

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА,
на катастарској парцели 1760/2 КО Ритопек
и делу катастарских парцела 1760/4 КО Ритопек и 1766/3 КО Ритопек



Број техничке документације УП 02 / 2026
Место и датум: Београд јун 2026.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели 1760/2 КО Ритопек и делу катастарских парцела 1760/4 КО Ритопек и 1766/3 КО Ритопек

Инвеститор: „KATADUZO“ доо Београд
ул. Мајора Александра Мишића 2/1, Београд

Обрађивач: MILOMIRKA MARINKOVIĆ PR
Пројектни биро „MM NEIMAR“ Бањевац
Адреса: Улица Бошко Буха 6, Бањевац, РАШКА
Директор: Милмирка Маринковић

Одговорни урбаниста: Мирјана М Димитријевић, дип.инж.арх
лиценца број: 200 О941 06

Одговорни пројектант
Идејног архитектонског
решења: Владимир Сапунџић, дип.инж.арх.
лиценца број: 300 О 296 15
и 400 Ј 464 15

Одговорни пројектант
електро инсталација
(каблирање надземног вода) Милан Обрадовић, дипл.инж.ел.
лиценца број: 350 Е 912 07

Саобраћајно решење Небојша Вучковић, дипл.инж.грађ.

Број техничке документације УП 02 / 2026
Место и датум: Београд, јун 2026.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- * Решење о упису у привредни регистар (делатност: 7111),
- * Решење о одређивању одговорног урбанисте
- * Изјава одговорног урбанисте
- * Лиценца одговорног урбанисте - Мирјана М Димитријевић, број 200 0941 06
издате од стране Инжењерске коморе Србије

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО - УВОД

- 1.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
- 1.3. Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији и карактер простора
- 1.5. Правила изградње

2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

- 2.1. Грађевинска парцела - Аналитичко геодетски елементи
- 2.2. Намена површина и планирани садржаји
- 2.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације
 - 2.3.1. Регулациона линија
 - 2.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије
 - 2.3.3. Вертикална регулација и нивелација
 - 2.3.4. Нулта кота и кота приземља
- 2.4. Планирани и остварени урбанистичких параметара
- 2.5. Приступ локацији и планиране саобраћајне површине
- 2.6. Уређење слободних и зелених површина
- 2.7. Ограђивање
- 2.8. Технички опис комплекса
- 2.9. Саобраћајно решење

3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Услови за хидротехничку инфраструктуру
 - 3.1.1. Водоводна мрежа
 - 3.1.2. Канализациона мреже

- 3.2. Електроенергетска инфраструктура
- 3.3. Термоенергетска инфраструктура
- 3.4. Електронске комуникације
- 3.5. Саобраћајна инфраструктура
- 3.6. Евакуација отпада
- 4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА
- 5.1. Мере заштите од пожара
- 6. ИНЖИЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
- 7. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 1. Ши́ра ситуација са границом обухвата - са изводима из плана вишег реда (ПГР)
- 2. Граница обухвата урбанистичког пројекта Р 1 : 500
- 3. Намена површина Р 1 : 500
- 3. Регулационо-нивелационо и приказ остварене заузетости Р 1 : 500
- 4. Саобраћајно решење и синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу) Р 1 : 500
 - ЗД Модели

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ КОМПЛЕКСА

- Главна свеска
- Пројекат архитектуре

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЕЛЕКТРО ИНСТАЛАЦИЈА

- ГЛАВНА СВЕСКА – КАБЛИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ НАДЗЕМНОГ ВОДА 35 kV од постојећег ТС 35/10 kV „Болеч“ до постојећег надземног вода 35 kV веза ТС 35 „Гроцка“ – ТС 35 kV „Винча“
- ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- информација о локацији
- лист непокретности
- катастарско-топографски план
- копија плана водова

Услови:

„ЕКО Гроцка“ доо, Гроцка – комунални отпад
„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Нови Београд, Булевар уметности 12
ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, Мије Ковачевића 4
ЈКП „Зеленило“ Београд, Мали Калемегдан 8
МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду,
Мије Ковачевића 2-4
Телеком Србија, Београд Новопазарска 37—39
Секреатаријат за заштиту животне средине, Београд, Карађорђева 71
ЈП „Водовод и канализација Гроцка“, Петра Драпшина 21, Гроцка
„Србијагас“, Београд, Аутопут 11
ЈП „Путеви Србије“, Булевар краља Александра 282, Београд
Мишљење ЈП „Путеви Србије“, Булевар краља Александра 282, Београд

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
Решење о упису у привредни регистар



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000183198377

Регистар привредних субјеката

БП 6486/2021

Датум, 21.01.2021. 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 и 31/2019), 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: Миломирка Маринковић
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:

МИЛОМИРКА МАРИНКОВИЋ ПР
ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Миломирка Маринковић
ЈМБГ: 1306950785816

Пословно име предузетника:

МИЛОМИРКА МАРИНКОВИЋ ПР
ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ

Пословно седиште: БОШКА БУХЕ 6, БАЉЕВАЦ, РАШКА, Србија
Број и назив поште: 36344 БАЉЕВАЦ
Регистарски број/Матични број: 66020444

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112314617

Почетак обављања делатности: 21.01.2021 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: mmneimar.baljevac@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)60 6413299

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 6486/2021, за регистрацију:

МИЛОМИРКА МАРИНКОВИЋ ПР
ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ

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 дипозитиву 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 и 15/2020).

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 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, 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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели 1760/2 КО Ритопек и делу катастарских парцела 1760/4 КО Ритопек и 1766/3 КО Ритопек, одређује се:

Мирјана М Димитријевић, д.и.а. лиценца бр. 200 0941 06

Обрађивач: MILOMIRKA MARINKOVIĆ PR
Prijetni biro MM NEIMAR BALJEVAC

Одговорно лице - заступник Миломирка Маринковић

Именовани испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025).

Број техничке документације УП 02 / 2026
Место и датум: Београд, јун 2026

ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Мирјана М. Димитријевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 02573061255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0941 06



У Београду,
26. октобра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО - УВОД

1.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта (у даљем тексту: УП) за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели 1760/2 КО Ритопек и делу катастарских парцела 1760/4 КО Ритопек и 1766/3 КО Ритопек, је утврђен смерницама за спровођење Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд - целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“, број 66/17, 130/20 и 44/24).

Предмет израде Урбанистичког пројекта је простор који захвата целу катастарску парцелу 1760/2 КО Ритопек (у приватној својини инвеститора) и делове катастарских парцела 1760/4 КО Ритопек и 1766/3 КО Ритопек (у јавној својини Града Београда).

Грађевинску парцелу представља катастарска парцела 1760/2 када се од ње издвоји део који је резервисан за приступну саобраћајницу, тј., припајање парцели приступног пута к.п.1766/3 КО Ритопек.

Део катастарске парцеле 1945/2 (3415) КО Ритопек и део катастарске парцеле 1760/4 КО Ритопек, представљене су као површине које су укључене у границу сагледавања Урбанистичког пројекта.

Предметна грађевинска парцела налази се, у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Клауђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек (Сл. Лист града Београда бр. 66/17, 130/20 и 44/24) (у даљем тексту ПГР). Према плану коришћења земљишта катастарска парцела 1760/2 КО Ритопек налази се у зони привредно – комерцијалне делатности (20.П2.1) и делом у оквиру заштите зоне далековода.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је привођење предметног простора планираној намени и преузимање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Клауђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек (Сл. Лист града Београда бр. 66/17, 130/20 и 44/24) односно обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

За предметну локацију Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Клауђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек (Сл. Лист града Београда бр. 66/17, 130/20 и 44/24) је предвиђено спровођење плана директно – непосредном применом правила грађења – израдом урбанистичког пројекта.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

1.2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025)

1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

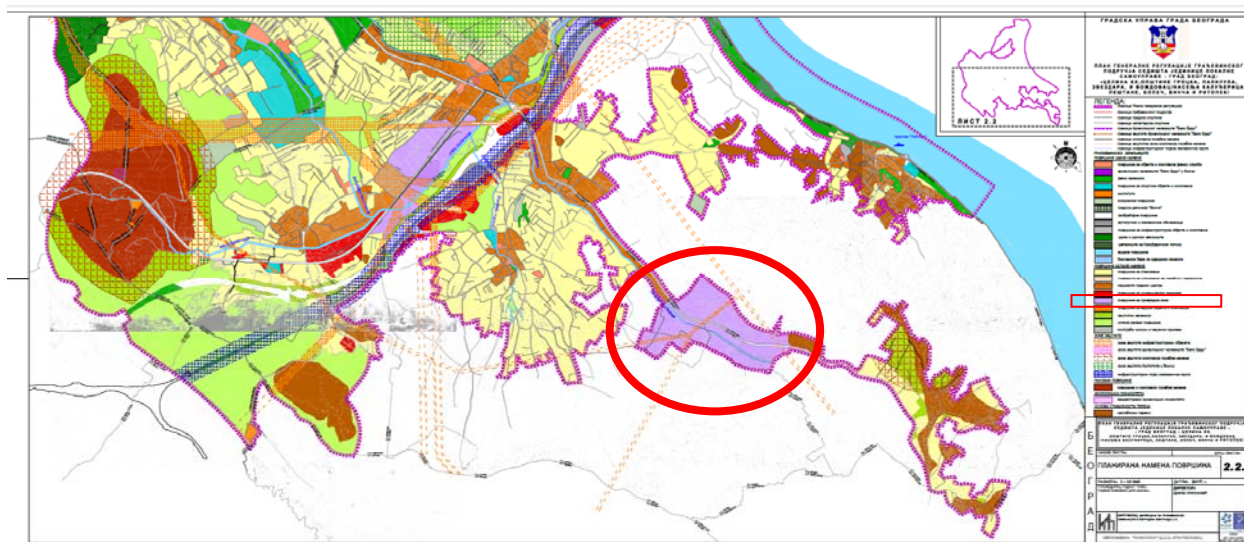
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Клауђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек (Сл. Лист града Београда бр. 66/17, 130/20 и 44/24) (у даљем тексту ПГР).

Предметна парцела налази се целим својим делом у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Клауђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек (Сл. Лист града Београда бр. 66/17, 130/20 и 44/24) (у даљем тексту ПГР), којим је планирана за привредно – комерцијалне делатности. Према ПГР-у ова парцела се налазе у зони привредно – комерцијалне делатности (20.П2.1) и делом у оквиру заштите зоне далековода.

Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Клауђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек (Сл. Лист града Београда бр. 66/17, 130/20 и 44/24).

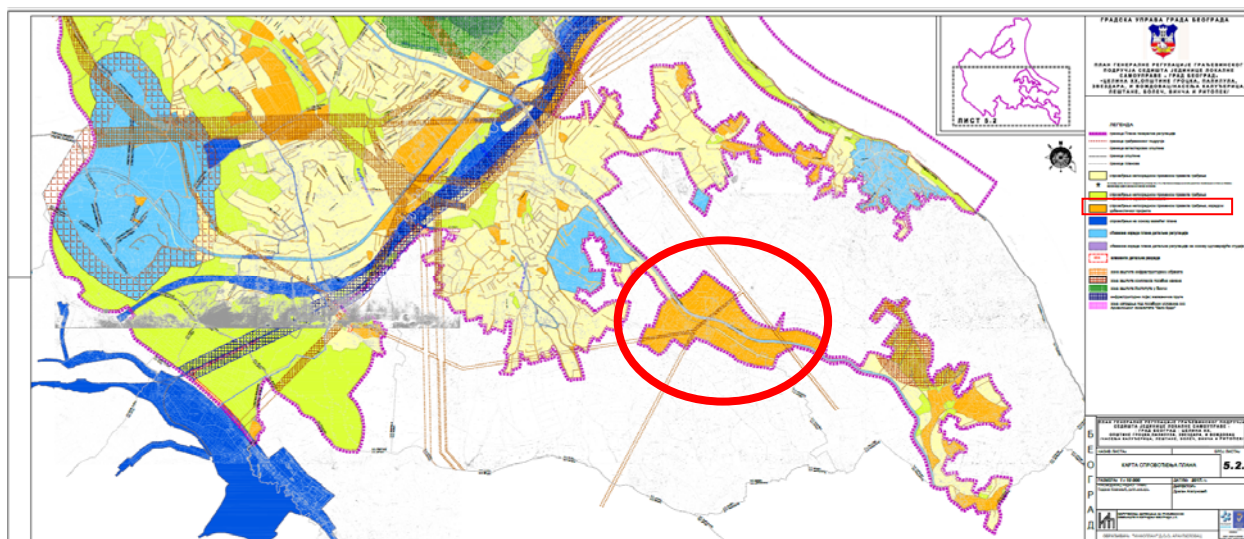
Графички прилог ПГР - Планирана намена површина, графички прилог број 1
Према графичком прилогу „Планирана намена површина“, предметна локација се налази у површинама - остале намене, у зони „површине за привредне зоне“, (љубичаста боја у легенди).





Графички прилог ПГР - Начин спровођења плана, графички прилог број 2

Према графичком прилогу „Начин спровођења плана”, предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.



1.3. Граница обухвата Урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата целу катастарску парцелу број 1760/2 КО Ритопек и део катастарске парцела 1760/4 КО Ритопек (у ширини уличног фронта катастарске парцеле 1760/2 и у ширини прикључка на Смедеревски пут),

као и део катастарске парцеле 1766/3 КО Ритопек (у ширини уличног катастарске парцеле 1760/2).

Катастарска парцела број 1760/2 КО Ритопек је у приватном власништву Инвеститора, док су катастарске парцеле 1766/3 КО Ритопек и 1760/4 КО Ритопек у јавној својини Града Београда.

Површина катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек је 11.700 м². Део катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек од 239,20 м² намењен је за проширење приступног пута - кп 1766/3 КО Ритопек. Тако је је површина грађевинске парцеле 11.460,80 м².

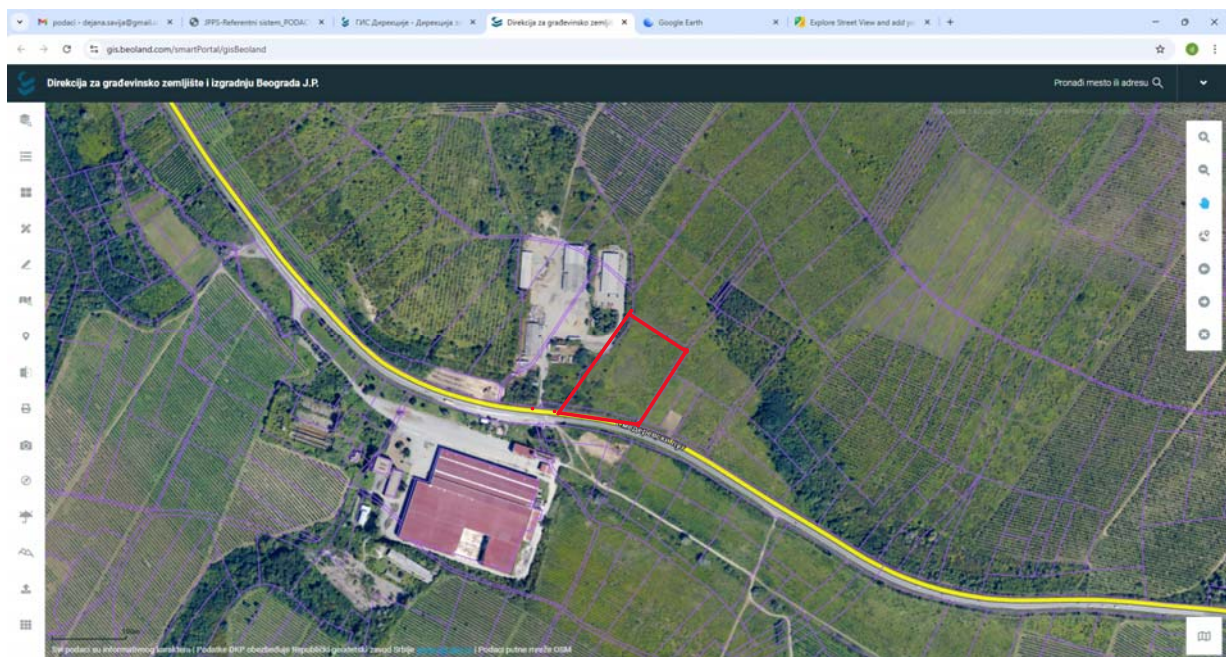
У графичком прилогу број 2., "Граница Урбанистичког пројекта", приказана је граница Урбанистичког пројекта, а део катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек, који је резервисан као део парцеле који је намењен проширењу приступног пута, обележен је геореферентним тачкама (р.д. 1 - р.д. 14.). Напомињем да ово неће представљати обавезу формирања грађевинске парцеле већ елементе за пројекат парцелације, где ће се координантне линије деобе утврдити кроз геодетску документацију.

