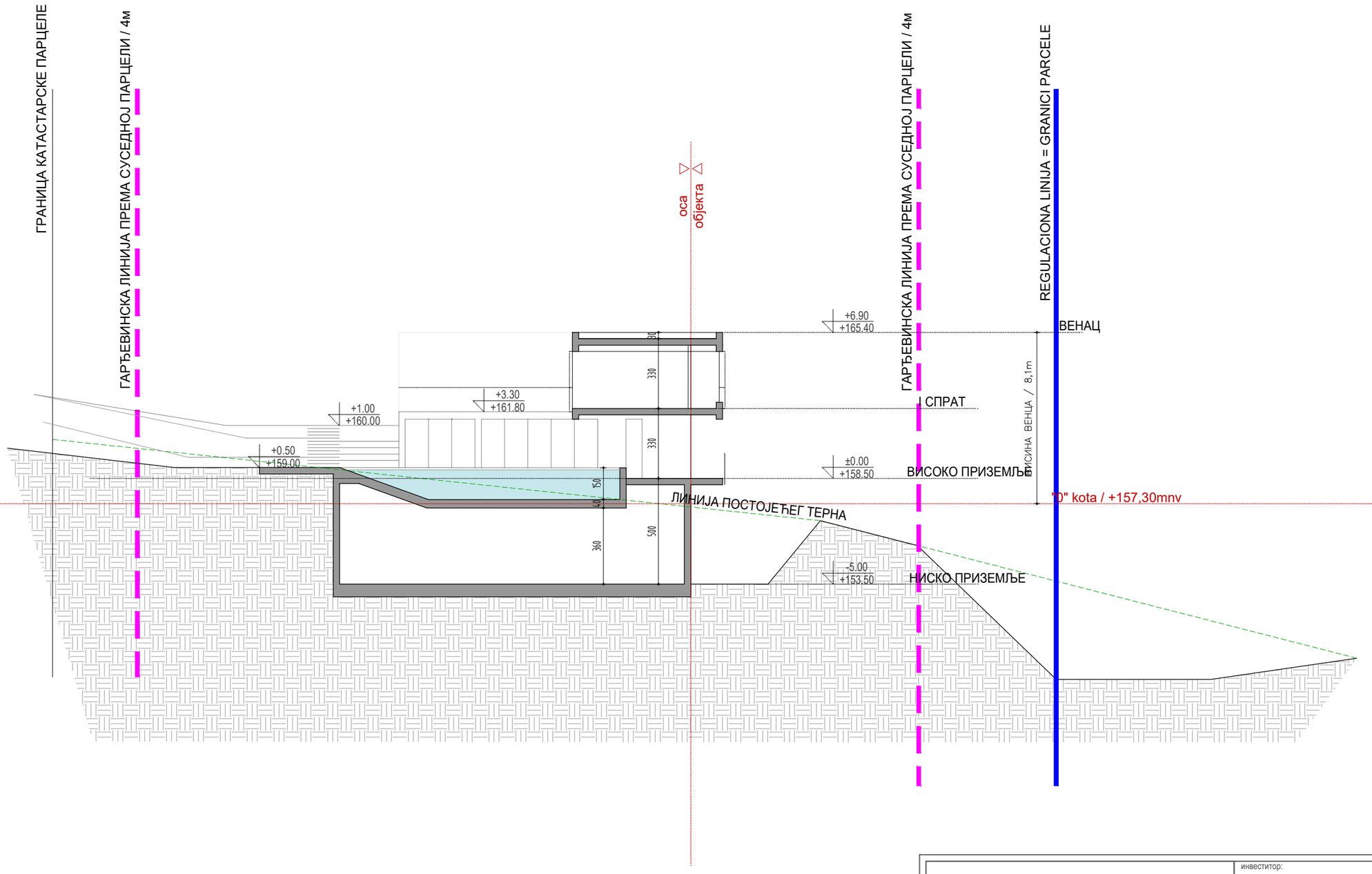
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис:

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.20.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

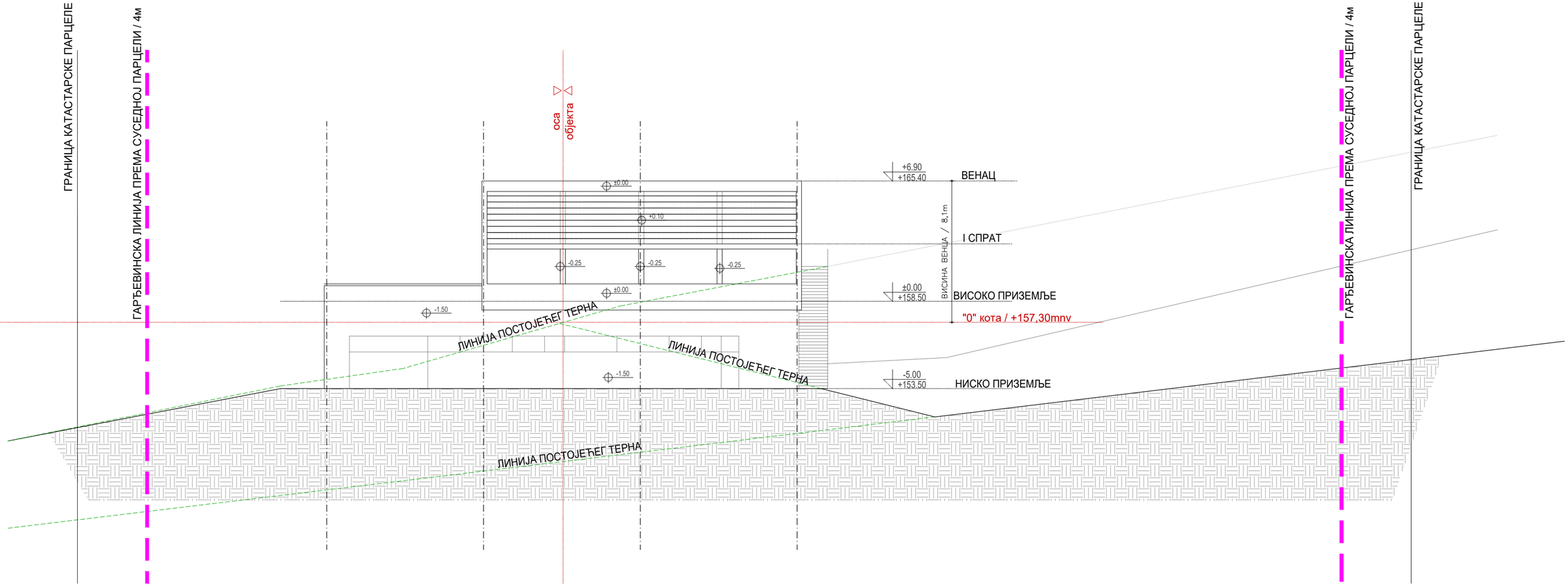
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис:

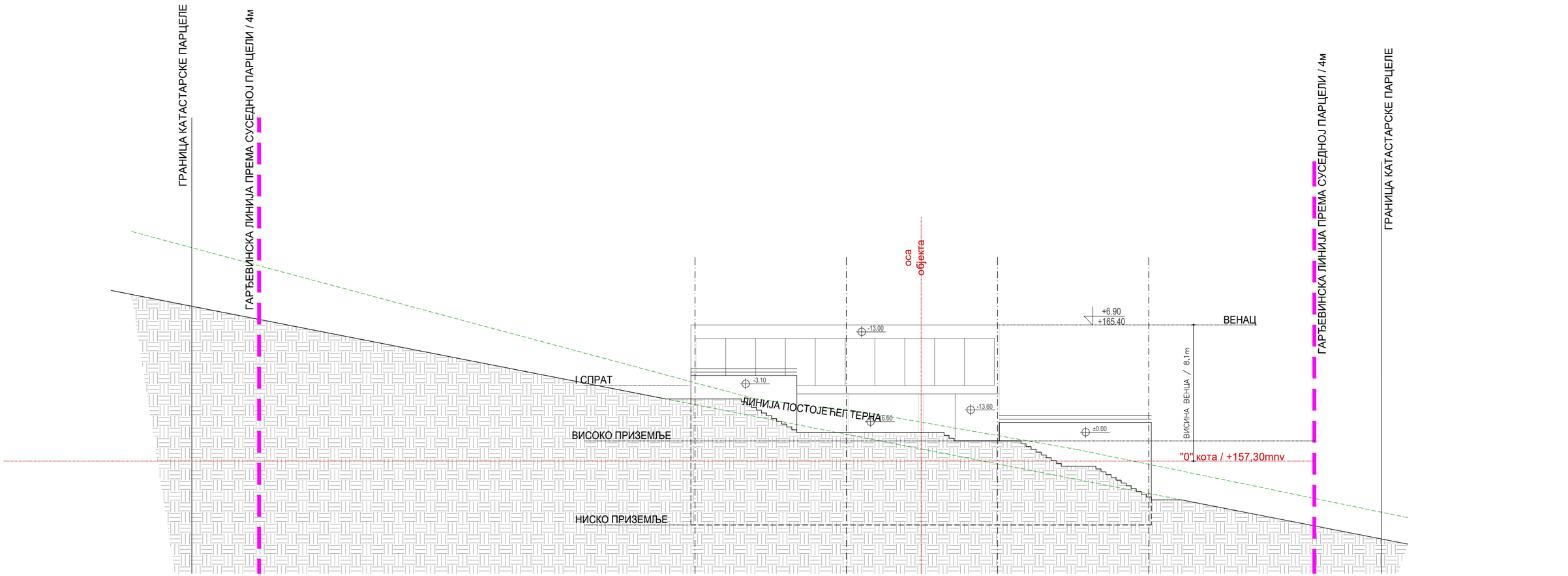
назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.21.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд
			објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка
одговорни пројектант Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:		назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ
			цртеж: ЈУЖНИ ИЗГЛЕД
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/200
			број цртежа: 1.7.22.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

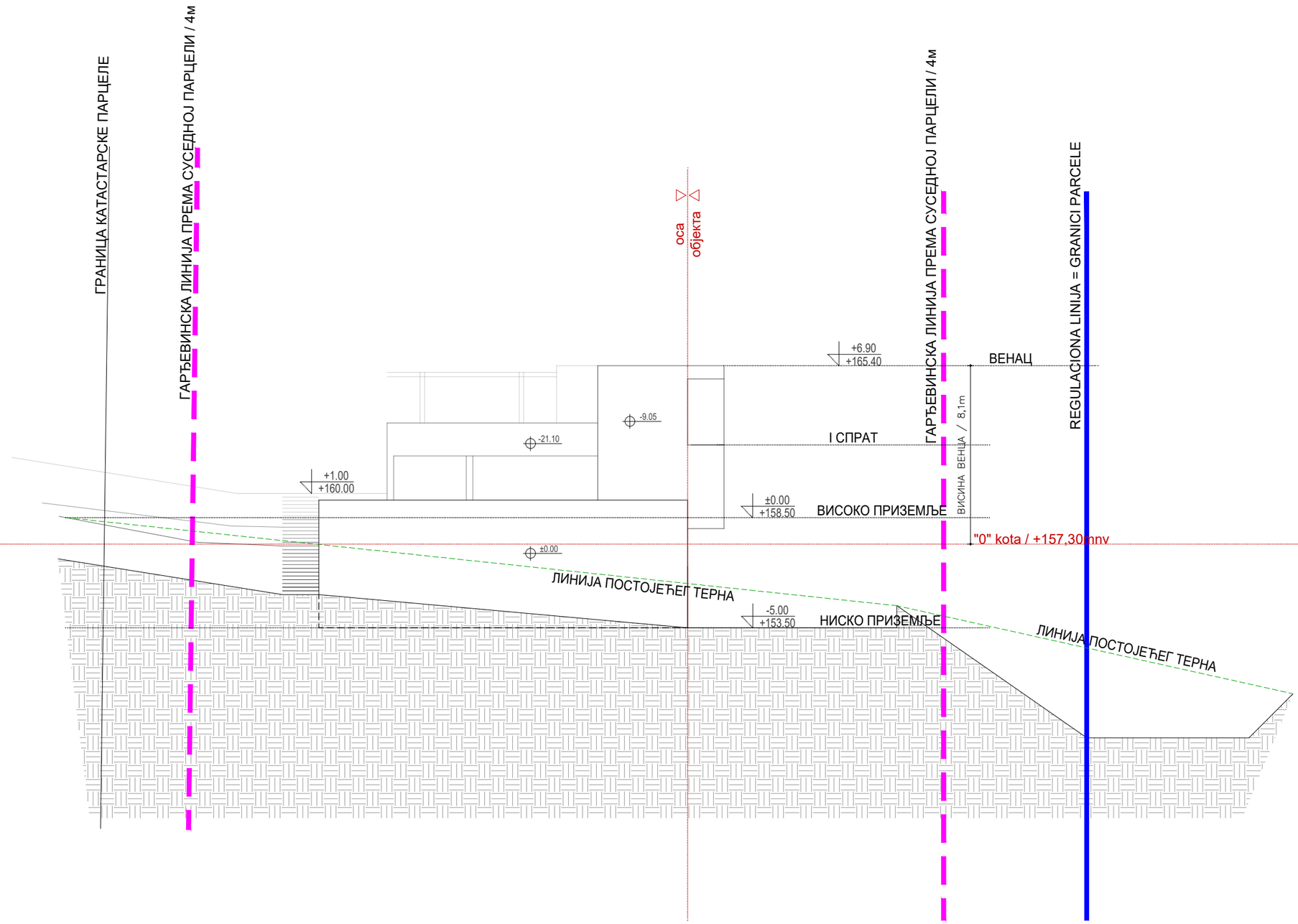
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис:

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.23.



PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT

HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD

инвеститор:
АНАФАРМ д.о.о.
ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд

објекат:
ФАЗА III
ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка

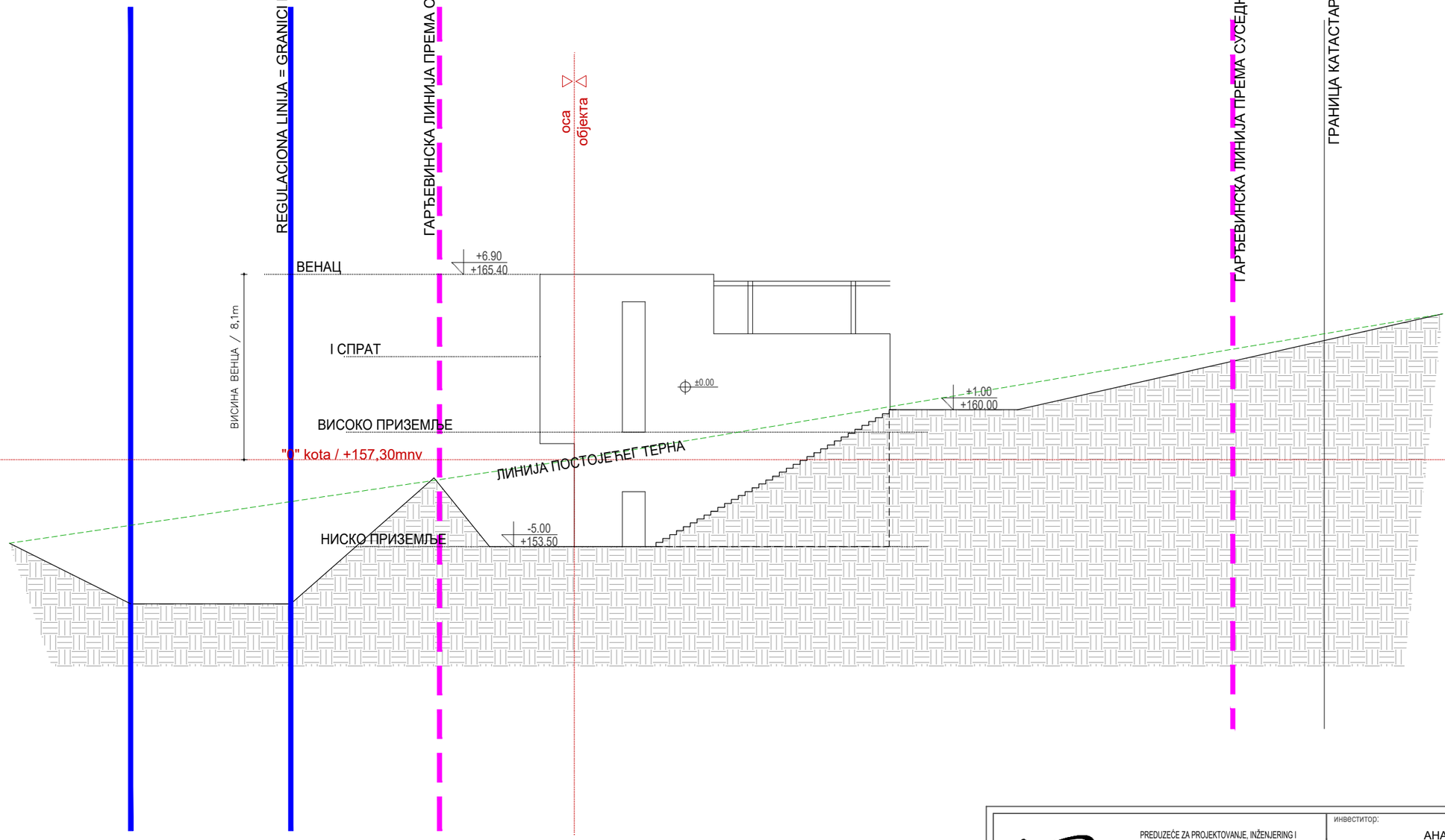
одговорни пројектант
Наташа Ђурић, д.и.а.
300 Ц775 06

потпис:

назив пројекта:
01 - АРХИТЕКТУРА
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж:
ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД

рег. број:	уговор број:	датум:	размера:	број цртежа:
3-А/2023	U-03/22	јул, 2023	1/200	1.7.24.



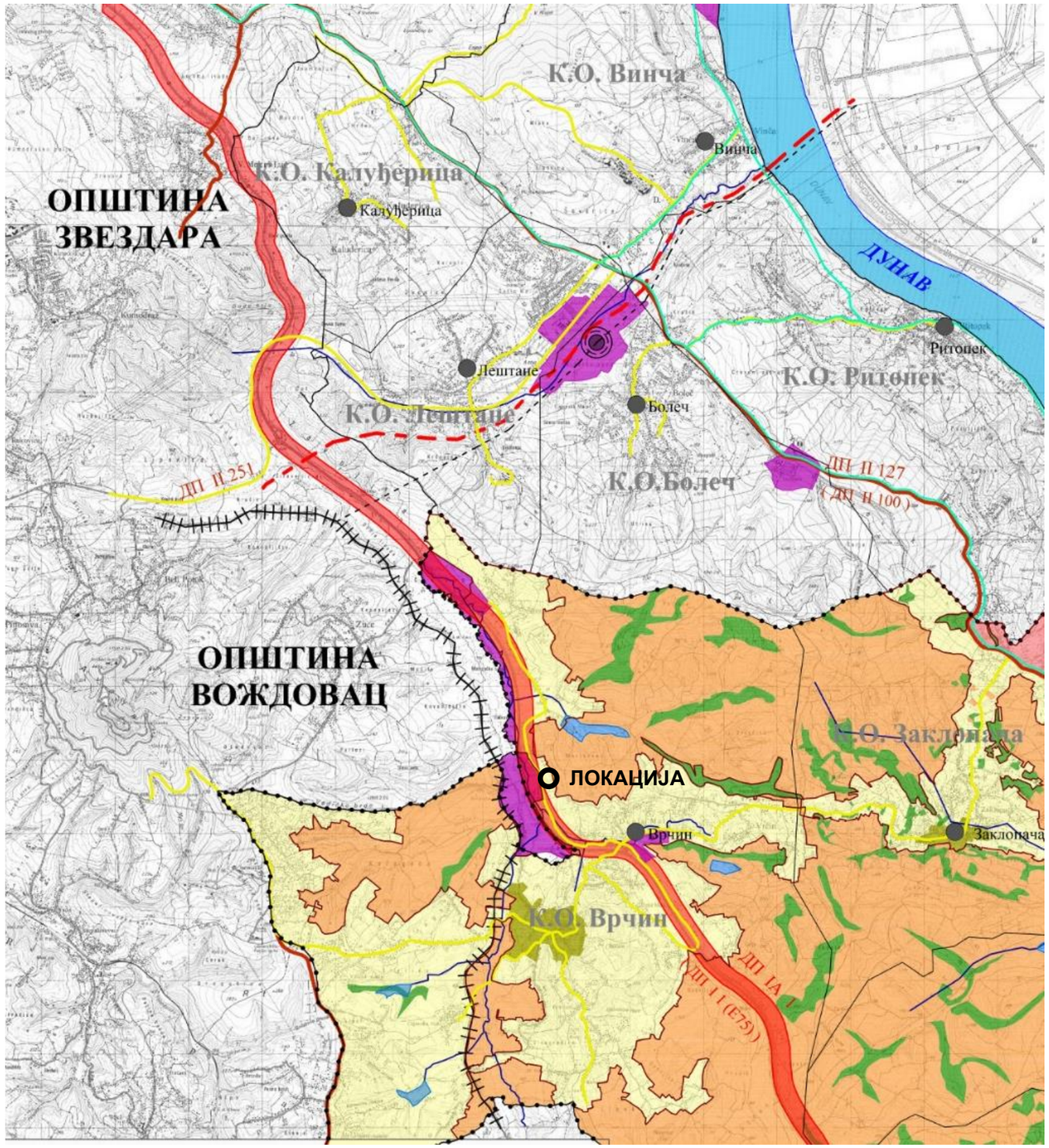
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT HADŽI DJERINA 4, BEOGRAD			инвеститор: АНАФАРМ д.о.о. ул. Видска бр.23, Вождовац - Београд	
			објекат: ФАЗА III ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ к.п. 8697, КО Врчин, ул. Београдска бб, ГО Гроцка	
одговорни пројектант Наташа Ђурић, д.и.а. 300 Ц775 06	потпис:		назив пројекта: 01 - АРХИТЕКТУРА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УЗ УРБАНИСТЧКИ ПРОЈЕКАТ цртеж: ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД	
рег. број: 3-А/2023	уговор број: U-03/22	датум: јул, 2023	размера: 1/200	број цртежа: 1.7.25.

1.8.1. 3Д модел комплекса

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Извод из Просторног плана за део градске општине Гроцка
2. Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:1000 оверен од стране „НС ГЕОДЕТ“ из Новог Сада
3. Копија плана
4. Копија катастарског плана водова бр. 956-301-10908/2021 од 31.05.2021.
5. Извод из листа непокретности са кнвеб портала за катастарске парцеле 8692, 8693, 8694, 8695, 8696, 8697 и 986/8 КО Врчин
6. Потврда пројекта препарцелације бр.350- 812/2021 од 20. 12. 2021. године
7. Закључк ROP-GRO-1048-LOC-1/2023 од 19.04.2023.
8. Обавештење о изради урбанистичког пројекта интерни број 14/2023 од 08.05.2023
9. Захтеви и услови и надлежних организација и институција
10. Уговор о преузимању и збрињавању амбалажног отпада, IFIM-1306/2021od 22.06.2022.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА НАМЕНЕ



ЛЕГЕНДА

- Граница просторног плана
- Граница општине
- Граница катастарске општине
- Граница грађевинског земљишта
- Центар општине
- Центар насеља

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Државни пут IA реда - аутопут
- Државни пут IA реда - аутопут - планирани
- Државни пут II реда
- Општински пут
- Бициклистички коридори - планирани
- Железничка пруга
- Железничка пруга - планирана
- Железничка станица - планирана
- Пристаниште - планирано

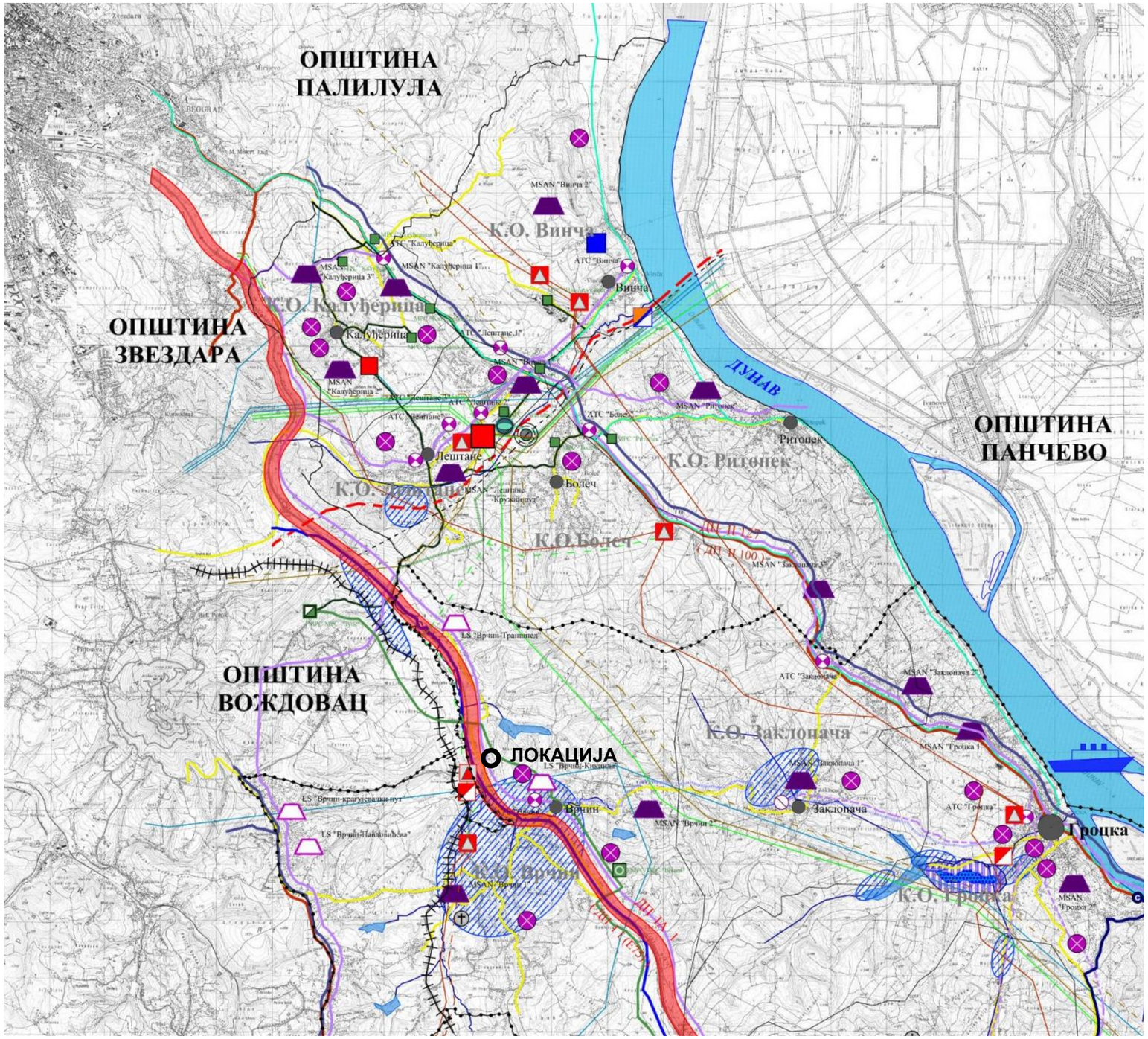
ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Грађевинско земљиште
- Грађевинско земљиште центра насеља
- Грађевинско земљиште изван центра насеља
- Викенд зоне у оквиру грађевинског земљишта
- Привредне зоне
- Пољопривредно земљиште
- Шумско земљиште
- Акумулације планиране
- Воде и водно земљиште

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- Зона заштите водоизворишта

ИЗВОД ИЗ КАРТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ



ЛЕГЕНДА

- Граница просторног плана
- Граница општине
- Граница катастарске општине
- Центар општине
- Центар насеља

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Државни пут IA реда - аутопут
- Државни пут IA реда - аутопут - планирани
- Државни пут II реда
- Општински пут
- Бициклистички коридори - планирани
- Железничка пруга
- Железничка пруга - планирана
- Железничка станица - планирана
- Пристаниште - планирано

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- Надземни вод 400 kV
- Надземни вод 400 kV - планирани
- Надземни вод 220 kV
- Надземни вод 110 kV
- Надземни вод 110 kV - планирани
- Надземни вод 35 kV
- Надземни вод 35 kV - планирани
- Подземно-надземни вод 35 kV између ТС 35/10 kV Врчин и ТС 35/10 kV Болеч - планирани
- ТС 400/220 kV
- ТС 110/10 kV
- ТС 110/35 kV - планирана
- ТС 35/10 kV
- ТС 35/10 kV - планирана

ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Магистрални гасовод (p= 50 bar)
- Магистрални гасовод (p= 50 bar) - планирани
- Градски гасовод (p=6÷12 bar) - планирани
- Главна мерно-регулациона станица/мерно регулациона станица (ГМРС/МРС)
- Главна мерно-регулациона станица/мерно регулациона станица (ГМРС/МРС) - планирана
- Мерно-регулациона станица (МРС) - планирана
- Продуктовод - планирани
- Складишно дистрибутивни центар Терминал "Београд" - планирани

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Регионални водовод
- Регионални водовод - планирани
- Водоводна мрежа - планирана
- Систем за наводњавање - планирани
- Црпна станица - планирана
- Резервоар - планирани
- Постројење за пречишћавање воде
- Постројење за пречишћавање отпадних вода - планирано
- Изворишта - активна
- Зона санитарне заштите водоизворишта
- Зоне потенцијалних изворишта
- Акумулације - планиране
- Стални и повремени речни токови