1.4. Подаци о локацији и карактер простора

Предметна грађевинска парцела се налази на територији катастарске општине Ритопек, која својом ужом страном (97,06 метара) излази на Смедеревски пут, који је категоризован као „Државни пут“ IIА реда. (број пута је 153).

На предметној грађевинској парцели, која је предмет УП, нема изграђених објеката нити помоћних монтажних објеката. У најближем окружењу је објекат ПКБ-а (преко пута Смедеревског пута) и производно – складишни простор на катастарској парцели 1760/1 КО Ритопек.

Околне катастарске парцеле су у великој мери неизграђене парцеле пољопривредног карактера.



Орто-фото локације, Извор: геоСрбије

1.5. Правила изградње на ГП1

Важећим планом (ПГР) дефинисана су правила грађења предметне локације која се налази у оквиру зоне привредно комерцијалних делатности 20.П2.1.и преко које делом се налази и зона заштите далековода и за коју је дефинисана разрада израдом урбанистичког пројекта.

Табеларни приказ правила грађења за предметну зону:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНО – КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА 20.П2.1
основна намена површина	- привредни или комерцијални сарджаји - у оквиру површина за привредно – комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели.
компатибилност намене	- у оквиру површина намењених за привредно – комерцијалне зоне дозвољене су компатибилне намене: - комерцијални сдржаји, спортски објекти и комплекси, комуналне и инфраструктурне површине и саобраћајне површине - на појединачним парцелама и оквиру ове зоне, компатибилна нмена може бити доминантна или једина

	- општа правила и параметри за све намене су исти
број објеката на парцели	- у оквиру комплекса дозвољава се изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. - дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл. У оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину.
услови за формирање грађевинске парцеле	- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини - изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута за једносмерни приступ минималне ширине 5.0 метара и за двосмерни приступ минимално 7.0 метара (уколико је слеп са окретницом). - за саобраћајни приступ на државне путеве првог реда (Смедеревски и Кружни пут) потребно је прибавити услове ЈП „Путеви Србије“. - минимална површина грађевинске парцеле је 1000 м². - минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 20 метара. - за комплексе који излазе на две или више саобраћајница ужа страна не може бити ширине мање од минималне ширине фронта - приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7.0 метара.
индекс заузетости парцеле	-максимални индекс заузетости на парцели је („3“) = 70%,
висина слемена објекта	-дозвољена спратност објекта у овој зони је дефинисана висином слемена. Висина слемена се дефинише од нулте коте у складу са општим правилима овог плана. - дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена, од нулте коте терена, је максимално 18.5 метара, са одговарајућим бројем етажа и односу на намену и технолошке потребе. - такође дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне

	делове, куле рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена, од нулте коте, буде максимално 24 метра, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта. - за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина слемена се одређује према технолошким потребама - за објекте у заштитној зони далековода максимална висина слемена у складу са добијеним условима надлежног предузеће
Положај објекта у односу на регулациону линију:	Објекте треба постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и рестојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. - грађевинска линија на минимално 10.00 метара од регулационе линије - грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом - за грађевинске парцеле у зони 20.П2.1, које се граниче са регулационом линијом железничке пруге, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем 3.1.2 Железнички саобраћај. - за грађевинске парцеле у зони 20.П2.1, које са регулационом линијом водотока, положај објекта се дефинише на удаљењу минимално 5.00 метара од регулационе линије канала. Уз магистралне саобраћакнице на чијим правцима су и државни путеви II реда (Кружни пут и Смедеревски пут) појас забрањене градње износи 10.00 метара од планиране регулационе линије пута, обострано. Приступ ивичним садржајима је дозвољен преко сервисне или ободне саобраћајнице и у складу са условима управљача пута након извршене анализе контроле приступа и могућности остварења саобраћајног повезивања на државни пут, према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“ број 50/11) и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу материју саобраћаја.
растојање од бочне границе парцеле	- растојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12.00 метара минимални удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6.00 метара.
Међусобно растојање објекта у оквиру исте	- дозвољена је изградња више објекта на парцели. Међусобно растојање је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, за објекте ниже

парцеле	од 8.00 метара не може бити мање од 4.00 метара, без обзира на врсту отвора, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
кота приземља	Кота приземља се одређује у зависности од технолошких потреба
услови за слободне и зелене површине	- минимално под уређеним зеленим површинама 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10% - изузетно, за специфичне делатности које захтевају велике паркинг просторе и велику заузетост парцеле (хипермаркети, велепродаје, робно-дистрибутивни центри, филмски студији и слично), као и за постојеће већ изграђене објекте и комплексе, проценат зелених површина се може смањити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд“. - планирани проценат зеленила од 30% може се смањити на минимум 10% зелених површина у континуитету, а преосталих 20% може бити под растер перкинзима које треба обавезно озеленити. - простор између објеката и границе комплекса према саобраћајницама обавезно озеленити високим или ниским засадима и уредити као слободну зелену површину, у оквиру које може да се организује приступ комплексима или површине за стационарни саобраћај. У овом простору обавезно је да минимум 30% површине буде под зеленилом, затрављено и са високи засадом.
решење паркирања	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже - максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле
архитектонско обликовање	- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, а волумен и масе уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. - дозвољава се изградња вишеводног крова - максималан нагиб кровних равни је 45 степени
услови за ограђивање	- грађевинске парцеле према улици и према суседним парцелама

парцеле:	могу се ограђивати зиданом или трансарентном оградом до висине од 2.20 метра (рачунајући од коте тротоара). - парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
Посебни услови:	- За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.
Изградња под посебним условима:	За нову изградњу, као и реконструкцију постојећих објеката, у заштитним зонама инфраструктурних и других објеката, потребно је прибавити предходну сагласност/мишљење од надлежног органа/предузећа или институције која је установила зону заштите.
Инжењерскогеолошки услови:	- доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мегашиповима...) - надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. - сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ број 51/96)

2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

2.1. Грађевинска парцела – Аналитичко геодетски елементи

На графичком прилогу бр. 2. „ Граница обухвата урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 500 је дат катастарско-топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које

дефинишу део катастарске парцеле 1760/2 који је резервисан као део парцеле који је намењен проширењу приступног пута.

Грађевинска парцела налази се у зони привредно – комерцијалне делатности (20.П2.1) и делом у оквиру заштите зоне далековода, и формира се од већег дела катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек према Плану Генералне регулације.

Нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20 m и минималну површину 1000 m². Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Димензије парцеле:

- према Смедеревском путу, тј., граници катастарске општине КО Ритопек ГП 1..... (УП14-УП21) – фронт у дужини од 97,06 метара
- према кат.парц. 1766/3 КО Ритопек, ГП 1..... (УП5- УП13) – контакт са приступним путем у дужини од 125,89 метара
- према кат.парц. бр.1760/1 КО Ритопек, ГП1..... (УП21- УП1) – у неразвијеној дужини износи 159,89 метара.
- према кат.парц. бр.1763/2 КО Ритопек, ГП 1..... (УП8- УП12) износи 82,72 метара

Напомена: поред границе УП, на истом графичком прилогу дата је и граница сагледавања УП која даје преглед ширег обухвата делова катастарских парцела како би се на адекватан начин приказао прикључак на државни пут IIА реда, тј., Смедеревски пут. Такође треба истаћи да је заштитни појас државног пута у односу на регулациону линију на 10.00 метара унутар грађевинске парцеле.

2.2. Претежна намена површина - Према ПГР-у

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом у делу који се односи на формирање грађевинске парцеле, према специфичном претежном начину коришћења, налази се у зони привредно – комерцијалне делатности (20.П2.1) и делом у оквиру заштите зоне далековода. Са привредно – комерцијалним делатностима су компатибилне следеће намене: комерцијални сдржаји, спортски објекти и комплекси, комуналне и инфраструктурне површине и саобраћајне површине.

На основу наведеног ПГР-а, на грађевинској парцели у оквиру површина за привредно – комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели.

2.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

2.3.1 Регулациона линија

Планским решењем ПГР-а утврђена је регулациона линија улице према предметној грађевинској парцели. Регулациона линија налази се на граници катастарске парцеле 1760/4 КО Ритопек и катастарских парцела 1945/2 и 3415/21760/4 све КО Ритопек, које представљају Смедеревски пут.

Регулациона линија оријентисана је у правцу југозапад - југоисток у дужини од 97,06 метара.

Како је грађевинска парцела угаона парцела, формирана је и бочна регулациона линија, која се налази на самој граници катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек и катастарске парцеле 1766/3 КО Ритопек.

Бочна регулациона линија оријентисана је у правцу североисток - југоисток у дужини од 124,25 метара.

Положај регулационе линије установљен је правилима грађења датим у ПГР-а за предметну привредно – комерцијалну зону (20.П2.1). Унутар дефинисане зоне грађења могућа је слободна организација планираних садржаја, у складу са осталим урбанистичким показатељима дефинисаним планом.

2.3.2 Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије/ положај објекта на грађевинској парцели.

Грађевинска линија дефинисана је на 10.00 метара од регулационе линије Смедеревског пута. Овим УП-ом Грађевинска линија дефинише се на 20.00 метара од регулационе линије Смедеревског пута, узимајући у обзир евентуална проширења (само на једну страну пута, тј., на страни предметне локације овог УП). Заштитни појас државног пута постављен је на 10.00 метара од регулационе линије, како би се у тој зони пројектовале позиције за паркинг места – за путничке аутомобиле.

Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Међусобно растојање је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, за објекте ниже од 8.00 метара не може бити мање од 4.00 метара, без обзира на врсту отвора, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Између планираног „Објекта А“ (приземног дела) и планираног „Објекта Б“, дефинисано је међусобно растојање је од мин.8.75 метара, док је у једном мањем делу растојање 4.00 метара, као што је приказано на графичком прилогу број 3. Регулационо-нивелационо и приказ остварене заузетости.

Између планираног „Објекта Ц“ и „Објекта Б“, растојање је 16.80 метара и то у њиховом најближем међусобном растојању.

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинска линија и растојање објекта од бочних граница парцеле.

Растојање од бочне границе парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12.00 метара минимални удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6.00 метара.

Сви планирани објекти на грађевинској парцели тако су позиционирани да у потпуности испуњавају сва задата удаљења како од задње, тако и од бочних линија границе парцеле. Најмање удаљење је 6.15 метра, а највеће удаљење је око 16.80 метара за бочна удаљења. Удаљење од задње границе парцеле је 11.45 метара.

Грађевинске линије подземних етажа објекта се поклапају са надземном грађевинском линијом. Планирани приказани „Објекат Б“, и Планирани приказани „Објекат Ц“ имају подземне етаже које се поклапају са надземном грађевинском линијом.

2.3.3. Вертикална регулација и нивелација

Према условима дефинисаним у Плану Генералне Регулације за привредно – комерцијалну зону (20.П2.1) планирана је изградња објекта чија је спратност дефинисана висином слемена. Висина слемена се дефинише од нулте коте у складу са општим правилима овог плана. Дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена, од нулте коте терена, је максимално 18.5 метара, са одговарајућим бројем етажа и односу на намену и технолошке потребе. Оријентациона спратност износи П+2+Пк/Пс док је реализована спратност на грађевинској парцели, је за „Објекат А“ – П+3 и П, са оствареном пројектованом висином 16.40 метара, а на 126.10мнв, за „Објекат Б“ – По+П+3 са оствареном пројектованом висином 14.50 метара, а на 124.15мнв и за „Објекат Ц“ - По+П+3 са оствареном пројектованом висином 20.50 метара, а на 134.85 мнв. (висина произашла због лифтовске и степенишне кућице)

Такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена, од нулте коте, буде максимално 24 метра, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта.

За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина слемена се одређује према технолошким потребама

За објекте у заштитној зони далековода максимална висина слемена у складу са добијеним условима надлежног предузеће

2.3.4. Нулта кота и кота приземља:

Кота приземља се одређује у зависности од технолошких потреба.

Дефинисане нулте коте на терену:

Висинска-апсолутна кота првог платоа, где се налази „Објекта А“ (пословни део) је на коти 109.90 мнв, док је кота приземља „Објекта А“ (технички преглед) на коти 110.45 мнв у јужном делу парцеле. Усвојена нулта кота приземља „Објекта А“ (пословни део) ± 0.00 м /110.10 мнв, док за „Објекта А“ (технички преглед) остаје на коти ± 0.00 м /110.45 мнв – директан улаз – сервисирање теретних возила.

Висинска-апсолутна кота другог платоа, где се налази „Објекта Б“ је на 110.35 мнв, у средишњем делу парцеле, Усвојена нулта кота приземља дефинисана је на коти ± 0.00 м /110.35 мнв – директан улаз – паркирање путничких возила. На истом нивоу налази се улаз у гаражу „Објекта Ц“, док је на трећем платоу на висини 118.20мнв, дефинисана нулта кота ± 0.00 м /118.40 мнв, 20 цм изнад висине платоа.

2.4. Табела планираних и остварених урбанистичких параметара:

	Урбанистички параметари	Према Плану генералне регулације	Остварено за Грађевинску
--	-------------------------	----------------------------------	--------------------------

			парцелу
	Минимална површина парцеле	1000 м ² -за новоформиране ГП	11.460,80 м ²
	Минимални фронт парцеле према саобраћајници	20 метара	97.06 метара
	Компатибилност намене Планирана намена	привредни или комерцијални сарджаји у оквиру површина за привредно – комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевонској парцели.	Складишно – пословни комплекс „Објекат А“ планиран је као канцеларијско пословни простор и простор за технички преглед возила. „Објекат Б“ планиран је као магацински и гаражни простор. „Објекат Ц“ планиран је као магацински и гаражни простор
	Положај грађевинске линије	Грађевинска линија удаљена је од регулационе линије 10.00 метара	Грађевинска линија удаљена је од регулационе линије 20.00 метара
	Положај подземне грађевинске линије	Максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле	Заузетост подземне етаже- Укупно 2955.00 м ² (25,78%)
	Растојање од бочних граница парцеле	Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Међусобно растојање је минимално ½ висине вишег објекта, за објекте ниже од 8.00 метара не може бити	Сва удаљења су већа од 8 метара

		мање од 4.00 метара, без обзира на врсту отвора, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.	
	Индекс заузетости „3“	Максимални индекс заузетости на парцели је („3“) = 70%,	Остварни индекс изграђености на парцели је 4544,65 м ² - 39,65%
	Слободне површине	Минимално под уређеним зеленим површинама 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%	1751.00 м ² , незастртог зеленила, што представља 15,27 % 307 м ² зеленила, (паркинг растер коцке), што представља 0.27% 5564.45 м ² , интерне саобраћајнице и рампе комплекса износи 48.55 %
	Паркирање	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже (1 п.м. на 80 м ² БРГП пословног простора и 1 п.м. на 100 м ² БРГП магацинског простора или 1 п.м. на 3 једноремено запослена).	Пословни-канц. простор: Објект А+Б+Ц= 4325м ² + 0м ² + 2400м ² = 6745,00м ² 6745,00/80 = 84,3 – 85 паркинг места Магацински простор: 150 запослених 50 паркинг места Укупан број потребних паркинг места је 135 п.м. У

			гаражама је остварено 114 п.м., док је на парцели остварено 25 п.м., што је укупно 139 п.м.
	Бруто надземно Бруто подземно БРГП укупно		18,396.97 м ² 2954,72 м ² 21,351.69м²
	Спратност објекта	Дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена, од нулте коте терена, је максимално 18.5 метара, са одговарајућим бројем етажа и односу на намену и технолошке потребе.	Објекат „А“ - П+3 и П (16,40м) Објекат „Б“ - По+П+3 (14,5м) Објекат „Ц“ - По+П+3 (20,50м)

2.5. Приступ локацији и планиране саобраћајне површине

Приступ предметној грађевинској парцели обезбеђен је индиректно, преко парцеле која је приступни пут (део катастарских парцела 1760/2 КО Ритопек и 1766/3 КО Ритопек). Ширина овог пута мора бити минимално 7.00 метара, ако се планира двосмерни саобраћај. Пројектована ширина овог пута када је пропуштен траг меродавног возила износи на неким позицијама и 9.60 метара. (позиција шикане и сл). Сам прикључљк са приступног пута на грађевинску парцелу, од саобраћајнице државног пута IIА реда, удаљен је 81.84 метра. Овако удаљен прикључљк обезбеђује безбедно саобраћање са пута нижег на пут вишег реда и обрнуто. Пројектована раскрсница је троцентрична.