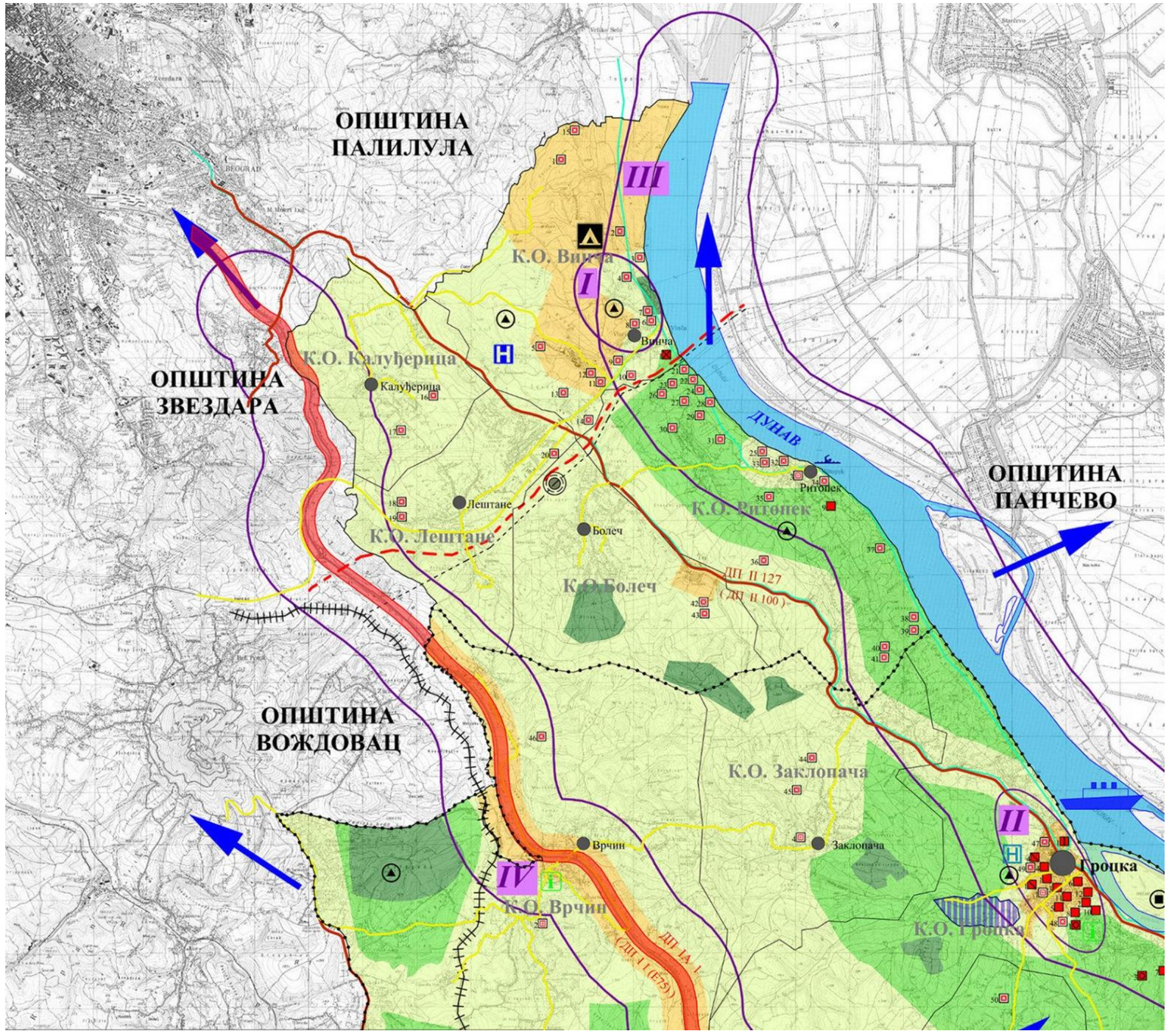
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Коаксијални кабл
- Оптички кабл
- Оптички кабл - планирани
- Активне базне станице
- АТС
- АТС - планирана
- MSAN - планирани
- LS

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Гробље

ИЗВОД ИЗ КАРТЕ ТУРИЗАМ И ЗАШТИТА ПРОСТОРА



ЛЕГЕНДА

- Граница просторног плана
- Граница општине
- Граница катастарске општине
- Центар општине
- Центар насеља

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Државни пут IA реда - аутопут
- Државни пут IA реда - аутопут - планирани
- Државни пут II реда
- Општински пут
- Бициклистички коридори - планирани
- Железничка пруга
- Железничка пруга - планирана
- Железничка станица - планирана
- Пристаниште - планирано

ТУРИЗАМ

- Туристичке зоне археолошког комплекса
  - I Туристичка зона археолошког комплекса
  - II Туристичка зона градског насеља Гроцка
  - III Подунавска туристичка зона
  - IV Туристичка зона аутопута
- Хотел/Мотел
- Антропогени репери
- Природни репери
- Рибарство
- Плажа
- Правци регионалне/локалне сарадње
- Инфо пункт
- Визиторски центар
- Нови смештајни објекти
- Видиковац

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА *

КУЛТУРНА ДОБРА ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА
- Археолошка налазишта

КУЛТУРНА ДОБРА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА
- Споменици културе
- Просторно културно-историјске целине

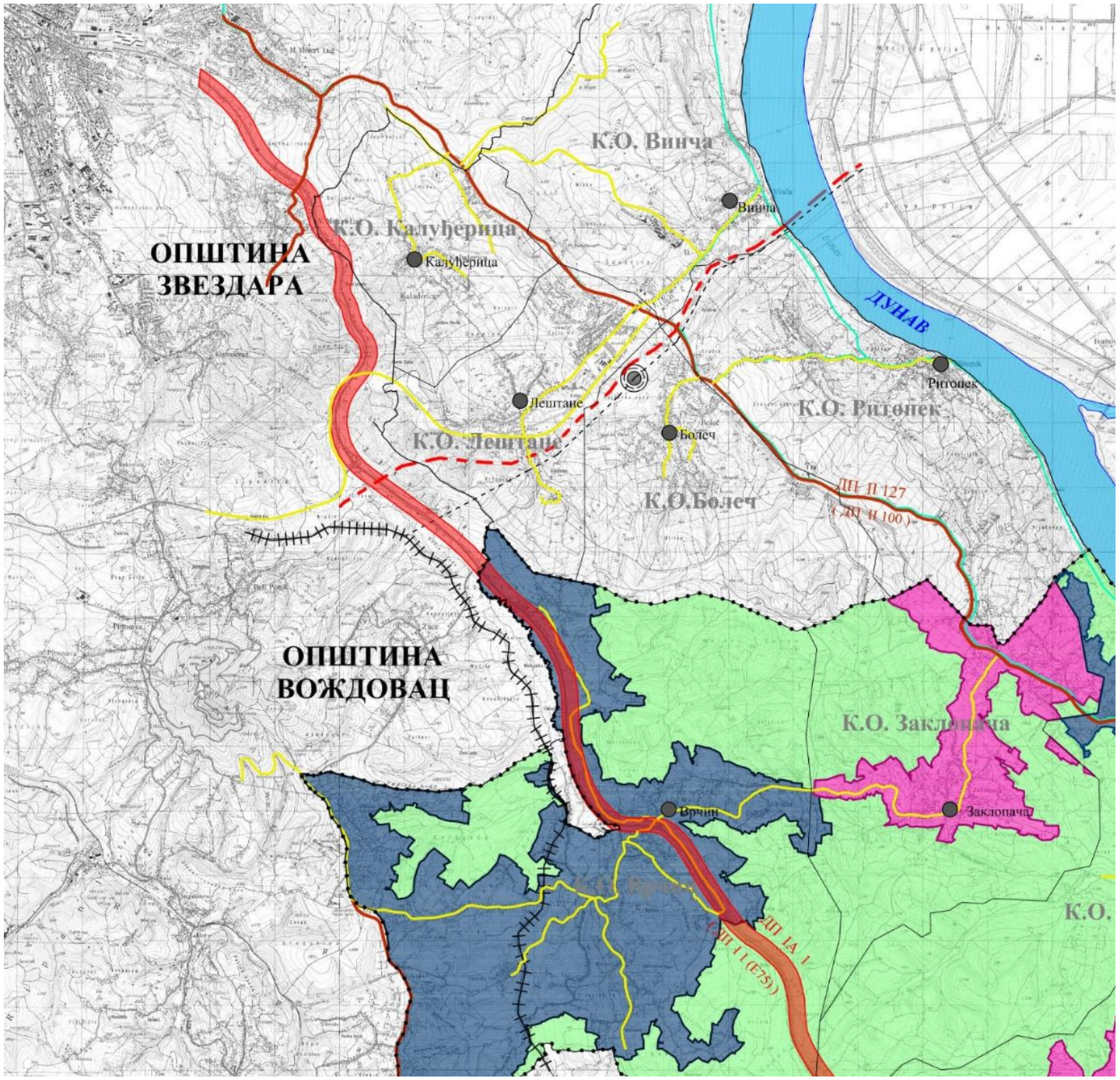
КУЛТУРНА ДОБРА
- Споменици културе
- Археолошка налазишта

ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
- Објекти сакралне архитектуре
- Археолошка налазишта

ЖИВОТНА СРЕДИНА
- Подручје загађене и деградиране животне средине
- Подручје угрожене животне средине
- Подручје квалитетне животне средине
- Подручје веома квалитетне животне средине
- Зона заштите водоизворишта

* Нумерација извршена према табели *Предлог културних добара на подручју општине Гроцка*, која се налази у тексту Плана

ИЗВОД ИЗ КАРТЕ СПРОВОЂЕЊА



ЛЕГЕНДА

- Граница просторног плана
- Граница општине
- Граница катастарске општине
- Центар општине
- Центар насеља

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Државни пут IA реда - аутопут
- Државни пут IA реда - аутопут - планирани
- Државни пут II реда
- Општински пут
- Бициклистички коридори - планирани
- Железничка пруга
- Железничка пруга - планирана
- Железничка станица - планирана
- Пристаниште - планирано

- Насеља за која је предвиђена израда ПГР
- Насеља за која се план спроводи на основу шематског уређења насеља
- Зоне за директну примену плана

КАТАСТАРКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локација: " ул. Београдска бб. , к.п. 8692, 8693 и 8697 "

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
КО ВРЧИН

Бр. предмета:952-073-46324/2021

4 948 750 — 700 — 650 — 600 — 4 948 550

7 467 750 — 800 — 850 — 900 — 950 — 7 468 000

989/1 989/2 987/6 987/4 986/7 986/8 987/7 987/5 988/1 988/2 8697 8696 8695 8694 8693 8692 8691 985/1 984/1 981/2 981/1

земљани пут

ул. Београдска

Легенда:
——— фактичко стање
катастарско стање
државни координатни систем

а РАЗМЕРА 1:500
а) гнсс и прецизна тахиметрија
Март, 2024. год.

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро " НС ГЕОДЕТ"
Оверава:

Милан М. Ивковић
Маст. инж. геодез.
01 0396 15
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

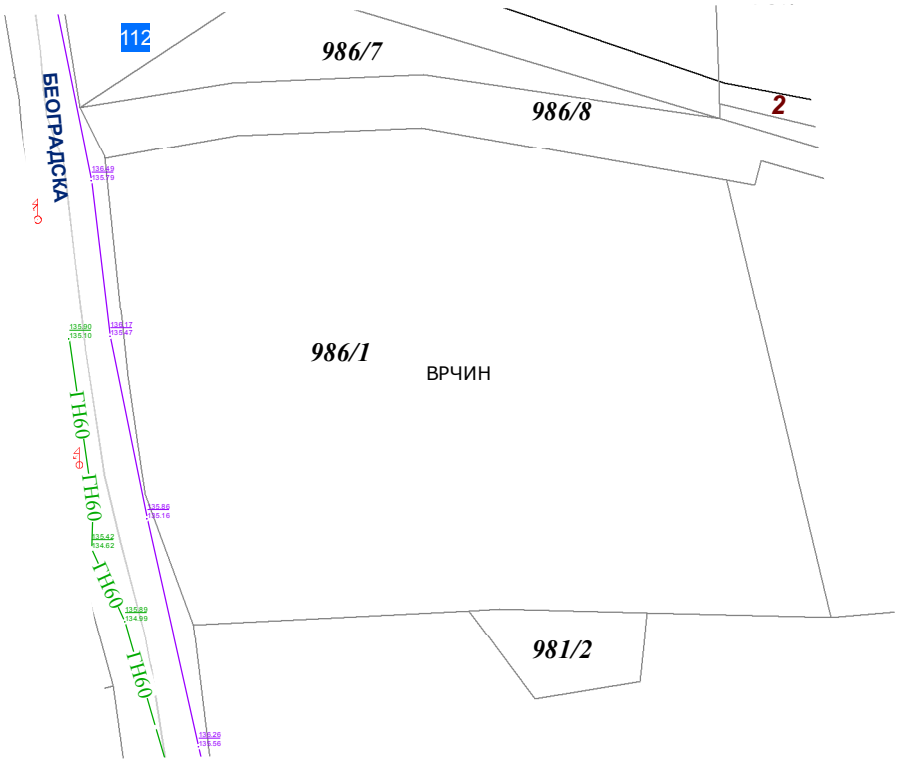
ЈАВНИ ГЕОДЕТСКИ БИРО NS GEODET NOVI SAD

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд
Број: 956-301-10908/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
31.05.2021.године

Sava Talijan
01.06.2021. 10:11:40

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 2:56:53

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**f5c1ccef-741f-46ed-8f96-8bcf42b3cc8a**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8692
Површина m²:	5550

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	5550

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 21.5.2024. 23:14:58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**5963dca9-667f-441c-a877-99b252224e71**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	20.05.2024. 16:03
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8693
Површина m²:	5128

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	1857

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 2:58:04

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**6a54db0a-3cd5-490c-97c0-2675ab8e3e23**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8693
Површина m²:	5128

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина m²:	3271

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 2:58:33

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**a3350521-935a-48f2-af0a-0ea2843d3c85**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8694
Површина m²:	166

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	166

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 2:59:13

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**f51baf43-3caf-47be-8ad1-c6b4973033aa**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8695
Површина m²:	204

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина m²:	204

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 2:59:41

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**f87bc1a7-d82b-4d4d-87dd-ad5a8d871cc8**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8696
Површина m²:	77

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ШУМА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	77

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 3:00:14

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**3ad0cb31-ab23-48cd-9686-0dcf4e0d613f**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8697
Површина m²:	2971

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина m²:	2597

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 3:00:35

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**b1c3f383-38e0-4972-8834-b2563cbfae48**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	8697
Површина m²:	2971

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ШУМА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	374

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"АНАФАРМ"Д.О.О.ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВ.ПРО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2024. 3:02:34

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**2a028cf6-a9dc-4139-9886-3688131b34ca**
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703656
Катастарска општина:	ВРЧИН
Датум ажурности:	22.03.2024. 16:04
Служба:	ГРОЦКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАНА
Број парцеле:	986/8
Површина m²:	795

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	795

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	КОРИСНИК
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	СТРАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	795

Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	КОРИСНИК
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Г Р А Д Б Е О Г Р А Д
Градска општина Гроцка
Управа градске општине
Одељење за грађевинско- урбанистичке
и комунално – стамбене послове
III-22 број 350-812/2021
Дана:20.12.2021.године
Г р о ц к а

Marija Radišić
889025660-12
04982105011

Digitally signed by Marija Radišić
889025660-1204982105011
DN: c=RS, l=Beograd, o=64300733
MARIJA RADIŠIĆ PR STRICH,
ou=109606526 Uprava, cn=Marija
Radišić 889025660-1204982105011
Date: 2021.12.23 13:25:47 +01'00'

Поводом захтева „АНАФАРМА“-а д.о.о. из Београда, ул.Видска бр.37 и поднетог Пројекта препарцелације катастарских парцела број 986/1,986/2,986/9,987/3,987/8,987/9 и 987/10 КО Врчин, у циљу формирања грађевинских парцела, на основу члана 65. Закона о планирању и изградњи(„Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)-испр.64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Просторног плана за део градске општине Гроцка, („Службени лист града Београда“ бр.52/2012), Одељење за грађевинско- урбанистичке и комунално – стамбене послове издаје:

ПОТВРДУ

Пројекта препарцелације катастарских парцела број 986/1,986/2,986/9,987/3,987/8,987/9 и 987/10 КО Врчин, у циљу формирања грађевинске парцеле.

Пројекат препарцелације израђен је у складу са Просторним планом за део градске општине Гроцка, („Службени лист града Београда“ бр.54/2012) .

Пројекат препарцелације израдила је Марија Рашић дипл.инг.арх и архитектонска радионица „STRICH“ из Београда, улица Теразије.

Саставни део Пројекта препарцелације је и пројекат геодетског обележавања, у складу са чланом 65. Закона о планирању и изградњи(„Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)-испр.64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/2019 - др. закон , 9/2020 и 52/2021), који је израђен од стране Геодетске агенције “НС ГЕОДЕТ “ из Новог Сада, ул. Косанчић Ивана бр. 10 .

Да би планирано решење из потврђеног пројекта могло да се реализује, односно да би могло да се изврши провођење промена у катастарском операту, неопходан је доказ о решеним имовинско-правним односима за све катастарске парцеле, сходно чл.66. Закона о планирању и изградњи(„Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)-испр.64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

Обрадила:
Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.

Руководилац одељења:
Ивана Василев, дипл.правник

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинско- урбанистичке и комунално-стамбене послове

Број предмета: ROP-GRO-10248-LOC-1/2023
Заводни број:
Датум: 19.04.2023. године
, , Србија

Одељење за грађевинско урбанистичке и комунално стамбене послове Управе градске општине Гроцка, поступајући по захтеву „Анафарм“ д.о.о. из Београда, ул. Видска бр.37, чији је пуномоћник Марија Стефановић Рупар из Београда, ул. Хаџи-Ђерина бр. 4, за издавање локацијских услова за изградњу производно - пословног објекта у Врчину, на основу члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)-испр.64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), члана 8. Став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19), доноси:

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев „Анафарм“ д.о.о. из Београда, ул. Видска бр.37, за издавање локацијских услова за изградњу производно - пословног објекта у Врчину, на катастарској парцели број 8692 КО Врчин, због недостатака у садржини Идејног решења и то:

Образложење

Дана 09.04.2023.године „Анафарм“ д.о.о. из Београда, ул. Видска бр.37, чији је пуномоћник Марија Стефановић Рупар из Београда, ул. Хаџи-Ђерина бр. 4, поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу производно - пословног објекта у Врчину, на катастарској парцели број 8692 КО Врчин.

По пријему захтева, овај орган је проверио испуњеност формалних услова за поступање по захтеву, прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем(„Сл.гласник РС“ бр. 68/19), и то: 1) да ли је надлежан за поступање 2) да ли је захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке 3) да ли је уз захтев приложено Идејно решење 4) да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане таксе и накнаде и утврдио да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву из следећих разлога:

- Уз захтев није приложен доказ о уплати прописане таксе и накнаде.

- Потребно је приложити пуномоћје.

Уз захтев је приложено Идејно решење, урађено од стране Предузеће за пројектовање, инжењеринг и управљање некретнинама "Hidroplaning design and development" д.о.о. из Београда, ул. Хаџи Ђерина бр. 4, а по провери да ли је исто израђено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“ бр. 73/19), утврђено је да Идејно решење садржи недостатке који се огледају у следећем:

-У Главној свесци ИДР-а, у делу „основни подаци о објекту и локацији“, приказати индекс изграђености.

- На пресецима приказати линију постојећег терена и нулту коту.

- У графичким прилозима ИДР-а приказати позицију биолошког пречишћивача отпадних вода.

- Ускладити бруто површину у ИДР-у, као и индекс заузетости.

- Обзиром да се према важећем Планском документу предметна катастарска парцела налази у површинама намењеним за „грађевинско земљиште изван центра насеља“ на коме се дозвољава изградња стамбених објеката (становање као доминантна намена) и објеката компатибилних намена основној функцији становања (У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

-комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд. и

-**мање** производне јединице - мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд. које не угрожавају основну намену - становање, као и животну средину), да би се дозволила изградња производног објекта планиране површине потребно је приступити изради Урбанистичког пројекта.

Како захтев садржи недостатак у садржини достављеног Идејног решења, нису испуњени услови за даље поступање по захтеву, те је у складу са чланом 8. Став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19), одлучено као у диспозитиву овог закључка.

Подносилац захтева може отклонити утврђене недостатке и поднети нов усаглашен захтев у року од 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници Општине Гроцка,

без достављања документације већ поднете уз захтев који је одбачен и без плаћања административне таксе.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе, односно накнаде, сходно члану 8. Став 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19).

ПРАВНА ПОУКА: Против овог закључка може се изјавити приговор Већу ГО Гроцка, а преко овог Одељења, у року од 3 дана од дана достављања закључка са 571,00 динара административне таксе, прималац Градска општина Гроцка, на рачун број 840-742251843-73, број модела 97 са позивом на број 62-012.

Закључак доставити: подносиоцу захтева преко пуномоћника и архиви.

Обрадила:

Сања Миленковић, маст.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

anafarm d.o.o.
Beograd

Anafarm d.o.o. Beograd
Vidska 37/13, Beograd, Srbija
Tel/fax: 011/24-57-687
anafarm@mts.rs
www.anafarm.org

ANAFARM d.o.o. BEOGRAD
Broj 14/2023
Datum 08.05. 2023 god.
Beograd, Vidska br. 37/13

ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ГРОЦКА
Одељење за грађевинско-урбанистичке и
комунално-стамбене послове
Ул. Булевар ослобођења бр. 39
11306 Гроцка, Београд

ПРЕДМЕТ: **Иницијатива за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Производно - пословни објекат, ул. Београдска бб, Врчин – Гроцка, к.п. 8692 КО Врчин**

У име предузећа **Анафарм д.о.о. Београд** које је власник катастарске парцеле 8692 КО Врчин, а на основу Закључка ROP-GRO-1048-LOC-1/2023 издатог 19.04.2023. године од стране Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове управе градске општине Гроцка покрећемо иницијативу за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Производно - пословни објекат, ул. Београдска бб, Врчин – Гроцка, к.п. 8692 КО Врчин којим би се доказало да се у оквиру површина намењених за „грађевинско земљиште изван центра насеља“ може изградити производно-пословни објекта жељеног капацитета тако да не угрожава основну намену – становање, као и животну средину .

Овим дописом у име инвеститора предметног урбанистичког пројекта обавештавамо Управу градске општине Гроцка да смо покренули активности на изради урбанистичког пројекта сагласмо њихвом упутству односно приступили прикупљању услова и сагласности из области њихове надлежности од имаоца јавних овлашћења.

Циљ израде урбанистичког пројекта да да докажее да изградa производно – пословног објекта „АНАФАРМА“ у ул. Београдска бб, Врчин – Гроцка, катастарска парцела 8692 КО Врчин неће имати негативан утицај на основну намену становање у оквиру „грађевинског земљишта изван центра насеља“, као и на животну средину.

Израду Урбанистичког пројекта инвеститор и власник к.п. 8692 КО Врчин је поверио Предузеће за пројектовање инжењеринг и управљање некретнинама „HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT“ д.о.о. из Београда, ул. Хаџи ДЈерина бр.4, а средства за израду ће обезбедити из личних средстава.

У Београду

08.05.2023.

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПРОИЗВОДЊУ ПРОМЕТ ANAFARM D.O.O. BEOGRAD

С поштовањем,

Прим. др Веселин Говедарица

У прилогу:
- Закључак ROP-GRO-1048-LOC-1/2023 од 19.04.2023

9. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА

ЈКП Београдски водовод и канализација	Услови за пројектовање водовода бр. А-504/2023 од 07.07.2023
ЈКП Београдски водовод и канализација	Услови за пројектовање канализације бр. Д-230/2023 од 05.07.2023
ЈП Водовод и канализација Гроцка	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.2360 од 04.06.2023
Мала вода д.о.о. Врчин	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.06/23 од 05.10.2023
ЈП Електродистрибуција Србије	Услови за за израду урбанистичког пројекта бр. 2540400-D.08.04-381615/2-2023 од 31.08.22023
ЈП „Србија гас“ - Сектор за развој	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.06-07 – У / 1958/1 од 31.07.2023
Телеком Србија а.д.	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.438236/2-2023 од 02.11.2023.
Еко Гроцка д.о.о.	Услови за израду урбанистичког пројекта бр. 2706 од 07.07.2023.
ЈКП Јавно осветљење	Услови за израду урбанистичког пројекта бр.Т3841 од 05.07.2023
ГУ Београд, Секретаријат за саобраћај	Услови за израду урбанистичког пројекта IV-08 бр.344.5-617/2023 од 19.09.2023.
ГУ Београд Секретаријат за заштиту животне средине	Решење о утврђивању мера и услова заштите животне бр. V-04 бр. 501.2-282/2023 од 11.09.2023
Сектор за ванредне ситуација Министарства унутрашњих послова републике Србије	Мишљење у погледу заштите од пожара и експлозија за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 317-400/2023 од 03.07.2023
Министарство здравља – Сектор за инспекцијски надзор	Одговор бр.350-01-36/2023 од 03.07.2023.
ЈП за развој градске општине Гроцка	Одговор бр.474/2024 од 15.03.2024

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail:
Датум: 05.07.2023.

www.bvk.rs

Служба техничке документације
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
e-mail: std@bvk.rs

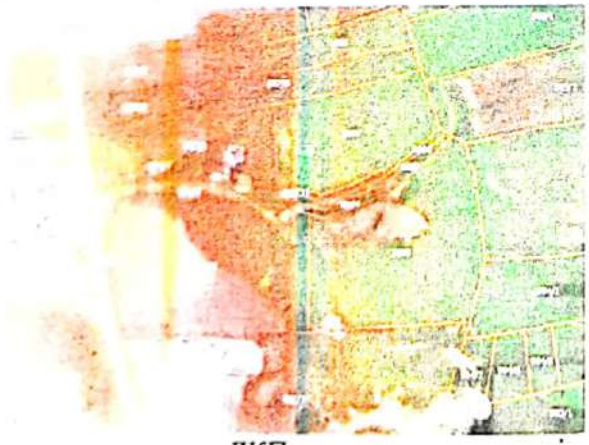
Бр. Д-230/2023

HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT
Ул. Хаџи Ђерина бр.4
11000 Београд

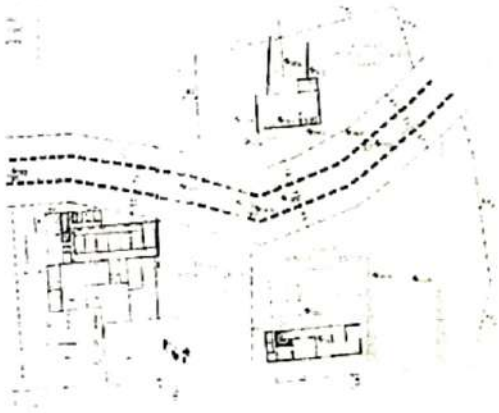
ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе прикључења на мрежу водовода и канализације производно пословних објеката на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, Врчин, к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка, Врчин)

У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП “Београдски водовод и канализација“, а у Служби техничке документације под бр. **Д-230/2023** од 29.06.2023.године, којим тражите услове канализације за потребе израде **Урбанистичког пројекта за потребе прикључења на мрежу водовода и канализације производно пословних објеката на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, Врчин, кп 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка, Врчин)**, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. 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 9/2020) и **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл. лист града Београда", бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо вас:

Предметна локација припада територији Централног канализационог система, са планираним сепарационим начином каналисања фекалних и атмосферских вода.
На широј локацији и у зони предметних парцела на којим је планирана градња нема канализационе мреже која је део београдског канализационог система и одржавања ЈКП "Београдски водовод и канализација".
Тренутно **не постоје** техничке могућности за прикључење објекта, јер на предметној локацији нема изграђене градске канализационе мреже.



ДКП



ситуација пословног комплекса

Предметна парцела обухваћена је:

- Просторним планом за део градске општине Гроцка ("Сл.лист града Београда", бр.54/2021)

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"

Урбанистичким пројектом планира се изградња пословно производног погона на **ГП1** кп 8692 површине 5550m², **ГП2** кп 8693 површине 5128m², **ГП3** кп 8697 површине 2971m² све КО Гроцка, Врчин, спратности П+1+Пк на кп 8692, спратност П+0, П+1 на кп 8693 и спратност Нп+П+1 на кп 8697. Укупне површине производно-пословног објекта су сса 5790,60m². Број паркинг места је сса 32. Уз захтев није достављена планирана количина отпадних вода. Планирана је водонепропусна септичка јама.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење канализационе мреже до адекватих реципијената у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према планској документацији можете да се обратите инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре **Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.**

У том случају, пројектну документацију канализације објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже и прописима и стандардима наведеним у наставку услова.
Реализација прикључака са нове мреже ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и Пројекат изведеног стања достави ЈКП "Београдски водовод и канализација".
Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.
Нове прикључке димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличног канала. Предвидети кратак прикључак на улични силаз са заштитном каскадом.
Гранични силаз пројектовати у оквиру парцеле, доступан за одржавање и интервенцију, до на 1,5m, искључиво у правој линија са падом од мин.2%-макс. 6%, од регулационе линије, (са каскадом од min60cm – max300cm).
За ГРС, пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање, ван колског приступа и места за паркирање. По траси прикључка није дозвољено постављање објеката, рампи, озелењавање (високим и жбунастим растињем), канделабра и паркинг простора.
Прикључење гаража, паркинг простора, интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре граничног ревизионог силаза. Прикључење дренажних вода пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.
Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Посебно важи за воде које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана.
Уколико не постоје техничке могућности за гравитационо, прикључење најниже етаже вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног ревизионог силаза.
Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, шахт поклопци ГРС, ретензије...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Алтернативни начин одвођена отпадних вода је ван градског канализационог сиситема и ван надлежности ЈКП"БВК".

Услови се издају на основу захтева HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT, Ул.Хаџи Ђерина бр.4, 11000 Београд, , на основу захтева, ситуационог плана и Информације о локацији III-22 бр.350-748/2022 од 27.10.2022.године за кп 8692, Информације о локацији III-22 бр.350-746/2022 од 30.09.2022.године за кп 8693 и Информације о локацији III-22 бр.350-747/2022 од 27.10.2022.године за кп 8697, Закључак одељења за грађевинско урбанистичке послове број ROP-GRO-10248-LOC-1/2023 од 20.04.2023. године, Изјашњење градске Општине Гроцка бр. III-22 бр.350-378/2023 од 09.05.2023. године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из

ЗА 13200000 010/08

урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог:

- услови се издају без графичког прилога
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Мирјана Јанковић, дипл.инж.маш.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail:
Датум: 07.07.2023.

www.bvk.rs

Служба техничке документације
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
e-mail: std@bvk.rs

брБј: А-504/2023
Арх. број 36209 I4-1

HIDROPLANING
DESIGN & DEVELOPMENT
Улица Хаџи Ђерина 4
Београд

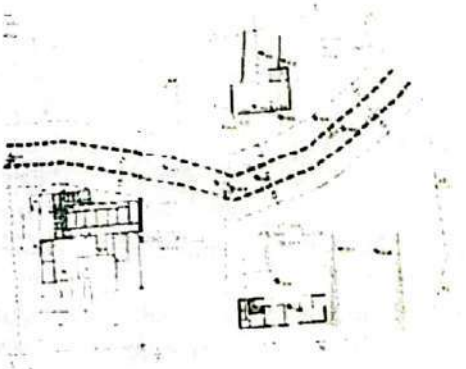
ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе прикључења на мрежу водовода и канализације производно пословних објеката на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, Врчин, к.п. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин, Гроцка,

У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП “Београдски водовод и канализација“, а у Служби техничке документације под бр. В-504/2023 од 29.06.2023.године, којим тражите **услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе прикључења на мрежу водовода и канализације производно пословних објеката на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, Врчин, кп 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка, Врчин),** у складу са **Законом о планирању и изградњи** („Сл. 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, 9/2020 и 52/21) и **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл. лист града Београда", бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услова, Р 1:2500), приказана је водоводна мрежа II висинске зоне београдског водоводног система: цевовод Ø1200mm од дуктилно ливеног материјала на ауто путу Београд - Ниш. На предметној локацији нема изграђене градске водоводе вреже, уколико на терену постоји водовдна мрежа, она није у надлежности ЈКП“БВК“ Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена око 160mnm припада II висинској зони београдског водоводног система.