2.6. Уређење слободних и зелених површина

Минималан проценст под уређеним зеленим површинама износи 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%. Изузетно је за специфичне делатности које захтевају велике паркинг просторе и велику заузетост парцеле (хипермаркети, veleпродаје, робно-дистрибутивни центри, филмски студији и слично).

Како је намена комплекса складишно – пословни комплекс који је развијен у три слободностојећа објекта око којих је развијена саобраћајна мрежа приступног карактера,

проценат зелених површина који је остварен на грађевинској парцели, износи 1751.00 м², незастртог зеленила, што представља 15,27 % и 307 м² зеленила, (паркинг растер коцке), што представља 0.27% од укупне површине грађевинске парцеле.

Простор између Објеката А, који је на грађевинској линији и границе комплекса према саобраћајници озелењен је ниским и средње високим засадама. По осталим ободима комплекса планирани су високи засади. Остатак комплекса, што представља простор између објеката уређује се као неговани травњак са декоративним жбуновима и сезонским цветним засадама.

2.7. Ограђивање

Систем обезбеђивања и ограђивања комплекса, планиран је да се реализује само на делу катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек и то без изузетога дела ове парцеле који учествује у површини потребној за реализацију приступног пута. Ограда је транспарентна – жичана, висине 2.20 метра. Висина оgrade прати дилатирање партера на нивоу целог комплекса (нижи и виши плато). На месту где је на графичким прилозима назначен улаз у комплекс налази се акцентована улазна зона, са великом капијом.

2.8. Технички опис комплекса

Складишно – пословни комплекс планиран је у оквиру зоне градње, а реализован преко три слободностојећа објекта („Објекат А“, „Објекат Б“ и „Објекат Ц“) и објекта портирнице. Они су постављени у простору тако да је „Објекат А“ најближи Смедеревском путу, затим је у средини „Објекат Б“, а на горњој северној страни позициониран је „Објекат Ц“. Објекат портирнице је на самом улазу у комплекс.

Реализација комплекса планира се у две фазе.

Прва фаза се односи на „Објекат А“ и на интерну саобраћајницу (са три рампе), која се формира на доњем платоу, због обслуживања пословног објекта, објекта техничког прегледа и „Објекта Б“, који ће се градити у другој фази. У овој фази се сходно пројекту обавља ископ земље, изградња потпорних зидова, изградња портирнице кружног облика, спољна паркинг места и уређење зелених површина. Улаз у комплекс је на средишњем југоисточном делу са приступне саобраћајнице (део катастарске парцеле 1766/3 КО Ритопек и дела катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек). Кота у овој улазној тачки је 110.35 мнв.

Друга фаза односи се на интерну саобраћајницу на горњем нивоу комплекса (са две рампе), изградњу „Објекта Б“ и „Објекта Ц“, изградња потпорних зидова и насипање терена.

У складу са првом фазом, реализију се и зелене површине и спољна паркинг места. Комплетан простор партера који није под саобраћајницом и објектима, уредиће се зеленим површинама, листопадним и зимзеленим дрворедом.

Фазе изградње комплекса могу имати поред две опште фазе и фазе пројектовања и реализације које се одвијају по технолошким целинама како у хоризонталном, тако и у вертикалном смислу по сваком објекту у оквиру комплекса.

Број паркинг места за Објекат А (49 П.М.) реализоваће се у партеру на позицији Објекта Б, док се не крене у реализацију Објекта Б и Објекта Ц где су уначе планиране подземне гараже. Сва атмосферска вода са крова, преко олучних вертикала и кишне канализације, одводи се у ретензију друге фазе. Нивелацијом зелених површина, вода се одводи од објекта према граници парцеле.

Интерна саобраћајница, заједно са припадајућим тротоарима испред управне зграде, површинску воду одводи преко каналица, до таложног шахта, па у сепаратор (уља и масти) из којег се пречишћена вода одводи у простор предвиђене ретензије за другу фазу. Фекална канализација из пословног објекта спојиће се на планирану водонепропусну септичку јаму до израде уличне канализационе мреже.

Прикључак воде на предметној парцели извршиће се ПЕ цевима Ø90. Раздвајање потрошача (хидранска мрежа Ø90 и санитарна мрежа Ø25) урадиће се у АБ шахту (шахт водомера).

Други АБ шахт смештен у близини резервоара за воду, служиће за смештај уређаја за повишење притиска-хидроцил. Уређај за повишење притиска, воду за хидранску мрежу повлачи из укопаног ПЕ резервоара.

Укопани резервоар се снабдева водом преко прикључка Ø110. Објекти предвиђени пројектним решењем прикључиће се на уличну инфраструктуру према условина надлежних комуналних служби.

Терен предметне катастарске парцеле 1760/2 КО Ритопек је покренут, те му је најнижа висинска кота на јужној страни 109.45мнв, док је највиша висинска кота на северној страни 123.09мнв. Разлика тако посматране денивелације терена износи 13.64 метара.

Управо због оваквог постојећег стања планирано је формирање два платоа на висини од 109.70 мнв до 110.35 мнв за доњи плато и од 110.35 мнв до 118.70 мнв за горњи плато. „Објекат А“ је у потпуности на доњој платформи, док је „Објекат Ц“ у потпуности на горњој платформи. „Објекат Б“ кореспондира са обе платформе, па се на приземље „Објекта Б“ улази са горње платформе, а са доње се у „Објекат Б“ улази на ниву подрумске етаже.

ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

ОБЈЕКАТ А

Под Објектом А подразумева се пословни објекат спратности П+3 и објекат за технички преглед камиона-шлепера и моторних возила, спратности П. Пословни део објекта спратности П+3. Улаз у пословни објекат је са јужне стране, акцензован троугластим засецањем централног дела фасаде, где је у продужетку планиран улазни хол

са рецепцијом, обезбеђењем и јасно назначеним вертикалним комуникацијама (лифт и степениште). По боковима објекта са источне и западне стране смештене су канцеларије са концептом „open space“. Столови су организовани као целине од шест радних места у по пет групација са сваке од страна. На северној страни је сала за састанке, кухиња са трпезаријом и мокри чвор. У централном делу објекта је унутрашњи врт због оплемењивања радног простора и проветравања и осунчаности. На типским спратовима су такође канцеларије, а изнад дела где је рецепција и улазни хол смештене су канцеларије управе. Објекат за технички преглед је планиран одмах уз источну фасаду пословног објекта са улазима како на јужној, тако и на северној страни због лакшег функционисања и саобраћања. Он поседује три велика техничка канала за сервисирање камиона-шлепера.

ОБЈЕКАТ Б

Објекат Б има комбиновану намену, магацински простор у горњим зонама и гаражни простор у подруму и приземљу објекта. Спратности је По+П+3. У приземни део објекта се улази са нижег, доњег платоа са јужне стране, док се у подрумски део објекта улази у гаражу са источне стране рампом. Приземни део гаражног простора има 35 (тридесет пет) паркинг места, док подрумски део гараже броји 37 (тридесет седам) паркинг места. Кроз све етажне пролазе два вертикална комуникациона језгра са степеништем и лифтовима. У магацински део објекта (конципиран у три етаже), који ће се користити као регално складиште робе широке потрошње (без робе која спада у класу запаљивости од 1 до 9), улази се са горњег вишег платоа са северне стране. На овој страни се налази и пешачки улаз. Други пешачки улаз је на месту уласка у гаражу са нивоа приземља. Улаз са вишег северног платоа служи за пријем и отпремање робе тешким теретним возилима-шлеперима.

ОБЈЕКАТ Ц

Објекат Ц планиран је на вишем, севеном платоу комплекса. Његова намена је такође комбинованог типа. На подрумској етажи планирана је гаража за запослене са 42 (четрдесет два) паркинг места, техничке просторије, мокри чвор и два вертикална језгра (степенице и лифтови). Ниво приземља планиран је као магацински простор у једном делу, док су у другом делу канцеларије управе. Простор првог, другог и трећег спрата детерминисан је као магацински простор за робу широке потрошње. На последњој етажи је канцеларијски простор.

ОБЈЕКАТ ПОРТИРНИЦЕ планиран је на вишем, севеном платоу комплекса, а на самом улазу у комплекс. Објекат је намењен за рад особља на пословима надзора и обезбеђења. Како би се сугерисало што логичније и неометано саобраћање запослених и робе, овај објекат је кружног облика, у оквиру кога се налазе две канцеларије и један санитарни чвор. Једна канцеларија је намењен чуварима комплекса, док се у другој налази простор за видео надзор и логистику. Објекат портирнице је приземан, док је конструкција самог објекта од монтажно – демонтажних панела.

Конструкција објеката:

Изградња објеката је планирана у мотажном префабрикованом систему са армирано бетонским стубовима 50/50 цм на уједначеном размаку у подужном правцу, односно у попречном правцу. Распони се крећу у распону од 7,50 метара до 8,50 метара. Кровна конструкција је предвиђена од главних носача изведених од префабрикованих бетонских елемената "Т" пресека димензија 50/100 цм као примарног кровног носача. Темељење објекта је на темељима самцима са ободном гредом по спољашњој страни хале. Темељи самци се изводе као ливени (монолитни) а чашице темеља самаца као префабриковани елементи. Везне греде се изводе као монолитне које се ослањају на стубове (темеље самце) и на терен. Њихова функција је да обезбеде простор за насипање терена до потребне висине испод пода хале. Међуспратна таваница израђује се од ошупљених префабрикованих плоча $x=25\text{cm}$ са равнајућим слојем од АБ $d=6\text{cm}$. Ошупљене плоче се преко префабрикованих "Л" греда $b/d=50/60\text{cm}$ и "Т" греда $b/d=60/60\text{cm}$. Степениште се израђује као АБ монолитно ливено на лицу места.

Кров - кровна конструкција

Кровни покривач урађен је као двоводни, вишеслојни, састављен од трапезастог профилисаног челичног ТР лима висине 154мм, парне бране "Сикасарнавап", камене вуне тврдо предована $d=12\text{cm}$ ПВЦ мембране као завршног слоја типа "Сика план 15Г" дебљине 1,5мм, потпуно водоне непрпусне. Кровни покривач има ватро отпорност $\Phi - 45$ (атест). Нагиб кровних равни је мин 1%. Олучне вертикале постављене су на неопходном размаку по подужној страни фасаде објекта. Излазак на кров урађе је преко металне пењалице која је постављена на подужној фасади. На кровној равни, на делу крова изнад степенишног простора, налази се светлосна купола $b/d=100\times 100\text{cm}$ која у себи садржи механизам (ампула) за принудно отварање у случају пожара.

Унутрашња обрада

Унутрашњи зидови у канцелариском блоку су од Гитер-блока $d=25\text{cm}$ и $d=12\text{cm}$. Зидови се обострано малтеришу продужним малтером 1:3:6. У зависности од врсте просторија, као завршна обрада се појављује глетовање и кречење или керамичке плочице у санитарним чворовима. Делови унутрашњих преграда пројектоване су као стаклени панели у алуминијумском оквиру. Спољашњи део зидова према магацинском простору, облаже се термоизолацијом $d=8\text{cm}$. Део канцелариског простора према сендвич панелима, облаже се термоизолацијом $d=7\text{cm}$ и гипс-картонским плочама $d=12,5\text{mm}$. Гипс-картонске плоче се глетују и завршно крече у боји по избору инвеститора. У пословним просторима под на АБ плочи је $d=12\text{cm}$. Преко подне плоче долази термоизолација $d=10\text{cm}$ на коју се поставља слој за равнање (цем.кошуљица) $d=5\text{cm}$. Преко кошуљице се постављају керамичке плочице као завршни слој. Под у радионици изводи се као АБ монолитна плоча $d=20\text{cm}$, а као завршну обраду има посути силикатни прах који се глача и добија површинска тврдоћа. Испод пода канцелариског простора на спрату поставља се термоизолација од стиродура $d=5\text{cm}$. Преко термоизолације поставља се ПВЦ фолија, слој за равнање и завршна облога од керамичких плочица. Конструкција испод подне плоче израђена је од ломљеног камена и шљунка. Доњи носећи слој $d=40\text{cm}$ је од ломљеног камена 0-63 mm, а завршни равнајући слој од камене ризле $d=10\text{cm}$, гранулације 0-31,5мм. Потребан модуо стишљивости за носећу конструкције испод подне плоче магацина износи мин. $M_s=80\text{MPa}$. Плафон у канцелариском блоку, у приземљу и на спрату, израђује се као спуштени плафон типа Амстронг.

Спољашна обрада

Фасадна облога изведена је од сендвич фасадних термоизолационих панела д=12 цм, постављених хоризонтално и окачених директно за АБ стубове. Осно растојање подужних фасадних стубова је 5,90 метара а попречних 6,65 (6,70)м. Сви спољашњи зидови урађени су од негоривих сендвич панела д=12 (ватро-отпорности-Ф60 атест). На објекту улазна врата и прозори на канцелариском делу су израђена од елоксираних профила и термоизолационог, трослојног стакла, док су улази у магацинском делу израђени као сегментна роло врата од термоизолационих панела са пешачким вратима са стране. Прозори на магацинском делу смештени су у горњој и доњој трећини висине, израђени су од елоксираних профила и термоизолационог трослојног стакла. Сва унутрашња врата су од елоксираних профила са пуном термоизолационом испуном или стаклом.

PRIKAZ POVRŠINA PO OBJEKTIMA I ETAŽAMA

OBJEKAT A

PRIZEMLJE OBJEKAT A		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m²)
1	OPEN SPACE OFFICE	651.54
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.29
3	ATRIJUM	77.84
4	KUHINJA	48.67
5	TOALETI	33.10
6	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	36.98
7	TEHNIČKI SERVISNI PROSTOR	6.58
8	TEHNIČKI PREGLED	565.73
9	KANCELARIJA/STAFF	33.15
	UKUPNO NETO	1482.88
	UKUPNO BRUTO	1556.64

II SPRAT OBJEKAT A		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	OPEN SPACE OFFICE	667.01
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.29
3	ATRIJUM/VOID	77.84
4	KUHINJA	48.67
5	TOALETI	33.10
6	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	36.98
7	TEHNIČKI SERVISNI PROSTOR	6.58
	UKUPNO NETO	821.63
	UKUPNO BRUTO	946.65

III SPRAT OBJEKAT A		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	OPEN SPACE OFFICE	667.01
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.29
3	ATRIJUM/VOID	77.84
4	KUHINJA	48.67
5	TOALETI	33.10
6	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	36.98
7	TEHNIČKI SERVISNI PROSTOR	6.58
	UKUPNO NETO	899.47
	UKUPNO BRUTO	946.65

REKAPITULACIJA ZA OBJEKAT A		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	NETO KVADRATURA	4,181.29 m ²
2	BRUTO KVADRATURA	4,396.59 m ²
3	BRUTO NADZEMNO	4,396.59 m ²

OBJEKAT B + PORTIRNICA

PODRUM OBJEKAT B		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	GARAŽA	919.79
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
	UKUPNO NETO	978.47
	UKUPNO BRUTO	1074.64

PRIZEMLJE OBJEKAT B		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	GARAŽA	843.00
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
4	ULAZNA ZONA	49.54
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	27.17

6	PORTIRNICA	27.90
	UKUPNO NETO	1006.29
	UKUPNO BRUTO	1107.93

I SPRAT OBJEKAT B		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	KANCELARIJSKI PROSTOR	888.28
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
4	TOALETI	32.42
5	TERASA IZNAD PORTIRNICE	27.17
	UKUPNO NETO	1247.51
	UKUPNO BRUTO	1342.77

II SPRAT OBJEKAT B		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	KANCELARIJSKI PROSTOR	888.28
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
4	TOALETI	32.42
	UKUPNO NETO	979.38
	UKUPNO BRUTO	1074.64

III SPRAT OBJEKAT B		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	KANCELARIJSKI PROSTOR	888.28
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	29.34
4	TOALETI	32.42
	UKUPNO NETO	979.38
	UKUPNO BRUTO	1074.64

REKAPITULACIJA ZA OBJEKAT B		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	NETO KVADRATURA	5,188.03 m ²
2	BRUTO KVADRATURA	5,674.62 m ²
3	BRUTO NADZEMNO	4,599.98 m ²

OBJEKAT C

PODRUM OBJEKAT C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	GARAŽA	1607.10
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
4	TOALETI I TEHNIČKI PROSTOR	77.70

	UKUPNO NETO	1772.42
	UKUPNO BRUTO	1880.08

PRIZEMLJE OBJEKAT C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	SKLADIŠTE	1566.13
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
4	ULAZNA ZONA	40.96
5	TOALETI	77.70
	UKUPNO NETO	1772.42
	UKUPNO BRUTO	1880.08

I SPRAT OBJEKAT C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	SKLADIŠTE	1643.93
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
4	TOALETI	77.70
	UKUPNO NETO	1772.42
	UKUPNO BRUTO	1880.08

II SPRAT OBJEKAT C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	SKLADIŠTE	1643.93
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
4	TOALETI	77.70
	UKUPNO NETO	1772.42
	UKUPNO BRUTO	1880.08

III SPRAT OBJEKAT C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	KANCELARIJSKI PROSTOR	1643.93
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
4	TOALETI	77.70
5	ATRIJUM	66.55
6	ATRIJUM	66.55
7	ATRIJUM	66.55
	UKUPNO NETO	1772.52
	UKUPNO BRUTO	1880.08

IV SPRAT OBJEKAT C		
--------------------	--	--

BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	KANCELARIJSKI PROSTOR	1643.93
2	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
3	VERTIKALNA KOMUNIKACIJA	43.81
4	TOALETI	77.70
5	ATRIJUM/VOID	66.55
6	ATRIJUM/VOID	66.55
7	ATRIJUM/VOID	66.55
	UKUPNO NETO	1572.87
	UKUPNO BRUTO	1880.08

REKAPITULACIJA ZA OBJEKAT C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	NETO KVADRATURA	10,435.07 m ²
2	BRUTO KVADRATURA	11,280.48 m ²
3	BRUTO NADZEMNO	9,400.40 m ²

REKAPITULACIJA ZA OBJEKTE A,B i C		
BROJ	NAZIV	POVRŠINA (m ²)
1	NETO KVADRATURA	19,726.55 m ²
2	BRUTO KVADRATURA	21,351.69 m ²

3	BRUTO NADZEMNO	18,396.97 m ²
---	----------------	--------------------------

Одговорни пројектант
Владимир Сапунџић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:
300 О 296 15
400 Ј 464 15

2.9. Саобраћајно решење

Саобраћајно решење је планирано тако да се у комплекс улази на југо-источној страни. Сам прикључљк са приступног пута на грађевинску парцелу, од саобраћајнице државног пута IIA реда, удаљен је 81.84 метра. Овако удаљен прикључљк обезбеђује безбедно саобраћање са пута нижег на пут вишег реда и обрнуто. На самом улазу у комплекс налази се портирница одакле се усмерава и контролише сваки вид функционисања и саобраћања у оквиру комплекса. Како је планирано да се у комплекс улази између осталог и камионима и шлеперима, изведено је проширење приступног пута (резервисањем дела земљишта катастарске парцеле 1760/2 у правцу североисток – југоисток у површини од 239,20 м² у корист приступне саобраћајнице која је на делу катастарске парцеле 1766/3), на 7.00 метара саобраћајнице и додатног простора за шикану. На улазу у комплекс природна висина терена је 110.35 мнв, што је уједно и пројектована висина терена. Из те тачке се може ићи у два правца, на западну страну која води до доњег платоа, затим „Објекта Б“, и „Објекта Ц“, али и до рампе која води на горњи плато комплекса. Други правац од улазне зоне је ка северу и он води до горњег платоа комплекса. Како у комплексу има три рампе, оне су ради лакшег сагледавања саобраћајног решења означене бројевима од један до три. Рампа број 1 има нагиб од 3.0 %, рампа број 2 има нагиб од 14.2%, као и рампа број 3. Ове две рампе су грејане. На

доњем платоу пројектовани су „Објекат А“ и „Објекат Б“ у које се улази са приступне саобраћајнице на коти 109.70 мнв, тј., на коти 110.35 мнв, ширине 6,00 метара, док су сва места скретања пројектована са радијусима од 12.00 метара. На горњој платформи пројектована је такође интерна саобраћајница која обслужује како „Објекат Ц“, тако и „Објекат Б“, (на његовој приземној етажи), на котама 110.35 мнв и 118.20 мнв. Површина интерних саобраћајница са свим приступима објектима комплекса је 4865.00 м², у укупном проценту од 42,45% површине грађевинске парцеле. Овакав концепт омогућава несметано саобраћање и функционисање свих учесника у комплексу, а да при том испуњава све захтеве противпожарних услова.

Интерна саобраћајница са паркинзима за аутомобиле израђује се у слојевима од ломљеног камена различите гранулације и бехатон плоча. Земљану постељицу је потребно поваљати-сабити до модула стишљивости $M_s=20$ Мпа. Носећи слој израђује се од ломљеног камена 0-63mm у слоју од $d=40$ cm и ломљеног камена 0-31,5mm у слоју од $d=10$ cm. Потребан модуло стишљивости за носећу конструкције испод интерне саобраћајнице износи мин. $M_s=80$ МПа. Завршни слој саобраћајнице се изводи од бехатон плоча $d=8$ cm (тврдо пресоцаних) преко равнајућег слоја од камене ризле $d=3-5$ cm.

Тротоар је пројектован од бехатон плоча $d=6$ cm преко слоја камене ризле. Сви радовиморају се извести по важећим техничким прописима за сваку врсту рада а уграђен и материјалиморају испуњавати одговарајуће стандарде квалитета за сваки посебно уграђени материјал.

3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Услови за хидротехничку инфраструктуру

3.1.1. Водоводна мрежа

На наведеној локацији, на катастарској парцели бр. 1760/3 КО Ритопек, постоји водоводна ПЕ цев пречника 110 mm чије је одржавање у надлежности ЈП „Водовод и канализација Гроцка“. На основу наведеног, могуће је да за новопланирани објекат одобримо максималан прикључак пречника $\varnothing 90$ mm, са везом за хидрантску мрежу са водомером 3" и везом за санитарну воду максималног пречника 6/4".

Свака засебна целина мора поседовати засебно читавање утрошка воде, па је у водоводном склоништу потребно испројектовати мерни уређај за сваку јединицу.

Водоводно склониште лоцирати на кп 1760/2 КО Ритопек, уз границу парцеле са кп 1760/3 и 1760/4, на удаљености не већој од 6 метара.

ЈП „Водовод и канализација Гроцка“, Гроцка, Петра Драпшина 21, услови: број: 2418, од 16.09.2025. године.

3.1.2. Канализациона мрежа

На наведеној локацији не постоји канализациона мрежа чије је одржавање у надлежности ЈП „Водовод и канализација Гроцка“, па самим тим не постоје услови за прикључење.

ЈП „Водовод и канализација Гроцка“, Гроцка, Петра Драпшина 21, услови: број: 2418, од 16.09.2025. године.

3.2 Електроенергетска инфраструктура

3.2.1. Постојеће стање електродистрибутивне мреже која напаја предметно подручје

На овом подручју налазе се следећи електроенергетски објекти:

3.2.1.1. 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 „ЕПС дистрибуције“ д.о.о.

3.2.2. Енергетски подаци из вашег захтева:

Садржај објекта	Број јединица	Инсталисана снага (kW)	Једновремена снага (kW)	Преносни однос струјних мерних транс. (A/A)
Пословни објекат	1	400	250	300/5
Укупно:		/	/	

3.2.3. Заштита постојећих електроенергетских објеката

3.2.3.1. 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.

Задржати све електричне везе изменом постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

За прелазак саобраћајнице преко постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV резерву у обиму од 100%, а за водове 1 kV резерву од 50%. Користити отворе кабловске канализације пречника 100 mm.

Радове у близини каблова изводити 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 заштитне мере од електричног удара треба да буду усаглашене са важећим прописима, препорукама и интерним стандардима „Електродистрибуције Србије“.

Све радове у вези са заштитом и измештањем електроенергетских водова извести у складу са важећим техничким прописима и интерним стандардима „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.

Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.

3.2.4. Општи услови:

Ови технички услови могу се користити само за израду и изградњу СБТС 10/04 kV, 400 kVA на к.п. 1760/2 КО Ритопек, општина Гроцка, са уклапањем у постојећу електродистрибутивну мрежу 10 kV у Ритопеку на к.п. број 1760/2 КО Ритопек.

При било којој измени енергетских података наведених у техничким условима, као и при ревизији урбанистичког пројекта, неопходно је да нам се обратите захтевом за издавање нових техничких услова.

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12, услови број: Г 206/25, од 1.12.2026. године.

3.3. Термоенергетска инфраструктура

У зони планиране изградње, у оквиру границе предметног пројекта, ЈП "Србијагас" нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у документацији.

Напомена:

Како је гасификација општине Гроцка у току (планирање, израда пројектне документације и изградња), молимо Вас да 10 дана пре почетка извођења радова, и у зонама ван приказане гасоводне мреже, обавестите ЈП "Србијагас" како би могли да обезбедимо присуство нашег представника за време трајања радова, ако се за то накнадно укаже потреба.

„ЈП Србијагас“ д.о.о. Београд

11000 Београд, Рајкова улица 13а, услови број: 06/07/-11/1339/1, од 13.09.2025. године.

3.4. Електронске комуникације

Постојеће стање тк објеката

Приступна тк мрежа на наведеном подручју изведена је кабловима положеним слободно у земљани ров, а претплатници су преко спољашњих извода повезани на тк мрежу. На ситуационом плану који вам достављамо у прилогу оријентационо су уцртани постојећи тк објекти из GIS базе који су у надлежности „Телекома Србија“ а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције: постојећа кабловска тк канализација постојећи надземни оптички тк каблови постојећи тк стубови Технички услови.

Прикључење на тк мрежу:

Стратешко опредељење Телекома Србија је да се за пословне објекте планира FTTB/FTTH (Fiber to the Building / Fiber to the Home) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њему.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране електронске комуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је:

Изградити кабловско тк окно X димензија 135×60×120 цм (дужина × ширина × висина), на граници предметне парцеле са К.П. 1766/3, уз улицу Смедеревски пут.

Од новопројектованог тк окна X изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви ПЕ Ø50 мм до места уласка (увода) цеви тк канализације у сваки од објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања; за цеви Ø50 мм полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3$ м ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

Од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекте, обезбедити пролаз тк кабла кроз цеви у зиду, по кабловском регалу или техничким концентрацијама инсталација, до просторије у којој ће бити монтирана опрема Телеком Србија.

Тачну трасу приводне ТК канализације дефинисати у договору са надзорним органом Телекома Србија.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију. Изградња унутрашњих 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.

Препорука „Телекома Србија“ а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CENELEC 50173, са (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 прелази 90 м (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора

за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду, на такав начин да се омогући полагање каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе накнадних интервенција. Резерве каблова предвидети и у главном простору.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова изврши Комисија за контролу квалитета коју формира „Телеком Србија“.

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна не утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво предузеће „Телеком Србија“ а.д.

Општи услови:

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, нити до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србија“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и, по потреби, пробним ископима на траси), како би се утврдио тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

Пројектант, односно извођач радова, у обавези је да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката комуналне инфраструктуре од постојећих објеката електронских комуникација.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл.), уз обавезан надзор овлашћеног лица „Телекома Србија“ а.д. Том приликом сигналне траке (позорне траке) и друге кабловске ознаке вратити у пробитни положај.

У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д.

надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње инсталације предметног складишно-пословног комплекса на катастарској парцели бр. 1760/2 КО Ритопек, Гроцка, урадити у складу са: Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара,ЗУПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности,

Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратије инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност предузећу „Телекома Србија“ а.д. Уколико се пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектанта да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на уређене пројекте издате од предузећа „Телекома Србија“ а.д.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса изградње и постављања објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске канализације, осим на местима укрштања, као ни извлачење радова које могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Таковска 2, 11000 Београд

Услови број: ЛКРМ 31 од 23.09.2025. године.

3.5. Саобраћајна инфраструктура

Увидом у достављену документацију и документацију којом располаже *Друштво с ограниченом одговорношћу „Путеви Србије“*, у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 87/23, 24/24, 90/24 и 28/25) и Референтним системом мреже државних путева РС, утврђено је да се предметна локација налази уз трасу:

- **Државног пута ПА реда бр. 153:** Лештане – Гроцка – Петриево – Раља – веза са државним путем А1, деоница бр. 15301, од чвора бр. 15301 Лештане код km 0+000 до чвора бр. 15302 Бећарево Брдо код km 8+447.

Приликом израде урбанистичког пројекта, потребно је испунити следеће:

- Планирана решења усагласити са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Законом о путевима („Службени гласник РС“, бр.