Предметна парцела обухваћена је:
- Просторним планом за део градске општине Гроцка ("Сл.лист града Београда", бр.54/2021)

ДКП



ситуација пословног комплекса

ЗА 13200000 010/08

Урбанистичким пројектом планира се изградња пословно производног погона на ГП1 кп 8692 површине 5550m², пословно складишни објекат ГП2 кп 8693 површине 5128m², пословно-стамбени објекат ГП3 кп 8697 површине 2971m² све КО Гроцка, Врчин, спратности П+1+Пк на кп 8692, спратност П+0, П+1 на кп 8693 и спратност Пр+П+1 на кп 8697. Укупне површине производно-пословног објекта су cca 5790,60m². Број паркинг места је cca 32.
Укупна површина урбанистичког плана износи: 5550+2971+5128=13649м²
Достављени су подаци о потребној количини воде:
I фаза објекат нак.п.8692 (ГП 1) санитарне вода Q=2 l/s, пожарна вода Q=15 l/s (уколико уличи водовод нема довољно капацитета планираће се резервоари за пожарну воду)
II фаза објекат на к.п. 8693 (ГП 2) санитарна вода Q=1 l/s
III фаза објекат на к.п. 8697 (ГП 3) санитарна вода Q=1 l/s

На предметној локацији, тренутно не постоје услови за прикључење планираних објеката на водоводну мрежу
За покретање иницијативе за пројектовање и извођење водоводне мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, на јавној површини, према планској документацији можете да се обратите инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре **Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.**
Пројектну документацију водовода објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне водоводне мреже и прописима и стандардима наведеним у наставку услова.
Реализација прикључака са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа испројектује, изведе и Пројекат изведеног стања достави ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији, пп прописима, потребама објеката и фазном изградњом.
Кроз урбанистички пројекат приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцела 8692, 8693 и 8697 КО Врчин (на којима се формирају грађевинске парцеле ГП1, ГП2 и ГП3), дефинисати начин и места прикључења које ће бити у функцији објеката, усаглашено са потребама, пп прописима, саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објеката, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...
Пречник прикључака и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара, усклађено са фазном изградњом водећи рачуна да хидротехничко решење буде јединствено.
За различите корисничке целине (пословно-производни објекат- ГП1, пословно складишни објекат-ГП2 и пословно-стамбени објекат-ГП3) предвидети посебне прикључке (извршити проверу потребних количина воде за пп мрежу-складиште).
За различите категорије потрошача предвидети главне водомере (санитарна стамбена потрошња, санитарна пословна потрошња, хидрантска потрошња....).
За водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање.
Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК", Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној локацији - катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697 КО Врчин нема регистрованих потрошача.

Услови се издају на основу захтева HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT, Ул.Хаџи Ђерина бр.4, 11000 Београд, , на основу захтева, ситуационог плана и Информације о локацији III-22 бр.350-748/2022 од 27.10.2022.године за кп 8692, Информације о локацији III-22 бр.350-746/2022 од 30.09.2022.године за кп 8693 и Информације о локацији III-22 бр.350-747/2022 од 27.10.2022.године за кп 8697, Закључак одељења за грађевинско урбанистичке послове број ROP-GRO-10248-LOC-1/2023 од 20.04.2023. године, Извањење градске Општине Гроцка бр. III-22 бр.350-378/2023 од 09.05.2023.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

ЗА 13200000 010/08

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.
По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре, при чему је уз Идејно решење потребно доставити извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

Прилог и напомена:
- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:2500, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**–текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКПБВК: www.bvk.rs

обрађивач :

Б.Живковић, хид.тех.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

К.П. 8692, 8693 и 8697 КО Врчин

Ситуационни п
А-504/2023
ЛЕГЕНДА:

Р 1:2500

7467600
7467800
7468000

8697
X = 7467939
Y = 4948697
X = 7467871
Y = 4948682
8692
X = 7467809
Y = 4948641
X = 7467800
Y = 4948576
8693
X = 7467969
Y = 4948609
X = 7467887
Y = 4948577
X = 7467962
Y = 4948581

ЈП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА ГРОЦКА

Петра Драпшина 21; 11306 Гроцка Тел./факс: (011) 8500-885 E-mail: vodovod@gronet.rs
Пиб: 103222777 Матични број: 17536320 Жиро рачун: 205-69514-96 *(Комерцијална банка)*

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА ГРОЦКА"
БР. 2360
04.09 2023 год.
ГРОЦКА, Петра Драпшина 21

HIDROPLANING
DESING & DEVELOPMENT
Kneza Višeslava бр.63 , lokal 2.2
11000 Београд

Предмет: Услови у поступку израде урбанистичког пројекта за потребе прикључења на мрежу водовода и канализације објеката на КП 8692,8693 И 8697 КО Врчин

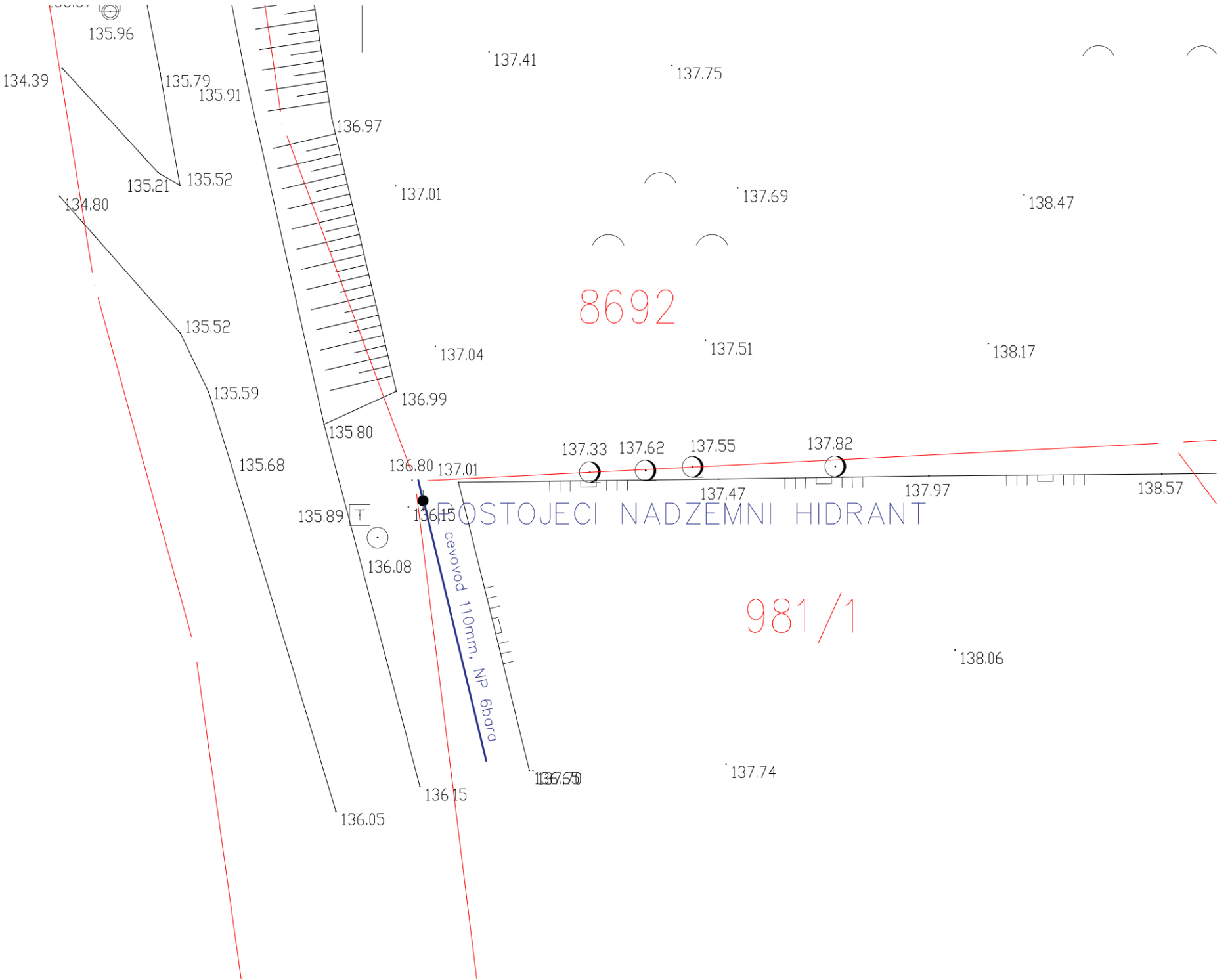
На основу захтева за издавање техничких услова у поступку израде урбанистичког пројекта за потребе прикључења на мрежу водовода и канализације објеката на КП 8692,8693 И 8697 КО Врчин, наш бр. 2302 од 28.08.2023. године обавештавамо Вас да на локацији не постоји водоводна и канализациона мрежа чије је одржавање у надлежности ЈП „ Водовод и канализација Гроцка", па самим тим нисмо у могућносуи да Вам издамо тражене услове.

С поштовањем.

Обрадо:
Техничка служба
Милићевић Светлана

У Гроцкој,
04.09.2023.год.

Ј.П.„Водовод и канализација Гроцка"
В.Д. ДИРЕКТОР
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ГРОЦКА
мр Драгана Вујанић


135.96
134.39
135.79
135.91
135.21
135.52
134.80
135.52
135.59
135.68
135.89
136.08
136.97
135.80
136.99
136.80
136.15
136.05
137.41
137.75
137.01
137.69
138.47
8692
137.04
137.51
138.17
137.33
137.62
137.55
137.82
137.01
137.47
137.97
138.57
OBSTOJECI NADZEMNI HIDRANT
cevovod 110mm, NP 6bara
981/1
138.06
137.74
136.15

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
„HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT"
Beograd Hadži Đerina broj 4,
matični broj 21160377, PIB 109314950

MALA VODA D.O.O.
Broj 06/23
Datum 05.10. 2023 god.
Vrčin, Beogradska 7

PREDMET:
ODGOVOR NA ZAHTEV ZA IZDAVANJE USLOVA ZA POTREBE PRIKLJUČENJA NA MREŽU VODOVODA I KANALIZACIJE PLANIRANIH OBJEKATA NA GP1, GP2 i GP3 (Beogradska ulica Vrčin, KP 8692, 8693 i 8697 KO GROCKA - Vrčin)

Poštovani,
Uvidom u stanje na terenu i postojeću vodovodnu mrežu kojom raspolaže Privredno društvo "Mala voda" doo konstatuje se sledeće:

U Beogradskoj ulici u Vrčinu postoji cevovod sanitarne vode prečnika fi 110mm sa pritiskom u mreži od 6 bara koji se koristi za vodosnabdevanje potrošača u ovom delu Vrčina.

Priključak na postojeći cevovod može se izvršiti na samoj granici KP 8692 i KP 981/1 KO Grocka Vrčin, kao u grafičkom prilogu koji se nalazi u ankesu ovog dopisa, gde se naš cevovod završava.

Priključke za svaku parcelu (planirani objekat) možete izvesti i fazno u skladu sa vašim potrebama uz uslov da nam se dostave tehnička rešenja planiranih priključaka sa mernim mestima.

Cevovod sa svojim karakteristikama (sanitarna ispravnost, konstantnost pritiska u mreži, objekti vodovodnog sistema) zadovoljava potrebe sanitarne vode i hidrantske mreže.

Kanalizaciona mreža pod kontrolom našeg privrednog društva u Beogradskoj ulici ne postoji

Ova potvrda o mogućnostima priključenja se izdaje na osnovu pisanog zahteva, a za potrebe izrade Urbanističke dokumentacije kao i ostalih faza projekata objekata koji su navedeni u zahtevu i ne može se koristiti u druge svrhe.

Vrčin 05.10.2023 godine

Direktor

MALA VODA D.O.O. VRČIN

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

АНАФАРМ Д.О.О.Београд
Ул. Видска бр.37
Београд

Деловодни број: 2540400.-D.08.04.-381615/2-2023
Наш знак и број: Г-214/23
Датум: 31.08.2023.год.

Технички услови за израду Урбанистичког пројекта

(члан 54. Закона о планирању и изградњи „Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-Одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС и 132/2014)

У вези вашег захтева бр.**Г-214/23** од **31.08.2023**. **за издавање техничких услова за пројектовање и изградњу пословних објеката на територији општине Гроцка ,на кп.бр.8692,8693,8697 КО.Врчин:**

1. Постојеће стање електродистрибутивне мреже која напаја предметно подручје:

На овом подручју се налазе следећи електроенергетски објекти:

1.1. Објекти напонског нивоа 10 и 1 kV:

- Надземни водови 10 kV
- Надземни водови 1 kV .

Прилог: Информације о постојећим електроенергетским објектима на предметном подручју према подацима службе за техничку документацију „Електродистрибуција Србије"д.о.о.

2. Енергетски подаци из вашег захтева:

Садржај објекта	Број јединица	Инсталисана снага (kW)	Једновремена снага (kW)	Преносни однос струјних мерних транс. (A/A)
Пословни	1	230	174	15/5 A/A
УКУПНО:	**1**	**230**	**174**	

3 Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

3.1 Објекти напонског нивоа 10 и 1 kV:

- Уколико се при извођењу радова на изградњи нових или реконструкцији постојећих објеката, угрожавају постојеће деонице 10 и 1 kV водова и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове је потребно изместити и заштитити.
- У траси вода не смеју да се налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод или онемогућавали приступ воду.
- При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.
- Уколико је потребно измештање 10 и 1 kV кабловских водова користити проводнике одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима и препорукама „Електродистрибуција Србије“ д.о.о.
- Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.
- За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву. Користити отворе кабловске канализације пречника Ø100mm.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима „Електродистрибуција Србије“д.о.о.
- Све потребне радове у вези са заштитом и измештањем наведених електроенергетских водова извести у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и Интерним стандардима „Електродистрибуција Србије“д.о.о.
- Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби „Електродистрибуција Србије“д.о.о.

4 Општи услови:

4.1 Ови технички услови се могу користити само за **израду пројекта за изградњу пословних објеката на територији општине Гроцка на к.п. бр.8692,8693,8697 КО Врчин** , При било којој измени енергетских података наведених у техничким условима, као и при ревизији Урбанистичког пројекта неопходно је да нам се обратите са захтевом за издавање нових техничких услова.

„ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ“ Д.О.О.
БЕОГРАД
ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА

Драган Сретеновић, дипл.инж.ел.

Доставити:
- подносиоцу захтева
- архиви
- 84110

JAVNO PREDUZEĆE SRBIJAGAS
ORGANIZACIONI DEO RFOGRAD

LEGENDA:

Distributivna gasovodna mreza od polietilenskih cevi MOP 4bar

OBRADA: Nikola Cukanovic struk.inz.geodez.

DATUM: 10.07.2023. g.

RAZMERA: 1:1000

СРБИЈАГАС

Сектор за развој

Предузеће за пројектовање, инжењеринг и управљање некретнинама „HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT“
Ул. Хаџи Ђерина бр. 4
11111 Београд 17
ПАК 126504

Ваш број: _____

Наш број: 06-07- И/1958/1

Датум: 31. 07. 2023

РН 953/23

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АНАФАРМ“ у Врчину, на ГП 1, ГП 2 и ГП 3 у Београдској улици, на к.п. бр. 8692, 8693 и 8697 све КО Гроцка, у Врчину

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АНАФАРМ“ у Врчину, на ГП 1, ГП 2 и ГП 3 у Београдској улици, на к.п. бр. 8692, 8693 и 8697 све КО Гроцка, у Врчину, обавештавамо Вас да је на предметном подручју изграђен и у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, у Ул. Београдска (к.п. бр. 8445/2 КО Врчин),

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера и за израду документације користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација из надлежног катастра и катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Обавештавамо Вас да постоји техничка могућност за прикључење објеката у комплексу на предметним катастарским парцелама на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "Србијагаса", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.

Предметна катастарска парцела бр. 8692 КО Гроцка, на Ул. Београдска (к.п. бр. 8445/2 КО Врчин) има директан приступ, тако да би било могуће снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Урбанистичког пројекта, прикључењем на поменути гасовод, у зависности од архитектонског решења објеката у комплексу.

У оквиру Урбанистичког пројекта за предметне парцеле, потребно је предвидети изградњу:

- Гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни гасовод до границе Урбанистичког пројекта тј. до мерно регулационе станице (пречник гасног прикључка биће дефинисан у зависности од потребног капацитета), и обавезно је регулисање имовинско правних односа на траси гасовода.
- Мерно регулационе станице потребног капацитета за објекат.

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

– Унутрашње гасне инсталације за објекат.