41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон), Правилником о условима које са пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/11) и другим важећим прописима

- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, као и са планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, а за коју је ово предузеће издало услове и сагласности. Приликом дефинисања решења у урбанистичком пројекту потребно је преузети сва решења, као и аналитичко-геодетске елементе државног пута ПА реда бр. 153 из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“, бр. 66/17) и имплементирати их у урбанистички пројекат.
 - Сходно чл. 37. и 38. Закона о путевима обезбедити прегледност јавног пута, како се не би угрозила безбедност саобраћаја.
 - Трасу и број државног пута, приликом израде предметног урбанистичког пројекта, преузети из наведене Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у урбанистичком пројекту (у текстуалном и графичком делу).
 - Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане изградње, на основу чланова 33, 34 и 36 Закона о путевима („Сл. гл. РС“, бр. 41/18, 95/18 и 92/23), тако да први садржаји објекта високоградње морају бити удаљени минимално 10,00 m од границе путног земљишта државног пута, уколико планском документацијом није одређено другачије.
 - Означити трасу државног пута и уписати стационажу на месту саобраћајног прикључка, као и на местима почетка и краја деонице државног пута у обухвату.
- Преузети грађевинску и регулациону линију из плана вишег реда.
- Испоштовати потребне критеријуме за пројектоване површинске раскрснице у складу са тачком 2.2. Правилника о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гл. РС“, бр. 50/2011), што подразумева обавезну потребну прегледност на локацији површинске раскрснице (мора бити сагледива са главног правца, на даљне изоштрене визуре прегледности: $R_{ip}=3V_p$), да подужни нагиб на главном правцу (државни пут) није већи од +3% (максимално +4%), да прикључак мора бити планиран под правим углом, управно на пут, као и уклапање подужног нагиба локалне саобраћајнице према попречном нагибу државног пута ради обезбеђивања ефикасног одлива површинских вода са коловоза и др.
- Приказати границу урбанистичког пројекта на начин да све интервенције на траси државног пута буду у обухвату.
 - Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка, узети у обзир следеће:
 - планирани профил државног пута, у складу са важећом планском документацијом,
 - рачунску брзину на државном путу,

- ширина коловоза приступног пута мора бити минимално 5,00 m, са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта,
- са искључиво планираним десним скретањем са/на трасу државног пута, без могућности левих скретања са/на трасу државног пута,
- укрштање мора бити изведено под правим углом (управно на пут),
- полупречнике лепеза у зони прикључка утврдити на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (приказати криве трагова меродавног возила),
- зоне потребне прегледности (приказати у графичком прилогу),
- прикључак мора бити сагледив са главног правца, на даљне изоштрене визуре прегледности,
- просторне карактеристике терена,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
- обезбедити могућност редовног одржавања државног пута,
- адекватно решење прихватања и одвођења површинских вода, уз усклађивање са системом одвођења предметног државног пута.

- Приказати попречни профил државног пута
- У тексту плана навести да ће се коначно решење саобраћајног прикључка дефинисати у поступку израде пројектне документације.
- У делу планиране трасе државног пута потребно је утврдити све инфраструктурне коридоре (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водоводне и канализационе инсталације и слично) и исте по потреби изместити на одговарајућу локацију.
- Општи услови за постављање инсталација уз трасу државног пута:
 - траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева,
 - трасе нових инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним у зони планиране трасе пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама.
- Услови за подземно укрштање инсталација са путем:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
 - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, ојачана за по 3,00 m са сваке стране.
 - Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одвођење (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.
- Услови за паралелно вођење инсталација са путем:
- Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одвођење),
 - Не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз аркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта,
 - Испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
 - Инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одвођење и одржавање државног пута.
- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
- Стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималну удаљеност за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
 - Обезбедити сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при неповољним температурним условима.

Графички прилог урадити у одговарајућој размери, са јасно обележеном границом урбанистичког пројекта, обележеним државним путем, уписаним стационажама како је наведено, попречним профилем пута, приказом криве трагова и радијусима на саобраћајном прикључку, котираном ширином прикључног пута, све у складу са напред наведеним условима.

Друштво с ограниченом одговорношћу „Путеви Србије“, Београд, Булевар краља Александра 282, услови број 953-5831/26-1, од 13.03.2026 године.

3.6. Евакуација отпада

ЈКП „Градска чистоћа“ нема никакве услове за израду потребне документације и извођење поменутих радова, јер предметни простор није у надлежности овог предузећа већ комуналне службе у општини Гроцка.

„ЈКП Градска чистоћа“, 11056 Београд, Мије Ковачевића 4, услови број 12915, од 27.08.2025. године.

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта, инвеститор је у обавези да набави контејнере за одлагање комуналног отпада. У односу на површину и намену пословног објекта, потребно је обезбедити три контејнера који морају бити постављени изван саобраћајних површина (5 м удаљени од пута), на избетонираном платоу са озиданом нишом или ограђени, где је омогућен директан и несметан прилаз за камионе и раднике предузећа **Еко Гроцка д.о.о.**

Инвеститор, односно власник објекта, дужан је да предузећу пружи доказ о набавци контејнера.

„ЕКО Гроцка“ д.о.о. 11306 Гроцка, Петра Драпшина 21, услови број: 3001/2025 од 22.08.2025. године.

5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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) и Правилника о условима, критеријумима и садржини пројекта за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 45/19 и 72/21), у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних садржаја, као и одговарајућих мера заштите од процеса нестабилности.

У сарадњи са предузећем „Електродистрибуција Србије“ дефинисати положај и заштитну зону планираног далековода напонског нивоа 35 kV, трасираног преко предметне катастарске парцеле, која износи 10 m са обе стране вода од крајњег фазног проводника. Није дозвољена изградња и уређење простора који захтевају или подразумевају дужи боравак људи. Могу се планирати намене као што су паркинг простори, манипулативне површине, техничке просторије и простори, магацински простори и слично, имајући у виду негативан утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину. Пословне делове планираних објекта, као што су канцеларијски простор и кухиња, пројектовати ван заштитне зоне далековода.

Делове објекта намењене складиштењу робе широке потрошње пројектовати, изградити и користити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта. У зависности од врсте производа који се у истима складиште, испоштовати све опште и посебне мере и услове прописане законима и другим важећим прописима из одговарајућих области.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, у току њихове изградње и коришћења, предвидети и обезбедити:

4.1. У циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објекта водовода, канализације и др;
сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објекта), зауљених отпадних вода (са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине) и из гаража, отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем

простора за складиштење, процесних отпадних вода из објекта за технички преглед камиона и санитарно-фекалних 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; септичку јаму позиционирати на удаљеностима дефинисаним у поглављу 3.2.2. *Канализациона мрежа, објекти и комплекси – Правила уређења и грађења* за системе канализације, из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд – целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“, бр. 66/17, 130/20 и 44/24); при изградњи исте водити рачуна о геоповредивости простора и могућем ризику у случају удесних ситуација (истицање садржаја из септичке јаме); обезбедити несметан приступ комуналног возила за пражњење исте;

- изградњу подних површина складишта (индустријски под) од водонепропусних материјала, одговарајуће носивости;

- изградњу саобраћајних, манипулативних и паркинг површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, масти и уља, са ивичњацима којима се спречава оливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- потпуно контролисани прихват зауљене воде са интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, из гаража и отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем простора у коме се врши сервис камиона, системом канала са решеткама и њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент;

- таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина и меродавних падавина, као и максималне потрошње воде за прање подних површина гаража и простора за технички преглед возила; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

- квалитет свих пречишћених отпадних вода, које се након третмана у уређају за пречишћавање, односно сепаратору масти и уља, 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);

- обезбедити одговарајући прикључак и арматуру за узорковање пречишћене отпадне воде (након њеног третмана, а пре упуштања у реципијент).

крајњи реципијент за пречишћене отпадне воде дефинисати у сарадњи са надлежним водопривредним предузећем;

4.2. У циљу заштите ваздуха:

- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање и хлађење објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних панела и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне панеле који у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,

- уређење и озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора и, с тим у вези, наведене незастрте површине оплеменити садњом листопадних и зимзелених садница,

- засену планираних паркинг места садњом дворедних садница високих лишћара.

4.3. У циљу заштите од буке:

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, којима се обезбеђује да бука емитована 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“, бр. 75/10);

- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у пословним просторијама свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству), СРПС У.Ј6.201:1990;

- уградњу хидроцикла са фреквентном регулацијом.

4.4. Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објекта

- при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, бр. 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система вентилације и климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;

- размотрити могућност коришћења рециклираног асфалта за изградњу, реконструкцију и одржавање (реhabилитацију и поправку) саобраћајних површина (приступних путева, паркинг површина, тротоара и слично) и манипулативних површина, у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије и очувања животне средине;

- обезбедити одговарајућу/е просторију/е (у објекту), или простор ван објекта, 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 енергента за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора бити 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.

У току изградње и експлоатације резервоара за хидрантску мрежу, у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и другим важећим прописима којима се уређује поступање са овом врстом објеката, предвидети/обезбедити:

- несметано функционисање резервоара и несметану експлоатацију воде;
 - одговарајуће мере заштите тако да квалитет, односно хигијенска исправност воде у резервоарима задовољава критеријуме прописане Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник РС“, бр. 31/82);
 - изградњу резервоара од водонепропусних материјала;
- редовно чишћење /рехабилитацију, односно санацију резервоара, у циљу одржавања функције њихове економичне експлоатације;
- праћење квалитета и количине воде у истом;
- одговарајуће мере заштите у случају удеса, у току изградње и експлоатације резервоара;
- запремину ретензије за прихват чистих атмосферских вода са кровова објеката одредити на основу прорачуна укупног отицаја ових вода; размотрити могућност формирања више мањих акумулационих базена, односно резервоара, у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
 - минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%; обавезна је израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења предметног простора, којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; при избору врста дрвећа и жбуња одредити се за оне које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;
 - уколико се за потребе снабдевања електричном енергијом мора планирати трафостаница, 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“, бр. 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (В) не прелази 40 μ T;
 - одредити 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;
 - трафостаницу не планирати уз простор намењен дужем боравку људи.

- Обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера, односно 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. 109/25) и другим важећим прописима из ове области, и то: амбалажног отпада, рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, бр. 98/10);

- отпада насталог у поступку одржавања објеката 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“, бр. 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, бр. 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљање отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС“, бр. 97/10);

- комуналног и другог неопасног отпада.

- У току извођења радова на изградњи планираног комплекса, извођач радова је у обавези да:

- предвиди и обезбеди сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског и осталог отпадног материјала који настане у току изградње, у складу са Планом управљања отпадом од грађења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине, сходно одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23 – исправка);

- води прописану евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада и посебних токова отпада), са подацима о лицу коме 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“, бр. 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“, бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чувати најмање две године, а трајно чувати 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);

- возила којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

- Обавеза је власника/корисника предметног објекта, да успостави ефикасан мониторинг и контролу функционисања истог, у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент.и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, бр. 18/24),

- прво испитивање, односно мерење нивоа буке на граници предметног комплекса, као и периодична испитивања нивоа буке, по потреби, у складу са законом; достављање података и документације о извршеном мерењу нивоа буке надлежном органу, у року од 15 дана од дана извршеног мерења.

Планирано је опремање грађевинске парцеле водоводном, канализационом, електроенергетском и телекомуникационом инфраструктуром и грејањем, прикључењем на систем јавне комуналне инфраструктуре. До изградње уличне канализационе мреже, планирано је одвођење фекалне канализације до водонепропусне септичке јаме, као и изградња ретензије за прихват условно чистих атмосферских вода са кровова објеката. Такође, планирана је и изградња укопаног резервоара за воду за хидрантску мрежу.

„Секретаријат за заштиту животне средине“, 11000 Београд, Карађорђева 71, услови број: V-04 број:501.2-542/2025, од 23.1.2026. године.

5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА

5.1. Мере заштите од пожара

Потребно је у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

1. изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне 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 противпожарно 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, 20/2015, 87/2018 и 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 евакуација људи, односно њихово спасавање.

МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Управа за ванредне ситуације у Београду, Ул. Мије Ковачевића бр. 2–4, Београд, услови број:07.7-217-642/2025, од 5.11.2025. године

6. ИНЖИЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде техничке документације урадити детаљна геолошка истраживања. При изради техничке документације придржавати се свих препорука датих геомеханичким елаборатом, урађеним у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 101/15 и 95/2018) од стране надлежне организације, који мора бити саставни део пројектне документације.

7. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат се доноси и потврђује у складу са чланом 60 - 64. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Предметна катастарска парцела се налази у површинама које се спроводе непосредном применом правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.

Одговорни пројектант

Владимир Сапунџић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

300 О 296 15

400 Ј 464 15

V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Информација о локацији

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
П1-22 број 350-272/2024
Дана:09.05.2024.године
Г р о ц к а

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: “Катадузо” д.о.о. из Београда, ул. Мајора Александра Мишића бр.2/1

ПОВОД ЗАХТЕВА: Информација о локацији ради изградње објекта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за кат. парцелу бр. 1760/2 К.О. Ритопек	
ПРАВНИ ОСНОВ	-Чл.53. 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, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) -Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/2010)
ПЛАНСКИ ОСНОВ	-План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-град Београд-целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац- насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“ бр. 66/17)
НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	Према плану коришћења земљишта кат. парцела бр. 1760/2 К.О. Ритопек налази се у зони привредно комерцијалне делатности (20.П2.1) и делом у оквиру заштитне зоне далековода.
СПРОВОЂЕЊЕ	Предметна катастарска парцела се налази у површинама које се спроводе непосредном применом правила грађења- израдом Урбанистичког пројекта .
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА (смернице за израду Урбанистичког пројекта)	<u>Правила грађења у привредно – комерцијалним зонама 20.П2.1</u> Основна намена: • привредни или комерцијални садржаји • у оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели Компатибилност намене: • у оквиру површина намењених за привредно – комерцијалне зоне дозвољене су компатибилне намене: комерцијални садржаји, спортски објекти и комплекси, комуналне и инфраструктурне површине и саобраћајне површине • на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти Број објеката на парцели: • у оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама.

Дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл. у оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину

Услови за формирање парцеле:

- катастрска парцела може постати грађевинска уколико има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута за једносмерни приступ минималне ширине 5,0m и за двосмерни приступ минимално 7,0m (уколико је слеп са окретницом).
- за саобраћајни приступ на државне путеве првог реда (Смедеревски и Кружни пут) потребно је прибавити услове ЈП „Путеви Србије“
- минимална површина грађевинске парцеле је 1000 m².
- минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 20 m.
- за комплексе који излазе не две или више саобраћајница ужа страна не може бити ширине мање од минималне ширине фронта.
- приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7,0 m.

Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 70%

Висина слемена објекта:

- дозвољена спратност објеката у овој зони је дефинисана висином слемена. Висина слемена се дефинише од нулте котеу складу са општим правилима овога плана
- дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена, од нулте коте, је максимално 18,5m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.
- такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина до слемена, од нулте коте, буде максимално 24 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката.
- за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
- за објекте у заштитној зони далековода максимална висина слемена се одређује у складу са добијеним условима надлежног предузећа

Положај објекта у односу на регулациону линију:

Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.

- грађевинска линија на минимално 10,0 m од регулационе линије
- грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом
- за грађевинске парцеле у зони 20.П2.1, које се граниче са регулационом линијом железничке пруге, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем 3.1.2 Железнички саобраћај.
- за грађевинске парцеле у зони 20.П2.1, које се граниче са

регулационом линијом водотока, положај објекта се дефинише на удаљењу минимално 5.0 m од регулационе линије канала.

- Уз магистралне саобраћајнице на чијим правцима су и државни путеви II реда (Кружни пут и Смедеревски пут) појас забрањене градње износи 10 m од планиране регулационе линије пута, обострано. Приступ ивичним садржајима је дозвољен преко сервисне или ободне саобраћајнице и у складу са условима управљача пута, након извршене анализе контроле приступа и могућности остварења саобраћајног повезивања на државни пут, према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС"бр.50/11) и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу материју саобраћаја.

Растојање од бочне и задње границе парцеле

- растојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12.0 m минимално удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6.0 m.

Међусобно растојање објеката у оквиру исте парцеле:

- дозвољена је изградња више објеката на парцели. Међусобно растојање је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, без обзира на врсту отвора, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Кота приземља:

- кота приземља се одређује у зависности од технолошких потреба

Услови за слободне и зелене површине:

- минимално под уређеним зеленим површинама 20%, од чега од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
- изузетно, за специфичне делатности које захтевају велике паркинг просторе и велику заузетост парцеле (хипермаркети, велепродаје, робно-дистрибутивни центри, филмски студији и слично), као и за постојеће већ изграђене објекте и комплексе, проценат зелених површина се може смањити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд“.
- планирани проценат зеленила од 30% може се смањити на минимум 10% зелених површина у континуитету, а преосталих 20% може бити под растер паркинзима које треба обавезно озеленити.
- простор између објеката и границе комплекса према саобраћајницама обавезно озеленити високим или ниским засадама и уредити као слободну зелену површину, у оквиру које може да се организује приступ комплексима или површине за стационарни саобраћај. У овом простору обавезно је да минимум 30% површине буде под зеленилом, затрављено и са високим засадама.

Решење паркирања:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле у , према нормативу у складу са врстом привредне делатности, дефинисаном у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже
- максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле

Архитектонско обликовање:

- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, а волуменимасе уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.

	• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. • дозвољава се изградња вишеводног крова. • максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Услови за ограђивање парцеле: • грађевинске парцеле према улици и према суседним парцелама могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2.2 m (рачунајући од коте тротоара). • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле Посебни услови: • За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине. Изградња под посебним условима: • За нову изградњу, као и реконструкцију постојећих објеката, у заштитним зонама инфраструктурних и других објеката, потребно је прибавити претходну сагласност/мишљење од надлежног органа/предузећа или институције која је установила зону заштите. Инжењерскогеолошки услови: • доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се извршати правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега-шиповима) • надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену , како би се омогућило прихватање додатног оптерећења сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).
--	--

НАПОМЕНА	Како је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште извршена после 15.јула 1992.године, односно након ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 49/92), потребно је платити накнаду за промену намене земљишта. -Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе. -На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о локалним и административним таксама, за списе и радње из области урбанизма и грађевинских послова, наплаћена је општинска такса у износу од 3.271,00 динара на рачун број 840-742251843-73 број модела 97 са позивом на број 62-012.
----------	---

Доставити:
2 х подносиоцу захтева
1 х архиви

Обрадила:
Сања Миленковић, маг.инж.арх.

MC



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:
Ивана Василев, дипл.правник

Власнички лист

17/06/2025, 09:59

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 17.06.2025. 09:59:26

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	11d3de73-7fdf-4f0a-99fe-1764b4533700
Матични број општине:	70122
Општина:	ГРОЦКА
Матични број катастарске општине:	703966
Катастарска општина:	РИТОПЕК
Датум ажурности:	16.06.2025. 17:54
Служба:	ГРОЦКА
Извор податка:	ГРОЦКА, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЂОКИНА ЛИВАДА
Број парцеле:	1760/2
Површина m²:	11700
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	11700
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"KATADUZO" DOO
Адреса:	БЕОГРАД, ЉУДЕВИТА ПОСАВСКОГ 2/1
Матични број лица:	0000006206123
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

ГЕОТЕРМИНУС
НОВИ САД
СРЂАН МРЂЕН ПРЕДУЗЕТНИК
Агенција за геодезију и судски вештак за
област грађевинарства ужа специјалност геодезија
Нови Сад
Булевар Ослобођења 78/115

Подаци су прибављени из централног регистра катастра непокретности Републичког геодетског завода путем апликације е-катастар у складу са чланом 53. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020 и 92/2023) и чланом 3. став 2. Уредбе о условима издавања извода из базе података катастра непокретности и катастра инфраструктуре из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавног бележника, геодетских организација и посредника у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 6/2024) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод.

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода. Трошкови за издавање једног примерка из листа непокретности за 1 непокретност(и) наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара, на основу Члана 6. Уредбе о условима издавања извода из базе података катастра непокретности и катастра инфраструктуре из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавног бележника, геодетских организација и посредника у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 6/2024).

Нови Сад 17.06.2025.(седамнаестијундвехиљадедвадесетпете) у 10:00
Број захтева: 08 -17062025

Одговорно лице

Срђан Мрђен

Нови Сад

Булевар Ослобођења 78/115

(потпис)

(печат)

ГЕОТЕРМИНУС
Нови Сад
СРЂАН МРЂЕН ПРЕДУЗЕТНИК
АГЕНЦИЈА ЗА ГЕОДЕЗИЈУ и
СУДСКИ ВЕШТАК за област грађевинарства
ужа специјалност ГЕОДЕЗИЈА

Srđan
Mrđen
421587

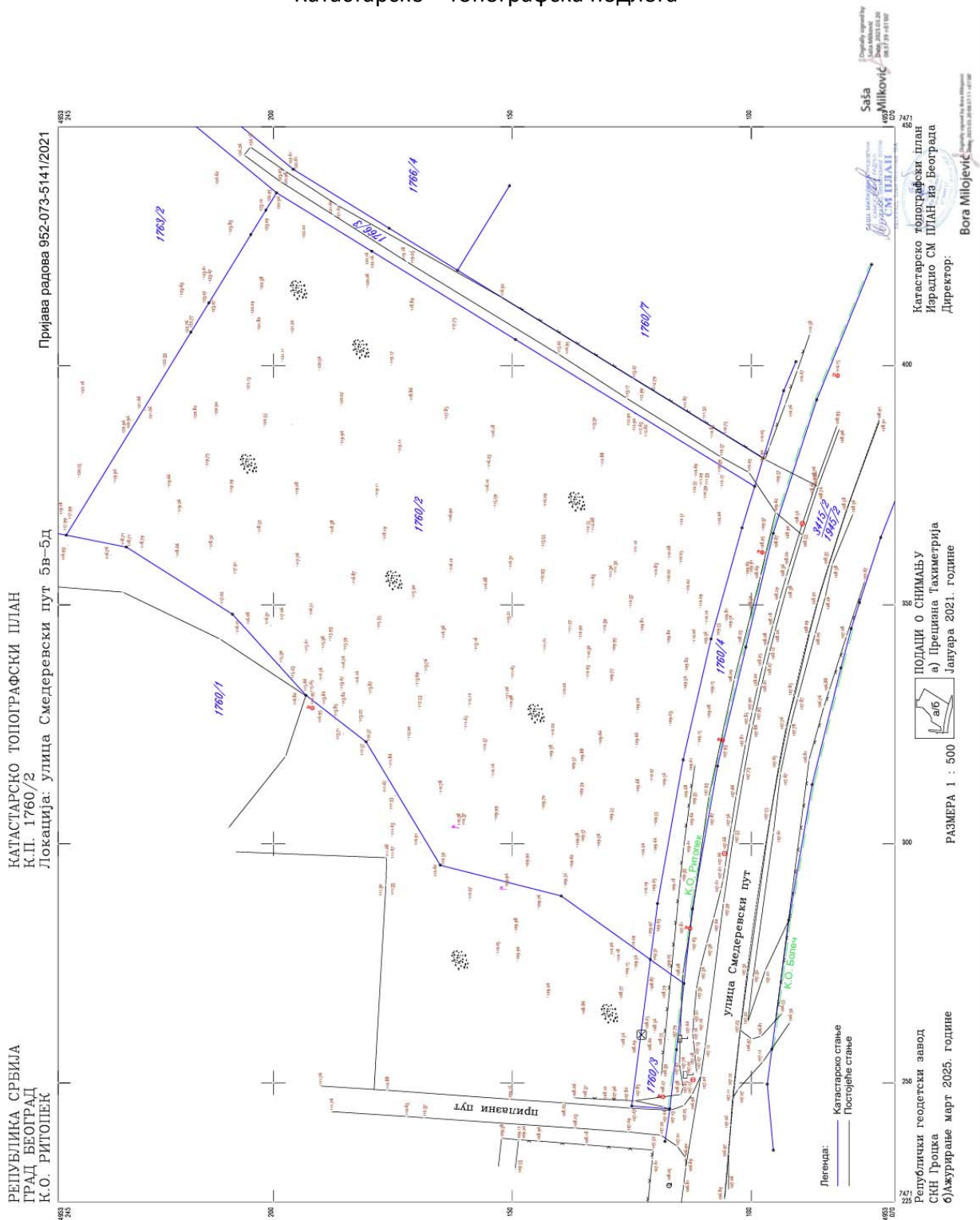
Digitally signed
by Srđan Mrđen
421587
Date: 2025.06.17
10:02:06 +02'00'

www.KaoKatastar.rs

најлакши начин за исходовање листа непокретности, копије плана и копије плана водова за целу Србију са пар кликова без одлазака на шалтер на вашој адреси

www.KaoKatastar.rs

Катастарско – топографска подлога



Копија плана водова



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

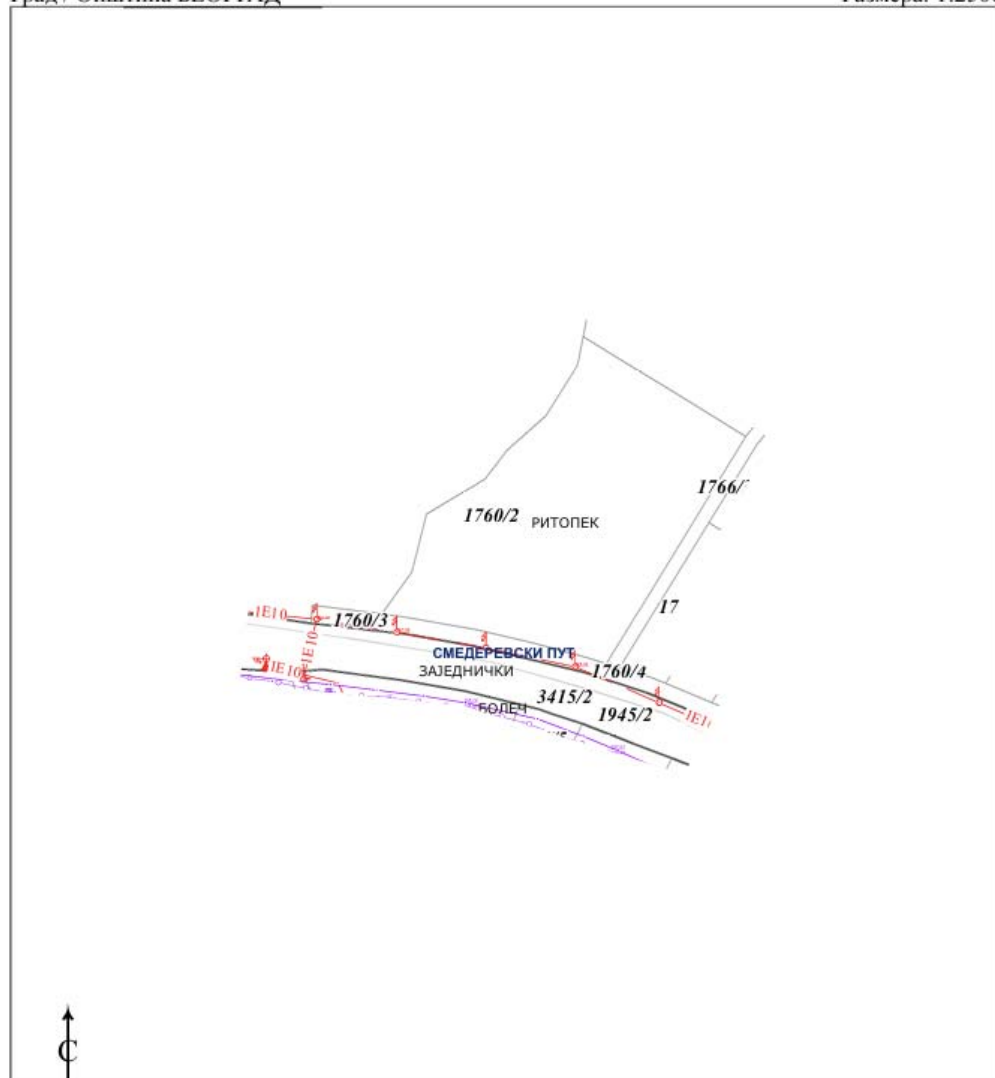
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-3037/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:2500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
19.02.2025.године

Војана Marinković
19.02.2025. 10:04:03

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

УСЛОВИ:

	Naziv:	EKO GROCKA DOO GROCKA
	Sedište:	Petra Drapšina 21, 11306 Grocka
	Matični broj:	21143766
	PIB:	109215752
	Šifra delatnosti:	3811
	E – mail:	office@ekogrocka.rs
	Tel:	011/4410-100
Račun otvoren kod Banca Intesa A.D. 160-0000000515860-34		
EKO GROCKA d.o.o.		
Broj: <u>3009</u>		
Datum: <u>21.08</u> 20 <u>25</u> god.		
BEOGRAD-GROCKA		
KATADUZO DOO		
Majora Aleksandra Mišića 2/1		
11000 Beograd		

Poštovani,

povodom Vašeg zahteva za dostavljanje saglasnosti za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju skladišno-poslovnog kompleksa na K.P. 1760/2 K.O. Ritopek, Grocka, koji je u našim službenim evidencijama zaveden pod brojem 3001/2025 od 22.08.2025. 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 površinu i namenu poslovnog objekta potrebno je obezbediti tri 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, odnosno vlasnik objekta dužan je da preduzeću pruži dokaz o nabavci kontejnera.

S poštovanjem,

u Grockoj, dana 22.08.2025.godine

Дигитално потписано
РАДОСАВЉЕВИЋ БОЈАН
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
22.08.2025. 15:23:36



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

„KATADUZO“ D.O.O.
Београд
Ул. Мајора Александра Мишића бр.2/1
Београд

Деловодни број: 84.0.0.0.-D.08.01.-344062/1-2025
Наш знак и број: Г-206/25
Датум: 01.12.2025.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-206/25 од 25.08.2025. за издавање техничких услова за пројектовање и изградњу СБТС 10/04kV, 400kVA на к.п.3176/9 КО Ритопек, општина Гроцка, са уклапањем у постојећу електродистрибутивну мрежу 10kV у Гроцкој категорије на кп.бр.1760/2 КО. Ритопек:

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 „ЕПС дистрибуције“ 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 објекат	1	400	250	300/5
УКУПНО:		/	/	

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

3 Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

3.1 Објекти нисковог напона 10 и 1 kV:

4 Општи услови:

4.1 Ови технички услови се могу користити само за израду изградњу **СБТС 10/04kV ,400kVA** на **к.п.1760/2** КО Ритопек ,општина Гроцка ,са уклапањем у постојећу електродистрибутивну мрежу 10kV у Ритопеку на кл.бр.1760/2 КО. Ритопек . 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.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви
- 84110



„ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ“ Д.О.О.

БЕОГРАД

ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА

Бојан Марковић, дипл.инж.ел.

Мије Ковачевића 4
11050 БЕОГРАД
Србија



Текући рачун: 205-487-82
ПИБ: 100003603
М.Б: 07045000

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„KATADUZO“ d.o.o.
Предузеће за производњу, трговину и услуге
11000 Београд
ул. Мајора Александра Мишића бр.2/1

наш знак: 12915 /*е*
датум: 27.08.2025. год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу складишно – пословног комплекса на КП 1760/2 КО Ритопек, ГО Гроцка, обавештавамо вас да ЈКП „Градска чистоћа“ нема никакве услове за израду потребне документације и извођење поменутих радова, јер предметни простор није у надлежности овог Предузећа већ комуналне службе у општини Гроцка.

Инвеститор није у обавези да плати повчану накнаду за добијање овог обавештења.

Обрадила: *В*
Вера Јанков



Директор
правних, кадровских и општих послова

Милан Бањац
Милан Бањац



JKP „Зеленило-Београд“
Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776;
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
е-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број: 13851/1
Датум: 27.08.2025. 28 AUG 2025

Катадузо д.о.о.
Мајора Александра Мишића бр. 2/1
11000 Београд

Одговор на захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2, КО Ритопек, Гроцка и Идејног решења који је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

Поштовани,

Поводом вашег захтева за доставу услова из наше надлежности за израду Урбанистичког пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2, КО Ритопек, Гроцка и Идејног решења који је саставни део овог Урбанистичког пројекта, обавештавамо вас да нисмо надлежни за површине које припадају општини Гроцка.