Напомена:

Израда пројектно - техничке документације и изградња гасовода и гасних објеката закључно са мерним местом изводе се на име ЈП "Србијагас" (инвеститор) након потписивања Уговора са ЈП "Србијагас".

Изградњи гасних прикључака и МРС за потребе објеката купца може се приступити након издавања Решења којим се одобрава прикључење објекта купца, потписивања Уговора о изградњи гасног прикључка између купца и ЈП "Србијагас" и по измирењу трошкова прикључења од стране купца.

Потребно је при изради урбанистичког пројекта поштовати сва прописана растојања од постојећих и планираних гасних инсталација и у свему се придржавати:

– Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)
– Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Службени лист СРЈ, број 20/1992 са изменама и допунама у броју 33/1992),
– Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Службени лист СФРЈ, број 10/90 и 52/90),
– и Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

Технички услови за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Планирани гасоводи

Гасоводе планирати у регулационом појасу саобраћаница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима, и трасе синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

1) да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;

2) рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;

3) испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;

4) усклађеност са геотехничким захтевима.

2. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР ≤ 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

3. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода МОР 16 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:

	Минимално растојање	
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

4. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

	МОР на улазу		
Капацитет m^3/h	МОР ≤ 4 bar	4 bar < МОР ≤ 10 bar	10 bar <МОР≤ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља МРС МС, односно РС.

5. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

	МОР на улазу		
Објекат	МОР ≤ 4 bar	4 bar < МОР ≤ 10 bar	10 bar <МОР≤ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Ауто пута	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
	400 kV < U	Висина стуба + 5 m**	
* али не мање од 10 m. ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

6. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода MOP 4 bar на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијагас" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

6. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
7. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

Прилог: као у тексту

С поштовањем,

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 438236/2-2023
ДАТУМ: 02.11.2023.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT d.o.o.

11000 Београд, Хаџи Ђерина 4

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта ради изградње објеката на ГП1, ГП2 и ГП3 (кп.8692, 8693 и 8697 КО Врчин, улица Београдска)

Веза:

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта ради изградње пословних објеката комплекса АНАФАРМ на ГП1, ГП2 и ГП3 (кп.8692, 8693 и 8697 КО Врчин, улица Београдска), достављамо вам услове из домена надлежности "Телеком Србија".

Обрађивач Урбанистичког пројекта је HIDROPLANING DESIGN AND DEVELOPMENT д.о.о. Београд у име инвеститора АНАФАРМ Београд.

Урбанистички пројекат предвиђа изградњу у 3 фазе производно- складишно- пословног комплекса фармацеутског предузећа АНАФАРМ, планирани улаз у комплекс је из улице Београдска у Врчину.

❖ **Постојеће стање тк објеката**

Предметни објекат се налази на подручју АТЦ ВРЧИН, кабл 3. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у ПЕ цеви или директно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих или спољних извода, подземним или надземним кабловима, повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

На ситуацији у прилогу уцртани су постојећи ТК објекти (подземни оптички кабл, подземни бакарни кабл, надземни бакарни кабл, надземни оптички кабл Супернова) у надлежности "Телеком Србија".

❖ **Технички услови**

Заштита постојећих ТК објеката:

Сагледавањем достављене ситуације, утврђено је да постојећи ТК објекти могу бити угрожени планираном изградњом приступне саобраћајнице због чега је потребно предвидети обезбеђење и заштиту угроженог подземног бакарног и оптичког тк кабла пре почетка извођења радова на изградњи приступне саобраћајнице. На месту преласка постојећег подземног кабла испод саобраћајнице планирати полагање цеви PVC Ø110 mm паралелно са постојећим тк каблом на растојању 0,5m од тк кабла у дужини довољној да крајеви цеви буду минимум 0,5m од ивице саобраћајнице. По потреби планирати измештање дрвеног стуба и надземних каблова, тако да стуб буде ван ивице саобраћајнице. Измештање извести у договору са надзорним органом Телеком Србија. Трошкове измештања сноси инвеститор саобраћајнице.

Прикључење на ТК мрежу:

На предметном подручју се потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Стратешко опредељење Телекома Србија је да се за пословне објекте планира FTTB (Fiber To the Building) или FTTH (Fiber To The Home) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њима.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, због чега је потребно обезбедити коридор за изградњу приводне ТК канализације 2x ПЕØ50mm дуж приступне саобраћајнице од границе парцеле и улице Београдска до места главне ТК концентрације. Планирати главну концентрацију ТК инсталација у пословној згради (Фаза 1) и обезбедити напајање за активну опрему. У осталим објектима где постоји потреба за ТК прикључцима (фаза 2 и 3), предвидети помоћне концентрације и повезивање истих са главном тк концентрацијом путем интерне ТК канализације ПЕØ50mm. По потреби планирати изградњу кабловских окана на местима гранања ТК канализације унутар комплекса уколико се иста налазе испод бетонских или асфалтних површина (коловоз или тротоар).

Трасу-коридор за приводну тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно позиције улаза у објекат, у оквиру границе Урбанистичког пројекта. У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се за унутрашње инсталације предвиди структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). Обезбедити електрично напајање 220V на месту монтаже активне опрема Телеком Србија.

Изградња унутрашњих тк инсталација у објекту је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Изградња приводног (оптичког/ бакарног) кабла и повезивање на постојећу ТК мрежу је обавеза Телеком Србија.

❖ **Општи услови**

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Приликом израде Урбанистичког пројекта, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.

Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. По истеку рока поднети захтев за обнову услова. Уколико постоје потребе за телекомуникационим услугама Инвеститор је у обавези да се у писменој форми јави за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планирани комплекс у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку

Горан Матић, дипл. мен.

Назив: ЕКО ГРОЦКА ДОО ГРОЦКА
Матични број: 21143766
ПИБ: 109215752
Шифра делатности: 3811
E – mail: office@ekogrocka.rs
Тел: 011/4410-100

Рачун отворен код Комерцијалне банке 205-258519-46

EKO GROCKA d.o.o.
Broj: 2406
Datum: 07.07. 2023 god.
BEOGRAD-GROCKA

HIDROPLANING
DESING & DEVELOPMENT
Kneza Višeslava 63, lokal 2.2
Beograd

Poštovani,

povodom Vašeg Zahteva za izdavanje uslova u postupku izrade urbanističkog projekta za potrebe evakuacije otpada planiranih objekata na gp1, gp2 i gp3 na navedenim katastarskim parcelama, naš zavodni broj 2565/23 od dana 29.06.2023.godine obaveštavamo Vas sledeće:

Za odlaganje komunalnog otpada iz planiranog objekta, investitor je u obavezi da nabavi kontejnere za odlaganje komunalnog otpada. U odnosu na broj objekata i njihovu površinu potrebno je obezbediti 4 kontejnera koji moraju biti postavljeni izvan javnih saobraćajnih površina (5 m udaljeni od puta), na izbetoniranom platou sa ozidanom nišom ili ograđeni, gde je omogućen direktan i nesmetan prilaz za kamione i radnike preduzeća Eko Grocka d.o.o.

Investitor je dužan da preduzeću pruži dokaz o nabavci kontejnera.

S poštovanjem,

u Grockoj, dana 06.07.2023.godine

ЕКО ГРОЦКА д.о.о. Гроцка

Дигитално потписано
РАДОСАВЉЕВИЋ БОЈАН
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
07.07.2023. 12:28:17

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ" БЕОГРАД
2 Бр. Т 3841.
05.07 20 23 год.
БЕОГРАД

ЈКП
ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
БЕОГРАД

Устаничка 64
11050 Београд 22, ПАК 164606, Србија
тел.: +381 11 4405 101
факс: +381 11 4405 199
office@bg-osvetljenje.rs
www.bg-osvetljenje.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
HIDROPLANING
Design&development
Хаџи Ђеринабр. 4, Београд

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Према вашем допису од 30.06.2023., а заведеним код нас под Т- 3714 од 30.06.2023.године, обраћамо Вам се у циљу достављања тражени информација:

Изласком на терен утврдили смо да на предметној локацији у Београдској улици у Врчину и катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697 **не постоје** услови за постављање мреже јавног осветљења. Поменуте парцеле припадају приватном поседу а Јавно осветљење искључиво изводи радове на јавним градским површинама.

СЕКТОР ИНЖЕЊЕРИНГ

Vesna Joksimović 100096823-30 03975715132
Digitally signed by Vesna Joksimović 100096823-30039 75715132
Date: 2023.07.05 08:10:09 +02'00'

Весна Јоксимовић, инж. ел.

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. 344.5–617/2023
19.09.2023. године

Београд
www.beograd.rs

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

„HIDROPLANING DESIGN&DEVELOPMENT"
Хаџи Ђерина, бр. 4
Београд

У вези са вашим захтевом за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса, на грађевинској парцели ГП1 која се састоји од кат. парцеле бр. 8692 К.О. Врчин, на грађевинској парцели ГП2 која се састоји од кат. парцеле 8693 К.О. Врчин, на грађевинској парцели ГП3 која се састоји од кат. парцеле 8697 К.О. Врчин, као и на кат. парцелама 8694, 8695 и 8696 све КО Врчин, у улици Београдској бб, Секретаријат за саобраћај вам, на основу приложене документације, доставља следеће услове:

1. Преузети регулациону линију у складу са катастарским стањем јавне саобраћајне површине.
2. Предметне кат. парцеле, које сачињавају ГП1, ГП2 и ГП3, немају директан приступ на јавну саобраћајну површину која је у надлежности Секретаријата за саобраћај, према Одлуци о категоризацији општинских путева и улица на територији града Београда („Сл. лист града Београда", бр. 139/20) (Референтни систем мреже општинских путева и улица на територији града Београда, Градоначелник града Београда, број: 34-73321-Г – 5. фебруар 2021. године).
3. Кат. парцела бр. 986/8 КО Врчин, са које је предвиђен приступ за ГП1 (К.П. 8692 КО Врчин) и делом за ГП2 (8693 КО Врчин), је према евиденцији Републичког геодетског завода некатегорисани пут. Према Статуту града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и 60/2019 и "Сл. гласник РС", бр. 7/2016 -одлука УС) послове изградње, управљања, одржавања, заштите и развоја некатегорисаних путева обављају општине на чијој се територитории налази некатегорисани пут, те је за прикључак парцеле на некатегорисани пут потребно обратити се градској општини на чијој територији се налази некатегорисани пут.

   За кат. парцеле 8694, 8695 и 8696 све КО Врчин, са којих је предвиђених приступ за ГП2 и ГП3, израђен је Пројекат препарцелације и издата Потврда (III-22 број 350-812/2021 од 20.12.2021. године) од стране Градске општине Гроцка. У поступку израде Пројекта препацелације Секретаријат за саобраћај није издавао мишљење.
4. Препорука Секретаријата за саобраћај је да се због намене комплекса, површине за кретање возила на горе наведеним кат. парцелама са којих је предвиђен приступ, димензионишу тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (тако да возило може да уђе/изађе на парцелу ходом унапред без додатног маневрисања на улици).
5. Колске рампе пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе; за теретна возила максимално 9%). Рампе у правцу планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75 m. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у кривинама. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m.
6. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија,

доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.

За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са мин. ширином саобраћајне траке од 2,75m, а за теретна возила 3,5m.

7. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
8. Препорука је да се на парцели раздвоје токови кретања путничких и теретних возила, као и да се, ради лакшег маневрисања, на парцели обезбеди једносмерно кретање теретних возила.

   Када се на парцели пројектује двосмерно кретање теретних возила, обезбедити одговарајућу површину за маневрисање (окретница), како би возила улазила и излазила на парцелу ходом унапред.
9. Разрадити шему кретања доставних/теретних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
10. Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5m.
11. Број места за смештај путничких возила, одредити према нормативима, минимум за:
    - становање: 1 паркинг место (ПМ) на 1 стан;
    - комерцијалне делатности: 1 ПМ на 80 m^2 БРГП;
    - складиште: 1ПМ на 100 m^2 БРГП;
    - производња: 1ПМ на 8 запослених.
12. Уколико се планира фазност изградње, одговарајући број паркинг места (у складу са планираним наменама) мора бити пројектован за сваку појединачну фазу.
13. Места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.

    Уколико је парцела приступног пута, предвиђена за приступ предметној катастарској парцели, колско–пешачка стаза, исту је могуће користити за маневрисање приликом изласка са паркинг места тако да се возила укључују на јавну саобраћајну површину ходом унапред, с тим што ширина колско - пешачке стазе мора задовољити минималну ширину маневарског простора у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године) или мишљењем Секретаријата за саобраћај.
14. Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за управно паркинг место 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m за два спојена ПМ, са међупростором ширине 1,5m).

    У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
15. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).

    Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

    Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања).

Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.

16. Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хороизонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
17. У складу са планираним технолошким процесима будућих објеката, пројектовати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила, у складу са важећим планом.

    Димензије паркинг места за доставна/теретна возила одредити у складу са избраним меродавним возилом.
18. Препорука је да се пројектује простор за паркирање бицикала („П" профили, чешљеви и сл.).
19. Пешачке комуникације пројектовати у складу са 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.22/2015).
20. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист Београда" бр.27/02, 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17).

    Приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључка на јавни пут.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл.инж.саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Никола Гатовић

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.2-282/2023
11. 09. 2023. године
Б е о г р а д
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 и 2/23 – одлука УС), члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11- одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон и 95/18-др. закон) и чл. 26. 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, 83/22 и 96/22), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АНАФАРМ“ на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, КП 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка – Врчин), решавајући о захтеву Предузећа за пројектовање, инжењеринг и управљање некретинама „Hidroplaning Design & Development“ из Београда, Улица кнеза Вишеслава 63, локал 2.2, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

О УТВРЂИВАЊУ МЕРА И УСЛОВА
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АНАФАРМ“ на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, КП 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка – Врчин)**, 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-др.закон и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних објеката као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др;
2. простор намењен таблетирању и капсулирању суплемената за људску употребу и складишта за исте планирати и опремити у складу са одредбама Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), Правилника о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 47/06), Закона о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09 и 17/19), Правилником о додацима исхрани (дијететски суплементи) („Службени гласник РС”, бр. 45/22 и 20/23) 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), коришћених наменских превозних средстава и њихове опреме;
3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметних објекта на чиниоце животне средине предвидети/обезбедити:

   3.1. у циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др,
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката), зауљених отпадних вода са интерних саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, кухиње ресторана, отпадних вода насталих одржавањем производног и складишног простора, уређаја и опреме, отпадних вода из лабораторије за контролу квалитета производа и санитарних отпадних вода,
- избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,
- водонепропусну септичку јаму за прикупљање санитарно-фекалних отпадних вода, одговарајућег капацитета, до реализације канализационе мреже; при изградњи исте водити рачуна о потенцијалној геоповредивости простора и могућем ризику у случају удесних ситуација (истицање садржаја из септичке јаме); редовно пражњење септичке јаме организовати преко овлашћеног лица или јавног комуналног предузећа,
- септичку јаму позиционирати на следећим удаљењима: мин. 5,00 m од објекта, мин. 2,00 m од граница парцеле, мин. 10,00 m од регулационе линије; обезбедити несметани приступ комуналног возила за пражњење исте,
- изградњу подне површине дела објекта намењеног за производњу и складишног дела (индустријски под) од водонепропусних материјала, одговарајуће носивости,
- изградњу интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг 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 интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина системом решетки и њихово несметано одвођење до таложника и сепаратора масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода из кухиње ресторана на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља,
- размотрити могућност пречишћавања отпадних вода (процесних, зауљених и санитарно-фекалних) из предметног комплекса у постројењу за пречишћавање отпадних вода; исто планирати као укопано/покривено (контејнерско) постројење са затвореним системом третмана отпадних вода) за одговарајући еквивалент становника (ЕС), односно максимални број корисника комплекса,
- у случају да се пречишћене отпадне процесне и зауљене воде упуштају у „сабирну ретензију“ потребно је прибавити услове надлежног водопривредног предузећа,
- квалитет 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:

- извођење одговарајућег система климатизације и система принудне вентилације у складу са условима неопходним за безбедно функционисање процеса

таблетирања и капсулирања суплемената; редовно вршити одржавање вентилационих канала и филтера према упутству произвођача,

- концентрација загађујућих материја у отпадним гасовима, који се из објекта фазе I испуштају у ваздух, не сме да прелази граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање одговарајуће опреме за мерење емисије у ваздух,
- централизовани начин загревања објеката, прикључењем на гасовод,
- адекватан избор котлова, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента - гаса,
- довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергента, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања),
- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање димних гасова до вредности излазних концентрација прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21),
- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH3(R171) и CO2(R744) у расхладним уређајима/системима,
- у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
- уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиње ресторана (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и сл); отпадни ваздух након пречишћавања извести у „слободну струју ваздуха“,
- редовно чишћење, односно регенерацију филтера и замену новим, у случају смањења њихове ефикасности
- успостављање зеленог заштитног појаса („зелене“ баријере) између предметног комплекса и суседних парцела,
- садњу засада листопадне и четинарске вегетације, тј. репрезентативно уређење и озелењавање слободних и незастртих површина на предметној локацији, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,
- засену паркинг места садњом дрворедих садница високих лишћара;

3.3. у циљу заштите од буке:

- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке при изградњи објеката (звучно-изолацијских грађевинских материјала, пригушивача буке и сл) којима се обезбеђује да бука која се емитује у току обављања делатности не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од 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“, број 75/10),
- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у административном делу објекта и стамбено-пословном објекту, свести на дозвољени ниво, 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 планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/21) 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 (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);

4. уколико се планирана изградња трафостанице, исту пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
   - одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μT,
   - определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,
   - у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
   - након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,
   - трафостаницу у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;

5. обезбедити одговарајућу просторију (у објектима), или простор (ван објеката) и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
   - предност дати коришћењу агрегата на гас,
   - агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат/околни простор,
   - 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,
   - у случају да се агрегат смешта у објекат, издувне гасове из истог извести у слободну струју ваздуха;

6. инвеститор је у обавези да складиштење опасних материја и других хемикалија, уколико се користе у производном процесу, за одржавање машина, уређаја, опреме и др, врши у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са предметним хемикалијама, условима надлежног органа, као и специфичним техничким захтевима за њихово безбедно складиштење који су утврђени у важећем безбедносном листу;

7. базен, планиран у оквиру пословно – стамбеног објекта (фаза III) изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; како би се обезбедила хигијенска исправност базена, потребно је да власник/корисник истог обезбеди његово редовно одржавање и то: чишћење, прање и дезинфекцију, као и одговарајуће пречишћавање воде; одговарајућом хидрауликом базена обезбедити оптималну дистрибуцију средстава за дезинфекцију по целом базену;

8. обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели је најмање 20%; обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, 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;

9. размотрити коришћење рециклираног асфалта за изградњу и одржавање (рехабилитација и поправка) интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др;

10. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и фасада објеката и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл) и/или ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

11. на предметној локацији, односно у предметним објектима није дозвољено:
    - испуштање зауљених отпадних вода са интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем производног и складишног простора и из кухиње ресторана у одабрани реципијент без претходног пречишћавања до квалитета прописаног законом,
    - преузимање и складиштење секундарних сировина, отпадних материја и материјала, укључујући фармацеутски отпад других произвођача,
    - изградња саобраћајних, манипулативних и паркинг површина на рачун зелених и незастртих површина;

12. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области, и то:
    - фармацеутског отпада на начин утврђен Правилником о начину и поступку управљања фармацеутским отпадом („Службени гласник РС“, 49/19),
    - отпада насталог у поступку одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС“, број 97/10) и др,
    - 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),

- органског отпада из кухиње ресторана у типске посуде смештене у посебној, за ту сврху намењену и, по потреби, климатизовану просторију,
- отпадног јестивог уља на начин утврђен Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, број 71/10),
- комуналног и другог неопасног отпада,

до предаје лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада;

13. у току извођења радова на изградњи планираних објеката извођач радова је у обавези да предвиди и обезбеди:
    - 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,
    - 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),
    - води прописану евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
    - попуњава документ 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,
    - 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,
    - 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);
14. инвеститор је дужан да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу предметних објеката, прибави одлуку надлежног органа за заштиту животне средине о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, 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 за пројектовање, инжењеринг и управљање некретинама „Hidroplaning Design & Development“ из Београда, Улица кнеза Вишеслава 63, локал 2.2, за давање услова заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АНАФАРМ“ на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, КП 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка – Врчин). Уз захтев су достављени: Информације о локацији (III-22 број 350-

748/2022, III-22 број 350-746/2022 и III-22 број 350-747/2022 од 27.10.2022. године) које је издало Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове Управе градске општине Гроцка, графички прилози: (1) „Ситуација комплекса – приземље“, Р=1:250, (2) „Основа приземља са ситуационим приказом“, Р=1:100, (3) „Основа првог спрата“, Р=1:100, (4) „Подужни и попречни пресек“, Р=1:100, (5) „Западни и источни изглед“, Р=1:100 и (6) „Северни и јужни изглед“, Р=1:100, које је израдило предузеће „Hidroplaning Design & Development“, табеларни приказ урбанистичких параметара и др.

Накнадно, на захтев Секретаријата, дана 29.08.2023. године и 31.08.2023. године достављени су: кратак технички опис начина таблетирања, капсулирања и паковања суплемената у оквиру производне хале АНАФАРМ у Врчину, појашњење о постојећој инфраструктури на предметној локацији, начину грејања предметног објекта и начину и броју паркинг места, Катастарко-топографски план, Р=1:500, из јула 2023. године, Катастарско-топографски план са границом обухвата УП-а, Р=1:500, из јула 2023. године, Шира ситуација са границом обухвата, Р=1: 1000, из јула 2023. године, графички прикази: (1) „Ситуација комплекса-приземље“, Р=1:250, из јула 2023. године, (2) „Основа приземља“, Р=1:100, из јула 2023. године, (3) „Основа I спрата“, Р=1:100, из јула 2023. године, (4) „Подужни и попречни пресек“, Р=1:100, из јула 2023. године, (5) „Западни и источни изглед“, Р=1:100, из јула 2023. године, (6) „Северни и јужни изглед“, Р=1:100, из јула 2023. године, (7) „Ниво подрума“, Р=1:100, из јула 2023. године, (8) „Ниво приземља“, Р=1:100, из јула 2023. године, (9) „Ниво I спрата“, Р=1:100, из јула 2023. године, (10) „Подужни пресек“, Р=1:100, из јула 2023. године, (11) „Попречни пресек“, Р=1:100, из јула 2023. године, (12) „Бочни изглед/запад“, Р=1.100, из јула 2023. године, (13) „Бочни изглед/исток“, Р=1:100, из јула 2023. године, (14) „Улична фасада“, Р=1:100, из јула 2023. године, (15) „Дворишни изглед“, Р=1:00, из јула 2023. године, сви број U-03/22.

Увидом у достављене информације о локацији за све три предметне парцеле, а према Просторном плану за део градске општине Гроцка („Службени лист града Београда“, број 54/12) утврђено је да се предметна локација налази у грађевинском земљишту изван центра насеља. На грађевинском земљишту дозвољава се изградња: стамбених објеката (становање као доминантна намена) и објеката компатибилних намена основној функцији становања. У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбенох ткива су: комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд и мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд. које не угрожавају основну намену – становање, као и животну средину.

На предметној локацији, у оквиру три катастарске парцеле (КП број 8692 површине 5.550 m², КП број 8693 површине 5.128 m² и КП број 8697 површине 2.971 m²) планира се изградња објеката у III фазе:

- фаза I - комерцијални објекат АНАФАРМ са магацинским просторијама и пакирница суплементских производа (таблетирање и капсулирање суплемената – витамини, минерали и сл), спратности Пр+1, укупне бруто изграђене површине 1.970,60 m². У објекту се налазе просторије (магацини) у које пристиже рунфузна роба која је најчешће прашкастог састава. Тај прашкасти материјал се у контролисаним условима „производње“ (машине затвореног типа) претвара у таблете или у капсуле у зависности од врсте суплемента;
- фаза II - пословно комерцијално складишни објекат са компатибилном делатношћу и PHARMA HUB, спратности По+Пр+1, укупне бруто изграђене површине 1.233,50 m². Објекат се састоји из сале за презентацију, мултифункционалних простора и осталих

корисника просторија власника; сутеренски део објекта (испод HUB) је искоришћен као магацински простор разне намене, евентуалног проширења производних капацитета;

– фаза III - објекат мешовите намене (пословно-стамбени објекат), спратности НПр+ВПр+1, укупне бруто изграђене површине 843 m², чији саставни део је и стамбени објекат власника са одређеним канцеларијским (пословним) просторијама и базеном.

У објекту фазе I изводе се следећи процеси: (1) капсулирање (укључује 4 фазе и започиње у затвореној машини која прави желатинске капсуле у ткз. Softgel машинама за инкапсулацију). Коначно паковање капсула врши се на следећи начин: сушење меких желатинских капсула, квалитетна контрола у процесу производње меких желатинских капсула, а врши се узимањем случајних узорака и тестирањем у локалној лабораторији на спрату и полирање и паковање меких желатинских капсула. Сви ови процеси врше се у херметички затвореним машинама, било да су стандардне сушаре или у посудама за слагање. Обавља се и контрола квалитета током које се може открити и уклонити оштећење меких желатинских капсула. Током фазе контроле квалитета, фокус је на следећем: елиминисање оштећених, сломљених или изобличених капсула, провизирање изгледа, тежине, униформности капсула, спровођење микробиолошких тестирања и одређивање нивоа влаге, дебљине, тежине и механизма заптивања, (2) таблетирање (састоји се од смеше активних супстанци, које се производе на погону). Таблета се формира од праха применом притиска или компактирања до чврсте дозе. Сви додатни експлицијенти који се достављају у магацин сировина могу да буду растварачи, везивни или гранулациони агенси, глиданти (помагачи протока) и лубриканти који омогућавају ефективно таблетирање, дисинтегранти који подстичу разлагање таблета у систем за варење, заслађивачи или побољшивачи укуса и пигменти који чине таблету визуелно атрактивним. Одређена производна делатност односиће се на процес „препакивања“ одређених количина суплемената у ткз. конзумне дозе. Најбољи пример је прашкасти витамин „Ц“ који се испоручује у паковањима од 5 до 10 kg, а пакује се у конзумне кесице чија је тежина 500 до 1000 mg.

Санитарне отпадне воде настале из тоалета решаваће се тако што ће се воде прикупљати и евакуисати до септичке јаме која је планирана као објекат са преливом и довољним капацитетом за пријем ове врсте вода. Чишћење исте се одвија од стране ЈП Воводов и канализација. Оборинске (кишне) воде се такође системом кишне канализације прикупљају, прелазе преко одговарајућег сепаратора уља и масти и даље евакуишу преко ободних канала у Улици Београдској и главном колектору аутопута. Планирана је изградња сабирне ретензије којом би се максимално заштитило земљиште низводно од локације. Техолошке отпадне воде у процесу не постоје јер се вода као енергент не користи у производном процесу (реч је о сувом начину паковања производа). Санитарно одржавање хигијене у просторима паковања се врши специјалним машина за суво прање. Планирано је грејање објеката на гас. Паркирање је планирано на парцели са укупно 20 паринг места. За катастарску парцелу број 8692 предвиђен је један двосмерни приступ и интерна саобраћајница у оквиру парцеле којом се повезују објекти у комплексу и преко које се остварује приступ паркинг простору и манипулативној површини, формираној у зони утовара и истовара сировина и готових производа. На катастарској парцели број 8693 предвиђена су два колска прилаза, колски прилаз – рампа за подрумски (делимично укопан) магацински простор испред кога се формира манипулативни простор и паркинг за техничка возила. За приступ пословном делу у приземљу формиран је други двосмерни улаз/излаз са паркинг простора формиран на парцели нивелационо приближно нивоу приземља. Колски приступ катастарској парцели број 8697 предвиђен је интерном саобраћајницом у ширини од 3,5 m којом се приступа паркинг простору

организованом на парцели испред објекта у нивоу подрума (полуукопаног нивоа објекта што условљава природно изразито покренут терен).

Изградња предметног објекта фазе I 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), за које се, у складу са чланом 4. Закона о процени утицаја на животну средину, одлучује о потреби израде студије о процени 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 потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АНАФАРМ“ на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица, КП 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка – Врчин), 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 560 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 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, 62/21, 138/22 и 54/23), 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 501.2-282/2023 дана 11. септембра 2023. године.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА
секретар Секретаријата

Ивана Вилотијевић

Доставити:
- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-854/23
СВ1068613
инт.бр. 217-400/23
Дана 03.07.2023. године.
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони)., решавајући по захтеву Предузеће за пројектовање, инжењеринг и управљање некретнинама "HIDROPLANING DESIGN & DEVELOPMENT" Београд, Хаџи Ђерина 4 од 26.06.2023. године издаје:

МИШЉЕЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта комплекса "ANAFARM" у Врчину на ГП1, ГП2 и ГП3 (Београдска улица Врчин, КП 8692, 8693 и 8697 КО Гроцка-Врчин), Фаза I објекат на КП 8692 (ГП1) Комерцијални објекат са магацинским просторима и пакирница суплементских производа (таблетирање и капсулирање), Фаза II објекат на КП 8693 (ГП2) Комерцијални објекат са компатибилном делатношћу и "PHARMA HUB", Фаза III објекат на КП 8697 (ГП3) Објекат мешовите намене.

Обавештавамо Вас да је приликом израде урбанистичког пројекта потребно у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
4) омогући сигурна и безбедна евакуција људи, односно њихово спасавање.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.115/2020).

ВГ

АКТ ДОСТАВИТИ:
1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ
пуковник полиције
Миле Јовинић

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА
Сектор за инспекцијске послове
Одељење санитарне инспекције
Број: 350-01-36/2023-10
Датум: 3.7.2023. године
Б е о г р а д

HIDROPLANING
DESIGN&DEVELOPMENT

Б е о г р а д
Хаџи Ђерина 4

ПРЕДМЕТ: По захтеву бр. 350-147/2013-01-4 од 9.8.2013. године

У вези захтева који сте поднели Министарству здравља ради добијања услова за израду Урбанистичког пројекта комплекса „Анафарм“ у Врчину, обавештавамо Вас да, у складу са чланом 16. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“ бр.125/2004), у поступку израде урбанистичких планова санитарни инспектор на захтев надлежног органа управе доставља опште и посебне санитарне услове који се односе на објекте под санитарним надзором.

С поштовањем,

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Дипл. инж. Горан Стојковић

Обрадио
Дипл. инж. Звонко Платиша _____

Предузеће за пројектовање, инжењеринг и управљање некретнинама
"Hidroplaning"
desing&development
Кнеза Вишеслава 63-локал 2.2
Београд-Раковица

Јавно предузеће за развој градске општине Гроцк. Гроцка
Број: 474
Датум: 15-03 20-24

Предмет: Одговор на допис број 472 од 15.03.2024.