Решењем о организовању радне организације „Зеленило-Београд“ Београд, као јавно комуналног предузећа („Службени лист града Београда“, број 25/89) прописано је да „Зеленило-Београд“ своју основну делатност обавља на територији општина Вождовац, Врачар, Звездара, Земун, Нови Београд, Палилула, Раковица, Савски венац, Стари град и Чукарица.

Одлукама о измени Оснивачког акта, које доноси Скупштина града Београда, а на основу којих се доноси Статут Предузећа, измењена је горе наведена формулација и сада гласи: „Предузеће обавља комуналну делатност на подручју градских општина одређених актима града“.

Сходно горе наведеном, нисмо надлежни да дајемо услове за општине на којима не вршимо делатност.

Стручни сарадник
Горана Гостовић
Горана Гостовић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Мирјана Штулић
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

Доставити:
- Наслову
- РЈ за пројектовање



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
07.7 бр. 217-642/2025
Дана 05.11.2025. 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, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву „КАТАДУЗО” д.о.о., ул. Мајора Александра Мишића бр. 2/1, Београд, 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 за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка и Идејног решења који је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

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, 20/2015, 87/2018 и 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 евакуација 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. 87/2023).

ЈЛ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 375895/2 -2025

ДАТУМ: 23.09.2025. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„КАТАДУЗО“ доо

Ул. Мајора Александра Мишића бр. 2/1
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка и Идејног решења које је саставни део овог урбанистичког пројекта

Веза број: 375895/1-2025 од 25.08.2025. год.

Поштовани,

У вези са вашим захтево, за услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка и Идејног решења које је саставни део овог урбанистичког пројекта, достављамо вам услове из надлежности "Телекома Србија" а.д..

❖ Постојеће стање тк објекта

Приступна тк мрежа на наведеном подручју изведена је кабловима положеним слободно у земљани ров, а претплатници су преко спољашњих извода повезани на тк мрежу.

На ситуационом плану који вам достављамо у прилогу су оријентационо учртани постојећи тк објекти из GIS базе који су у надлежности "Телекома Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције:

- постојећа кабловска тк канализација
- постојећи надземни оптички тк каблови
- постојећи тк стубови

❖ Технички услови

➤ Прикључење на тк мрежу

Стратешко опредељење Телекома Србија је да се за пословне објекте планира FTTB/ FTTH (Fiber to the Building/ Fiber to the Home) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њему.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране електронске комуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је:

- изградити кабловско тк окно X димензија 135x60x120cm (дужина x ширина x дубина(висина)), на граници предметне парцеле са К.П. 1766/3, уз улицу Смедеревски пут.

- од новопроектваног тк окна X изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви ПЕ Ø50mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у сваки од објеката. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50mm полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекте, обезбедити пролаз тк кабла кроз цеви у зиду, по кабловском регалу или техничким каналима, све до места планиране завршне концентрације инсталација, односно до просторије у којој ће бити монтирана опрема Телеком Србија.

Тачну трасу приводне тк канализације дефинисати у односу на положај других подземних инсталација, у договору са надзорним органом Телеком Србија.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију.

Изградња унутрашњих 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.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично 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). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна не утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је предузећа "Телеком Србија" а.д.. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Општи услови

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима "Телекома Србије" ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом "Телекома Србије", извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних тк каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима.

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката комуналне инфраструктуре од постојећих објеката електронских комуникација.

4. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк објеката вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл), уз обавезан надзор овлашћеног лица "Телекома Србије" а.д.. Том приликом сигналне траке (позор траке) и друге кабловске ознаке вратити у првобитни положај.

5. У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме "Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

6. Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације предметног складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност предузећу "Телеком Србија" а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од предузећа "Телеком Србија" а.д..

7. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. 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 планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

8. Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу "Телеком Србија" а.д. са седиштем у ул. Новопазарска број 37-39, у Београду, телефон 011/2431-220 или на mail: najava.radova@telekom.rs.

9. Приликом избора извођача радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

10. По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи тк канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа предузећа "Телеком Србија" а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

11. Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација у циљу стварања могућности прикључења предметног објекта на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

12. За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре уселења у објект, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

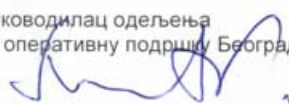
13. Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

14. Урбанистички пројекат за складишно – пословни комплекс на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка, 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.

15. Важност горњих услова је две године од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд



Горан Матић, дипл. мен.

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.2-542/2025
23. 01. 2026. године
Београд
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 – аутентично тумачење и 2/23-одлука УС), члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон, 95/18-др. закон и 94/24-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, 96/22 и 162/24), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка, решавајући о захтеву предузећа „КАТАДУЗО“ д.о.о. из Београда, Мајора Александра Мишића 2/1, од 22.08.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О УТВРЂИВАЊУ МЕРА И УСЛОВА
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели бр. 1760/2 КО Ритопек, Гроцка 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) и Правилника о условима, критеријумима и садржини пројекта за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 45/19 и 72/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних садржаја, као и одговарајућих мера заштите од процеса нестабилности;
2. у сарадњи са предузећем „Електродистрибуција Србије“ дефинисати положај и заштитну зону планираног далековода 35 kV, трасираног преко предметне катастарске парцеле, а која износи 10 m са обе стране вода од крајњег фазног проводника; није дозвољена изградња/уређење простора који захтевају/подразумевају дужи боравак људи; могу се планирати намене попут: паркинг простора, манипулативних површина, техничких просторија/простора, магацинског простора и сл, а имајући у виду негативан утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину; пословне делове планираних објеката (канцеларијски простор, кухиња и сл) пројектовати ван заштитне зоне далековода;
3. делове објеката, намењене складиштењу робе широке потрошње, пројектовати, изградити и користити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката; у зависности од врсте производа који ће се у истом складиштити, испоштовати све опште и посебне мере и услове прописане законима и другим важећим прописима из одговарајућих области;

4. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, у току њихове изградње и коришћења, предвидети/обезбедити:

4.1. 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 саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине) и из гаража, отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем простора за складиштење, процесних отпадних вода из објекта за технички преглед камиона и санитарно-фекалних 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; септичку јаму позиционирати на удаљењима дефинисаним у поглављу 3.2.2. *Канализациона мрежа, објекти и комплекси – Правила уређења и грађења* за системе канализације, из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд – целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац - насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча, Ритопек („Службени лист града Београда“, бр. 66/17, 130/20 и 44/24); при изградњи исте водити рачуна о геоповредивости простора и могућем ризику у случају удесних ситуација (истичање садржаја из септичке јаме); обезбедити несметани приступ комуналног возила за пражњење исте,
- изградњу подних површина складишта (индустријски под) од водонепропусних материјала, одговарајуће носивости,
- изградњу саобраћајних, манипулативних и паркинг површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, масти и уља и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљене воде са интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, из гаража и отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем простора у коме се врши сервис камиона, системом канала са решеткама и њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент,
- таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина и меродавних падавина, као и максималне потрошње воде за прање подних површина гаража и простора за технички преглед возила; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- квалитет свих пречишћених отпадних вода, које се након третмана у уређају за пречишћавање/сепаратору масти и уља 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); обезбедити одговарајући прикључак и арматуру за узорковање пречишћене отпадне воде (након њеног третмана, а пре упуштања у реципијент),

- крајњи реципијент за пречишћене отпадне воде дефинисати у сарадњи са надлежним водопривредним предузећем;
- 4.2. у циљу заштите ваздуха:
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних хелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне хелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
 - уређење и озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора и, с тим у вези, наведене незастрте површине оплеменити садњом лишћарских и зимзелених садница,
 - засену планираних паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- 4.3. у циљу заштите од буке:
- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, којима се обезбеђује да бука емитована у току обављања делатности не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 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 пословним просторијама, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990,
 - уградњу хирдоцила са фреквентном регулацијом;
- 4.4. 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 вентилације/климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
5. размотрити могућност коришћења рециклираног асфалта за изградњу, реконструкцију и одржавање (рехабилитација и поправка) саобраћајних (приступних путева, паркинг површина, тротоара и сл) и манипулативних површина, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др;
6. обезбедити одговарајућу/е просторију/е (у објекту), или простор (ван објекта) 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 течном 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 течном горива предност дати биодизелу,
 - у случају да се агрегат смешта у објекат, издувне гасове из истог извести у слободну струју ваздуха;

7. у току изградње и експлоатације резервоара за хидрантску мрежу, у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон) и другим важећим прописима којима се уређује поступање са овом врстом објекта, предвидети/обезбедити:
 - несметано функционисање резервоара и несметану експлоатацију воде,
 - одговарајуће мере заштите тако да квалитет, односно хигијенска исправност воде у резервоарима задовољава критеријуме прописане Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник РС“, број 31/82),
 - изградњу резервоара од водонепропусних материјала,
 - редовно чишћење и рехабилитацију/санацију резервоара, а у циљу одржавања функције њихове економичне експлоатације,
 - праћење квалитета и количине воде у истом,
 - одговарајуће мере заштите у случају удеса, у току изградње и експлоатације резервоара;
8. запремину ретензије за прихват чистих атмосферских вода са кровова објекта одредити на основу прорачуна укупног отицаја ових вода; размотрити могућност формирања више мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
9. минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20 %; обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења предметног простора, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; при избору врста дрвећа и шибља одредити се за оне које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;
10. уколико се за потребе снабдевања електричном енергијом мора планирати трафостаница, исту пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:
 - одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T,
 - одредити 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,
 - трафостаницу не планирати уз простор намењен дужем боравку људи;
11. 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. 109/25) и другим важећим прописима из ове области и то:
 - амбалажног отпада,

- рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10),
 - отпада насталог у поступку одржавања објеката 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),
 - комуналног и другог неопасног отпада;
12. у току извођења радова на изградњи планираног комплекса извођач радова је у обавези да:
- предвиди и обезбеди сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње, а у складу са Планом управљања отпадом од грађења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине, сходно одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23-исправка);
 - 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“, бр. 37/25 и 47/25); 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),
 - возила, којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта;
13. обавеза је власника/корисника предметног објекта, да успостави ефикасан мониторинг и контролу функционисања истог, у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент

и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 18/24),

- прво испитивање, односно мерење нивоа буке на граници предметног комплекса, као и периодична испитивања нивоа буке, по потреби, у складу са законом; достављање података и документације о извршеном мерењу нивоа буке надлежном органу, у року од 15 дана од дана извршеног мерења.

Образложење

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев предузећа „КАТАДУЗО“ д.о.о. из Београда, Мајора Александра Мишића 2/1, од 22.08.2025. године, за издавање услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка. Уз захтев су достављени: технички опис објекта, Копија катастарског плана (број 953-1-1262/09 од 14.08.2009. године) и Копија катастарског плана водова (број 956-301-24616/2024 од 09.10.2024. године) које је издао Републички геодетски завод, Извод из базе података катастра непокретности за предметну катастарску парцелу, Информација о локацији за катастарску парцелу број 1760/2 КО Ритопек, под III-22 број 350-272/2024 од 09.05.2024. године, издата од стране Управе градске општине Гроцка, Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове и графички прилог „Ситуациони приказ са основом крова“ из августа 2025. године, (ИДР Идејно решење број: УП 08/25).

Према достављеној информацији о локацији, предметна локација спроводи на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд-целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац – насеље Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“, бр. 66/17 и 44/24), а налази се у зони привредно комерцијалних делатности (20.П2.1), делом у површинама осталих намена планираним за привредну зону и делом у заштитном појасу далековода. Такође, иста се налази у зони потенцијалног клизишта БГ-38.1.6. са дубином клизне површине од 4 до 12 m.

На парцели нема изграђених објеката, а денивелација терена износи 13,64 m. На предметној локацији, површине 11.700 m², предвиђа се изградња три објекта и то: Објекат А – пословни објекат спратности П+3, укупне БРГП 3700 m², са објектом за технички преглед камиона-шлепера и моторних возила, спратности П и укупне БРГП 625 m² (укупно БРГП 4625 m²). У пословном делу планирани су канцеларије, рецепција, обезбеђење и хоризонталне и вертикалне комуникације. Објекат за технички преглед има улаз и излаз (север-југ). Поседује три велика техничка канала за сервисирање камиона-шлепера; Објекат Б – магацински простор, спратности По+П+3, са подземном гаражом намењеном паркирању возила са 37 ПМ. Паркирање је решено и у приземљу са 35 ПМ. Објекат поседује лифт и степениште кроз све етаже. Магацин је предвиђен за регално складиштење робе широке потрошње и Објекат Ц – планиран на вишем, северном платоу комплекса, спратности По+П+3. У подземним етажама је планирана гаража са 42 ПМ, техничке просторије, мокри чвор и вертикалне комуникације – два језгра степеништа и лифтова. У приземљу је планиран магацински простор у једном делу, док су у другом делу канцеларије управе. Спратови су намењени магацинском простору робе широке потрошње. На последњој етажи планиран је канцеларијски простор.

Укупна БРГП свих објеката планираних на грађевинској парцели ГП1 износи око 20.375 m². Грађевинска парцела се формира, већим делом, у заштитном појасу далековода напонског нивоа 35 kV. Приступ парцели је планиран из приступне улице.

Планирано је опремање грађевинске парцеле водоводном, канализационом, електроенергетском и телекомуникационом инфраструктуром и грејањем, прикључењем на систем

јавне комуналне инфраструктуре. До изградње уличне канализационе мреже, планирано је одвођење фекалне канализације до водонепропусне септичке јаме, као и изградња ретензије за прихват условно чистих атмосферских вода са кровова објеката. Такође, планирана је и изградња укопаног резервоара за воду за хидрантску мрежу.

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 складишно-пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, Гроцка, а применом одредаба члана 34. Закона о заштити животне средине - одлучио је као у диспозитиву овог решења.

За подношење захтева за утврђивање мера и услова заштите животне средине плаћена је прописана републичка административна такса у износу од 420 динара – Тарифни број 1, као и републичка административна такса за издавање решења којим су исти утврђени у износу од 720 динара – Тарифни број 9, Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 51/03-исправка, 53/04, ..., 94/24, 55/25, 109/25).

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 610 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама, на рачун број: 840-742221843-57, (сврха: републичка административна такса; прималац: буџет РС); шифра плаћања: 153 за готовинске уплате, а 253 за безготовинске уплате; модел 97 са позивом на број 21-018-09399.

Решено у Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, под V-04 број 501.2-542/2025 дана 23. јануара 2026. године.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА
секретар Секретаријата

Ивана Вилотијевић



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. 2418
16.03.2015 год.
ГРОЦКА, Петра Драпшина 21

KATADUZO

Majora Aleksandra Mitića 2/1
11000 Beograd

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса на катастарској парцели бр 1760/2 КО Ритопек

Поштовани, на основу Вашег захтева Наш бр 2250 од 22.08.2025. године, а везано за издавање услова у поступку израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 КО Ритопек, обавештавамо Вас да на наведеној локацији, на катастарској парцели бр. 1760/3 КО Ритопек постоји водоводна ПЕ цев пречника 110 mm чије је одржавање у надлежности ЈП „Водовод и канализација Гроцка“. На основу горе наведеног у могућности смо да за новопланирани објекат одобримо максималан прикључак пречника $\varnothing 90$ mm, са везом за хидрантску мрежу са водомером 3" и везом за санитарну воду максималног пречника 6/4".

Свака засебна целина мора поседовати и засебно читавање утрошка воде, па у водоводном склоништу потребно испројектовати мерни уређај за сваку јединицу.

Водоводно склониште лоцирати на кп 1760/2 КО Ритопек уз границу парцеле до кп. 1760/3 и 1760/4 на удаљености не већој од 6 метара.