Захтевом број 472 од 15.03.2024. (заводни број у ЈП за развој ГО Гроцка), обратило се предузеће **"Hidroplaning"**
desing&development из Београда, ради добијања мишљења у поступку израде Урбанистичког пројекта на ГП 1, ГП 2 и ГП 3, на катастарским парцелама 8692, 8693 и 8697, све КО Врчин.
Обзиром да се парцела 8692 КО Врчин, на којој је планиран објекат, граничи са **КП 986/8,** која у катастру непокретности РГЗ-а има следеће податке: *Матични број општине: 70122 Општина: ГРОЦКА Матични број катастарске општине: 703656 Катастарска општина: ВРЧИН Датум ажурности: 26.02.2024 17:03 Служба: ГРОЦКА*

1. Подаци о парцели - А лист Потес / Улица: СТРАНА Број парцеле: 986/8 Површина m²: 795 Подаци о делу парцеле Број дела: 1 Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ Површина m²: 795. ***Имаоци права на парцели - Б лист Назив: ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА*** *Лице уписано са матичним бројем: ДА Врста права: КОРИСНИК Облик својине: Удео: 1/1 Назив: РЕПУБЛИКА СРБИЈА Лице уписано са матичним бројем: НЕ (више информација)** Врста права: СВОЈИНА Облик својине: ДРЖАВНА РС Удео: 1/1 Терети на парцели - Г лист *** Нема терета *** Напомена (терет парцела) *** Нема терета ****

*2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист Број објекта: 1 Назив улице: СТРАНА Република Србија Републички геодетски завод Геодетско-катастарски информациони систем 1 / 2 * Извод из базе података катастра непокретности. ** https://ekatastar-tmp.rgz.gov.rs/ekatastar/unique-citzens-identity-number Кућни број: Кућни подброј: Површина m²: 795 Корисна површина m²: 795 Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА* ***Начин коришћења и назив објекта: НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ****. Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА Број етажа под земљом: Број етажа у приземљу: Број етажа над земљом: Број етажа у поткровљу:* ***Имаоци права на објекту Назив: ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА*** *Лице уписано са матичним бројем: НЕ (више информација)** Врста права: КОРИСНИК Облик својине: Удео: 1/1 Назив: РЕПУБЛИКА СРБИЈА Лице уписано са матичним бројем: НЕ (више информација)** Врста права: СВОЈИНА Облик својине: ДРЖАВНА РС Удео: 1/1 Терети на објекту - Г лист *** Нема терета *** Напомена (терет објекат)*, а да су парцеле 8694, 8695 и 8696 све КО Врчин, међусобно повезена и предвиђене за приступну саобраћајницу до КП 8692, 8693 и 8697, све КО Врчин, а у катастру непоктерности РГЗ-а, уписане на име инвеститора ("Анафарм д.о.о." из Београда**), ЈП за развој ГО Гроцка даје позитивно мишљење за планиране објекте на ГП 1, ГП 2 и ГП 3, на КП 8692, 8693, и 8697, све КО Врчин.**

У Гроцкој, 15.03.2024.
Обради: Радосав Стојановић

ДИРЕКТОР

Борко Бали
Мастер инж. Грађ.

Interna oznaka:UG 01.

UGOVOR
O PREUZIMANJU I ZBRINJAVANJU OPASNOG I NEOPASNOG OTPADA

INVESTFARM-IMPEX d.o.o.
Br. IFM-1696/2022
22.06.2022. god.
BEOGRAD, Vojvode Stepe 414 V

Zaključen u Beogradu, dana 22.06.2022. između:

1. **INVESTFARM-IMPEX DOO** – Beograd, Vojvode Stepe 414v; PIB:106365698; MB:20585773; koga zastupa Dipl. Ph Spec. Gordana Šljivančanin ,direktor (u daljem tekstu: **Operater**)

i

2. **ANAFARM DOO BEOGRAD** – Beograd,Vidska 37/13; PIB: 101742131; MB: 07856326, koga zastupa direktor Prim.dr Veselin Govedarica (u daljem tekstu: **Proizvođač otpada**)

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- Da Operater ima dozvolu nadležnog organa za obavljanje delatnosti koja je predmet ovog Ugovora:

1. Rešenje o izdavanju integralne dozvole za sakupljanje i transport opasnog i neopasnog otpada na teritoriji Republike Srbije, rešenje broj: 19-00-00245/2020-06, izdato je od Ministarstva zaštite životne sredine 18.05.2020. godine;
2. Rešenje o dopuni rešenja integralne dozvole za sakupljanje i transport opasnog i neopasnog otpada na teritoriji Republike Srbije, rešenje broj: 19-00-00245/1/2020-06, izdato je od Ministarstva zaštite životne sredine 07.12.2020. godine;
3. Rešenje o dopuni rešenja integralne dozvole za sakupljanje i transport opasnog i neopasnog otpada na teritoriji Republike Srbije, rešenje broj: 19-00-00245/2/2020-06, izdato je od Ministarstva zaštite životne sredine 18.01.2021. godine;
4. Rešenje o izdavanju integralne dozvole za skladištenje neopasnog i opasnog otpada na lokaciji operatera, Izdato od strane Ministarstva poljoprivrede i zaštite životne sredine Republike Srbije, rešenje broj : 19-00-00077/2016-16 od datuma: 25.10.2016.
5. Rešenje o dopuni rešenja o izdavanju integralne dozvole za skladištenje neopasnog i opasnog otpada na lokaciji operatera, rešenje broj: 19-00-00077/1/2016-16, izdato od Ministarstva zaštite životne sredine 30.11.2018.godine.
6. Rešenje o izmeni rešenja o izdavanju dozvole za skladištenje neopasnog i opasnog otpada na lokaciji operatera, rešenje broj: 19-00-00077/2/2016-16, izdato od strane Ministarstva zaštite životne sredine 16.08.2019.godine.
7. Rešenje o izdavanju dopune dozvole za skladištenje neopasnog i opasnog otpada na lokaciji operatera, rešenje broj: 19-00-00077/3/2016-16, izdato od Ministarstva zaštite životne sredine od 16.03.2020.
8. Dozvolu za otvaranje javnog carinskog skladišta u kome se vrše poslovi skladištenja opasnog i neopasnog otpada, broj rešenja: U/I-3295/2010, od 26.08.2010. na osnovu Rešenja Ministarstva finansija, Uprava carina, Carinarnica Beograd;

i na zahtev Proizvođača otpada će dostaviti kopije istih Proizvođaču otpada;

- Da Operater ima, u skladu sa vežećom zakonskom regulativom, tehničke i kadrovske kapacitete za obavljanje usluge koja je predmet ovog Ugovora, i poseduje odgovarajuće sertifikate:

1) o stručnoj osposobljenosti za Savetnika za bezbednost u transportu opasnog tereta;

2) Licenca za javni prevoz u drumskom saobraćaju broj LTD-3994/2020;

3) Izvod Licenci za javni prevoz tereta u drumskom saobraćaju LTD-3994/2020-2 i LTD-3994/2020-3 za teretna vozila;

4) potvrde o stručnoj osposobljenosti zaposlenog na poslovima u transportu opasnog tereta;

5) o stručnoj osposobljenosti za vozača vozila za transport opasnog tereta;

6) vozila opremljena po ADR.

Na zahtev Proizvođača otpada Operater će dostaviti kopije sertifikata i potvrda.

- Da je Proizvođač otpada registrovan za obavljanje delatnosti u skladu sa važećom zakonskom regulativom, i obavezan je da kopiju rešenja o registraciji dostavi Operateru.

Član 1.

PREDMET UGOVORA

Predmet ovog Ugovora je usluga preuzimanja i zbrinjavanja opasnog i neopasnog otpada koji generiše Proizvođač otpada, za čije sakupljanje, transport i privremeno skladištenje Operater ima dozvolu izdatu od strane nadležnog organa (u daljem tekstu OTPAD).

Usluga iz prethodnog stava ovog člana obuhvata:

1. preuzimanje, transport, skladištenje, sortiranje, razdvajanje, prepakivanje, izvoz i konačno zbrinjavanje u inostranstvu ili u zemlji, zavisno od vrste otpada;

2. konsultanske usluge u vezi sa primenom Zakona o upravljanju otpadom i podzakonskih akata doneta na osnovu ovog zakona;

Operater će u svoje ime a za račun Proizvođača otpada izvršiti uslugu koja je predmet ovog Ugovora.

Član 2.

Predmet konačnog zbrinjavanja otpada je:

- Opis otpada: Farmaceutski i drugi neopasan i opasan otpad
- Bruto masa: Utvrđuje se prilikom svakog pojedinačnog preuzimanja otpada od strane Operatera, u skladu sa stavom 3. Člana 3 ovog Ugovora.

Član 3.

USLOVI PREUZIMANJA OTPADA

Operater i Proizvođač otpada sporazumno usaglašavaju sledeće:

Mesto utovara: prema navedenim dispozicijama Proizvođača otpada.

Rok preuzimanje otpada: Operater preuzima otpad u roku od 5 (pet) dana od dana prijema pisanog zahteva Proizvođača otpada za preuzimanje.

Prijem otpada:

1. Otpad pre preuzimanja mora biti razvrstan, upakovan i obeležen u skladu sa propisima i prema instrukcijama Operatera;
2. Otpad, preuzet od Proizvođača otpada, meri se na lokaciji Proizvođača otpada ili po zaprimanju u transfer stanicu Operatera, a nakon toga potpisuje i overava Zapisnik o prijemu otpada

Transport: se obavlja u skladu sa važećim propisima za prevoz opasnih materija u drumskom saobraćaju i unutargraničnom kretanju otpada.

Član 4.

CENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorena cena i uslovi plaćanja za konačno zbrinjavanje otpada iz predmeta Ugovora bice definisani Ponudom pri svakom pojedinačnom preuzimanju.

Plaćanje se vrši na osnovu računa , koji Operater ispostavlja u roku od 3 (tri) dana od dana preuzimanja otpada.

Ugovorne strane usaglašavaju da je datum prometa, datum preuzimanja otpada od strane Operatera, definisan Dokumentom o kretanju otpada/opasnog otpada.

Zapisnikom se utvrđuje tačna količina izmerenog otpada i na osnovu istog se vrši izdavanje računa.

Član 5.

Ukoliko Proizvođač otpada ne izvrši plaćanje u ugovorenom roku, Operater može zaračunati zateznu kamatu saglasno Zakonu o visini stope zatezne kamate a koju je Proizvođač otpada dužan da plati.

U slučaju da Proizvođač otpada ne izvrši plaćanje u roku od 30 (trideset) dana od dana dospelosti, Operater zadržava pravo da izvrši vraćanje otpada Proizvođaču otpada.

Proizvođač otpada je dužan da nadoknadi štetu Operateru u iznosu stvarno nastalih troškova za: transport, privremeno skladištenje u transfer stanici, ispitivanje, manipulaciju i druge troškove nastale do dana vraćanja.

Član 6.

OBAVEZE OPERATERA

Proizvođač otpada poverava Operateru obavljanje poslova preuzimanja i zbrinjavanja otpada u skladu sa relevantnom zakonskom regulativom Republike Srbije. Operater će te poslove obavljati pažnjom dobrog privrednika, i u obavezi je da:

- Izradi program i plan radova na pripremi pakovanja;
- Obavesti Proizvođača otpada o tačnom datumu preuzimanja otpada najmanje tri dana pre preuzimanja otpada;
- Organizuje utovar otpada u dogovorenom terminu i na dogovorenoj lokaciji, osim ako posebnim članom Ugovora nije drugačije predviđeno;
- Obezbedi ambalažu za potrebe bezbednog transporta otpada;

- Preuzme otpad od Proizvođača otpada;
- Preuzme odgovornost za sav preuzet otpad od momenta potpisivanja Dokumenta o kretanju otpada/opasnog otpada, u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom;
- Privremeno skladišti otpad u transfer stanici Operatera i priprema otpad za konačno zbrinjavanje;
- Obezbedi dokumentaciju i dozvolu za izvoz opasnog otpada iz Srbije u državu uvoza;
- Izvrši postupak izvoza opasnog otpada do postrojenja u kome se vrši uništavanje opasnog otpada;
- Izvrši transport neopasnog otpada do objekta u kome se vrši konačno zbrinjavanje otpada;
- Da pribavi od Prerađivača otpada potvrdu o prijemu otpada u postrojenje za tretman otpada;
- Da pribavi potvrdu od Prerađivača otpada o uništenju, odnosno konačnom zbrinjavanju otpada;
- Da izda potvrdu o konačnom zbrinjavanju opasnog i neopasnog otpada, na osnovu potvrde Prerađivača otpada, koja će biti u prilogu.
- Da izda potvrdu o konačnom zbrinjavanju opasnog otpada u roku od 7 (sedam) dana, od dana dobijanja potvrde od Prerađivača otpada. Potvrda prerađivača otpada će biti sadržana u/ili priložena uz Dokument o prekograničnom kretanju otpada, saglasno Bazelskoj konvenciji, Zakonskoj regulativi (EZ) Br. 1013/2006 Evropskog Parlamenta i Saveta o otpremi otpada od 14.06.2006. i OECD Odluci.
- Pruži konsultanske usluge u vezi sa primenom Zakona o upravljanju otpadom i podzakonskih akata doneta na osnovu ovog zakona;
- Da u slučaju promene Cenovnika koji Operater primenjuje za ovu vrstu usluga isti dostavi Proizvođaču otpada. Novi Cenovnik se primenjuje u roku od 15 dana od dana prijema od strane Proizvođača otpada.

OBAVEZE PROIZVOĐAČA OTPADA

Član 7.

Proizvođač otpada se obavezuje da vrši sledeće poslove :

- Da uradi razvrstavanje, pakovanje i obeležavanje otpada u skladu sa stavom jedan člana 3. Prijem otpada.
- Da obezbedi blagovremenu pripremu otpada radi preuzimanja otpada u roku utvrđenom saglasno obaveštenju Operatera;
- Da dostavi pisani zahtev Operateru za preuzimanje otpada;
- Da izvrši najavu kretanja otpada/opasnog otpada (u skladu sa Zakonom) , najkasnije dva dana pre preuzimanja ;
- Da zajedno sa Operaterom potpiše i overi Zapisnik o prijemu otpada u transfer stanicu Operatera;

- Da u roku izvrši plaćanja regulisana odredbama člana 4. ovog Ugovora.

Ukoliko Proizvođač otpada ne omogući pravovremeno preuzimanje otpada dužan je da plati sve troškove koji su nastali u vezi sa tim;

Član 8.

ZAVRŠNE ODREDBE

Ugovor stupa na snagu datumom potpisivanja ovlašćenih lica ugovornih strana.
Ugovor se zaključuje se na neodređeno vreme.

Svaka strana zadržava pravo da raskine Ugovor jednostrano, sa tim da isto da na znanje drugoj strani, 60 (šezdeset) dana unapred u pisanom obliku, uz prethodno izmirenje preuzetih i nastalih obaveza.

Za vreme trajanja dejstva više sile, odlaže se izvršenje obaveza ugovornih strana. Slučajevima više sile smatraju se događaji ili okolnosti koje ometaju, sprečavaju ili onemogućavaju vršenje ugovorenih obaveza, a po svojoj prirodi su takve da na njih ugovorne strane ne mogu da utiču, niti da njihovo dejstvo umanje, otklone ili ukinu.

Za prava i obaveze koja nisu regulisana odredbama ovog Ugovora primenjivaće se Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o upravljanju otpadom i drugi odgovarajući propisi.

Ovaj Ugovor sadrži potpuni dogovor, odnosno sva prava i obaveze ugovornih strana i svaka eventualna izmena mora biti izvršena u pisanom obliku, Aneksima Ugovora.

Sva obaveštenja Operatera i svi zahtevi Proizvođača otpada, kao i svi eventualni Aneksi Ugovora, čine sastavni deo Ugovora.

Ugovorne strane su obavezne da sve podatke do kojih dođu prilikom realizovanja ovog Ugovora čuvaju kao poslovnu tajnu.

Svi eventualni sporovi nastali tokom realizacije ovog Ugovora rešavaće se sporazumno, a samo u slučaju da to nije moguće, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Beogradu.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka, od kojih svakoj ugovornoj strani pripadaju po 2 (dva).

Za **ANAFARM DOO BEOGRAD**

Direktor

Prim. Dr Veselin Govedarica

Za **INVESTFARM-IMPEX DOO**

Direktor

Dipl. Ph spec. Gordana Šljivančanin