На наведеној локацији не постоји канализациона мрежа, чије је одржавање у надлежности у надлежности ЈП „Водовод и канализација Гроцка“, па самим тим не постоје услови за прикључење.

За евентуална појашњења можете се обратити на телефон 011/8500-885, лок 106, радним данима од 07:00 до 15:00 часова.

С` поштовањем.

Техничка служба

Милићевић
Милићевић Светлана

У Гроцкој,
15.09.2025 год.

ЈП „Водовод и канализација“

Гроцка

ДИРЕКТОР

М.Сц. Драгана Вујанић
М.Сц. Драгана Вујанић



**Друштво с ограниченом одговорношћу
„Путеви Србије“ Београд**

Београд, Булевар краља Александра 282

Број :

Датум : 953-5831/26-1

13-03-2026

KATADUZO d.o.o.

11000 Београд

Ул. Мајора Александра Мишића бр. 2/1

Предмет: Услови

На основу вашег захтева бб, наш заводни број 953-5831 од 10.03.2026. године, ради прибављања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу складишно – пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 и делу катастарске парцеле број 1760/4 КО Ритопек, Гроцка, обавештавамо вас следеће:

Увидом у достављену документацију и документацију којом располаже ово предузеће, у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Службени гласник РС”, бр. 87/23, 24/24, 90/24 и 28/25) и Референтним системом мреже државних путева РС, утврђено је да се предметна локација налази уз трасу:

- државног пута ПА реда број 153: Лештане - Гроцка - Петријево - Раља - веза са државним путем А1, деоница број 15301, од чвора број 15301 Лештане код km 0+000 до чвора број 15302 Бећарево Брдо код km 8+447.

Приликом израде урбанистичког пројекта, потребно је испунити следеће:

- Планирана решења ускладити са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Законом о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС”, број 50/11) и другим важећим прописима.
- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, као и са планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, а за коју је ово предузеће издало услове и сагласности.
Приликом дефинисања решења у урбанистичком пројекту потребно је преузети сва решења као и аналитичко геодетске елементе државног пута ПА реда број 153 из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд – целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац - насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“ бр. 66/17) и имплементирати у урбанистички пројекат.
- Сходно чл. 37. и 38. Закона о путевима обезбедити прегледност јавног пута, како се не би угрозила безбедност саобраћаја.
- Трасу и број државног пута, приликом израде предметног урбанистичког пројекта, преузети из наведене Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у урбанистичком пројекту (у текстуалном и графичком делу).
- Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане изградње, на основу члана 33, 34 и 36. Закона о путевима („Сл.гл.РС”, број 41/18, 95/18 и 92/23), тако да први садржаји објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 10,00m од границе путног земљишта државног пута, уколико није планском документацијом одређено другачије.
- Означити трасу државног пута и уписати стационажу на месту саобраћајног прикључка, као и на местима почетка и краја деонице државног пута у обухвату.

- Преузети грађевинску и регулациону линију из плана вишег реда.
- Испоштовати потребне критеријуме за пројектовање површинске раскрснице у складу са тачком 2.2. Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл.РС", број 50/2011), што подразумева обавезну потребну прегледности на локацији површинске раскрснице (мора бити сагледива са главног правца најмање с даљине изоштрене визуре прегледности: $Pip=3Vp$), да подужни нагиб на главном правцу (државни пут) није већи од $\pm 3\%$ (максимално $\pm 4\%$), да прикључак мора бити планиран под правим углом, управно на пут, као и уклапање подужног нагиба локалне саобраћајнице према попречном нагибу државног пута ради обезбеђивања ефикасног отицања површинских вода са коловоза и др.
- Приказати границу урбанистичког пројекта на начин да све интервенције на траси државног пута буду у обухвату.
- Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка, узети у обзир следеће:
 - планирани профил државног пута, у складу са важећом планском документацијом,
 - рачунску брзину на државном путу,
 - ширина коловоза приступног пута мора бити минимално 5,00 m, са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта,
 - са искључиво планираним десним скретањем са/на трасу државног пута, без могућности левих скретања са/на трасу државног пута,
 - укрштај мора бити изведен под правим углом (управно на пут),
 - полупречнике лепеза у зони прикључка утврдити на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (приказати криве трагова меродавног возила),
 - зоне потребне прегледности (приказати у графичком прилогу),
 - прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,
 - просторне карактеристике терена,
 - обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
 - обезбедити могућност редовног одржавања државног пута,
 - адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута.
- Приказати попречни профил државног пута
- У текст плана навести да ће се коначно решење саобраћајног прикључка дефинисати у поступку израде пројектне документације.
- У делу планиране трасе државног пута потребно је утврдити све инфраструктурне коридоре (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водоводне и канализационе инсталације и слично) и исте по потреби изместити на одговарајућу локацију.
- Општи услови за постављање инсталација уз трасу државног пута:
 - траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева,
 - трасе нових инсталације морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним у зони планиране трасе пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама.
- Услови за подземно укрштање инсталација са путем:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
 - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране,

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.
- Услови за паралелно вођење инсталација са путем:
- инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање),
 - не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз жаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта,
 - испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
 - инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.
- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
 - обезбедити сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Графички прилог урадити у одговарајућој размери, са јасно обележеном, границом урбанистичког пројекта, обележеним државним путем, уписаним стациожама како је наведено, попречним профилем пута, приказом криве трагова и радијусима на саобраћајном прикључку, котираном ширином прикључног пута, све у складу са напред наведеним условима.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, потребно је да нам исти доставите (уз позив на број ових услова) ради провере испуњености напред наведених услова и издавања мишљења.

Особа за контакт: Тамара Гојић, дипл.прор.план. 011/30-40-690
tamara.gojic@putevi-srbije.rs

Обрадио:	
Тамара Гојић, дипл.простор.план.	
Контролисао:	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

ПУТЕВИ СРБИЈЕ" ДОО БЕОГРАД
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Миодраг Поледица, маг.инж.саобр.

Достављено:

1. Наслову
2. „Путеви Србије“ д.о.о. Београд, Архиви
3. „Путеви Србије“ д.о.о. Београд, Одељење за планску документацију

Друштво с ограниченом одговорношћу
„Путеви Србије“ Београд

Београд, Булевар краља Александра 282
Број : 953-5831/26-3
Датум : 05-05-2026

KATADUZO

11000 Београд
ул. Мајора Александра Мишића бр. 2/1

Предмет: Мишљење

На основу вашег захтева бб од 28.04.2026.године, наш заводни број 953-5831 од 28.04.2026. године за издавање мишљења на Урбанистички пројекат за изградњу складишно-пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 и делу катастарске парцеле број 1760/4 КО Ритопек, Гроцка, обавештавамо вас:

На ваш захтев ово предузеће је издало услове за израду урбанистичког пројекта под бројем 953-5831/26-1 од 13.03.2026. године.

Увидом у достављену документацију Урбанистички пројекат за изградњу складишно-пословног комплекса на катастарској парцели број 1760/2 и делу катастарске парцеле број 1760/4 КО Ритопек, Гроцка, мишљена смо да се исти може упутити у даљу процедуру дефинисану законском регулативом.

Особа за контакт: Тамара Гојић, дипл.простор.план. 011 /30-40-690
tamara.gojic@putevi-srbije.rs

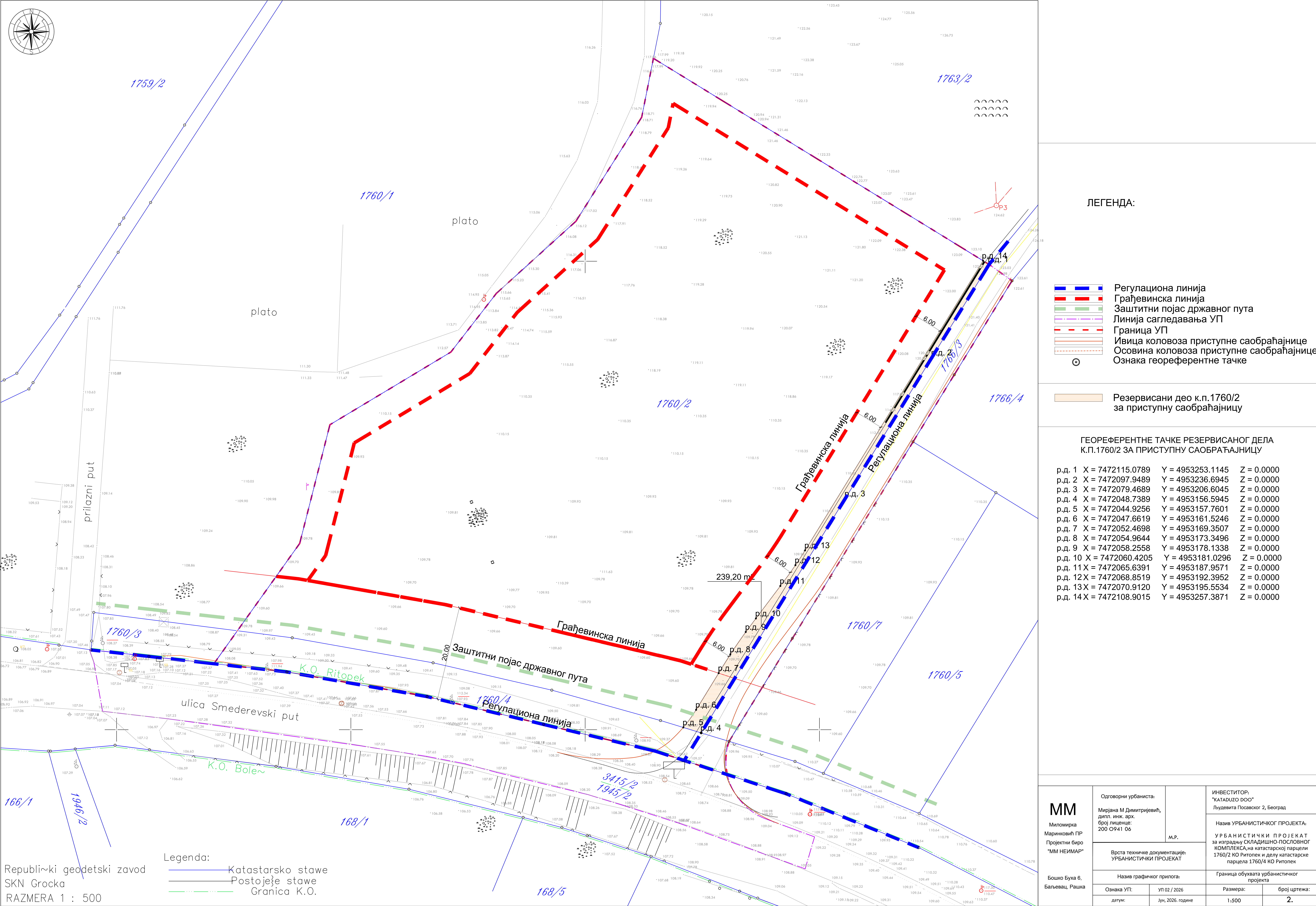
"ПУТЕВИ СРБИЈЕ" ДОО БЕОГРАД
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Миодраг Ноледица, магст.инж.саобр.

Обрадио:	
Тамара Гојић, дипл.простор.план.	
Контролисао:	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

Достављено:

1. Наслову
2. "Путеви Србије" д.о.о. Београд, Архива
3. "Путеви Србије" д.о.о. Београд, Одељење за планску документацију



ЛЕГЕНДА:

- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Zaštitni pojas državnog puta
- Liniја сагледавања УП
- Граница УП
- Ивица коловоза приступне саобраћајнице
- Осовина коловоза приступне саобраћајнице
- Ознака геореферентне тачке

Резервисани део к.п.1760/2
за приступну саобраћајницу

ГЕОРЕФЕРЕНТНЕ ТАЧКЕ РЕЗЕРВИСАНОГ ДЕЛА
К.П.1760/2 ЗА ПРИСТУПНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

р.д. 1	X = 7472115.0789	Y = 4953253.1145	Z = 0.0000
р.д. 2	X = 7472097.9489	Y = 4953236.6945	Z = 0.0000
р.д. 3	X = 7472079.4689	Y = 4953206.6045	Z = 0.0000
р.д. 4	X = 7472048.7389	Y = 4953156.5945	Z = 0.0000
р.д. 5	X = 7472044.9256	Y = 4953157.7601	Z = 0.0000
р.д. 6	X = 7472047.6619	Y = 4953161.5246	Z = 0.0000
р.д. 7	X = 7472052.4698	Y = 4953169.3507	Z = 0.0000
р.д. 8	X = 7472054.9644	Y = 4953173.3496	Z = 0.0000
р.д. 9	X = 7472058.2558	Y = 4953178.1338	Z = 0.0000
р.д. 10	X = 7472060.4205	Y = 4953181.0296	Z = 0.0000
р.д. 11	X = 7472065.6391	Y = 4953187.9571	Z = 0.0000
р.д. 12	X = 7472068.8519	Y = 4953192.3952	Z = 0.0000
р.д. 13	X = 7472070.9120	Y = 4953195.5534	Z = 0.0000
р.д. 14	X = 7472108.9015	Y = 4953257.3871	Z = 0.0000

MM

Миломирка
Маринковић ПР
Проектни биро
"ММ НЕИМАР"

Одговорни урбаниста:

Мирјана М Димитријевић,
дипл. инж. арх.
број лиценце:
200 О941 06

М.Р.

ИНВЕСТИТОР:

"KATADUZO DOO"

Људевита Посавског 2, Београд

Назив УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ
КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели
1760/2 КО Ритолек и делу катастарске
парцела 1760/4 КО Ритолек

Врста техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Назив графичког прилога:

Ознака УП:

датум:

Граница обухвата урбанистичког
пројекта

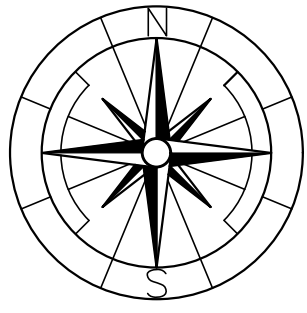
Размера:

број цртежа:

2.

Јун, 2026. године

1:500



ЛЕГЕНДА:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Заштитни појас државног пута
- Линија сагледавања УП
- Граница УП - ГП 1
- Ивица коловоза приступне саобраћајнице
- Осовина коловоза приступне саобраћајнице

НАМЕНА ПОВРШИНА ЗА ГП1:

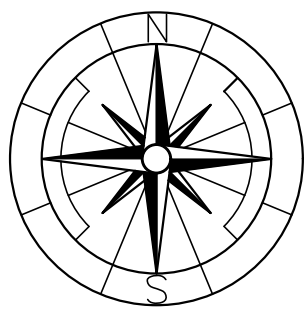
Компатибилност намене:

Планирана намена привредни или комерцијални сарджаји у оквиру површина за привредно - комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевонској парцели.

Складишно - пословни комплекс:

- „Објекат А“ планиран је као канцеларијско пословни простор и простор за технички преглед возила.
- „Објекат Б“ планиран је као магацински и гаражни простор.
- „Објекат Ц“ планиран је као магацински и гаражни простор.
- Објекат портирнице - претећи сарджаји

MM Миломирка Маринковић ПР Пројектни биро "MM НЕИМАР"	Одговорни урбаниста:		ИНВЕСТИТОР: "KATADUZO DOO" Људевита Посавског 2, Београд	
	Мирјана М Димитријевић, дипл. инж. арх. број лиценце: 200 0941 06	М.Р.	Назив УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА: У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели 1760/2 КО Ритолек и делу катастарске парцела 1760/4 КО Ритолек	
	Врста техничке документације: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
	Назив графичког прилога:		Намена површина	
Бошко Буха 6, Баљевац, Рашка	Ознака УП:	уп 02 / 2026	Размера:	број цртежа:
	датум:	Јун, 2026. године	1:500	3.



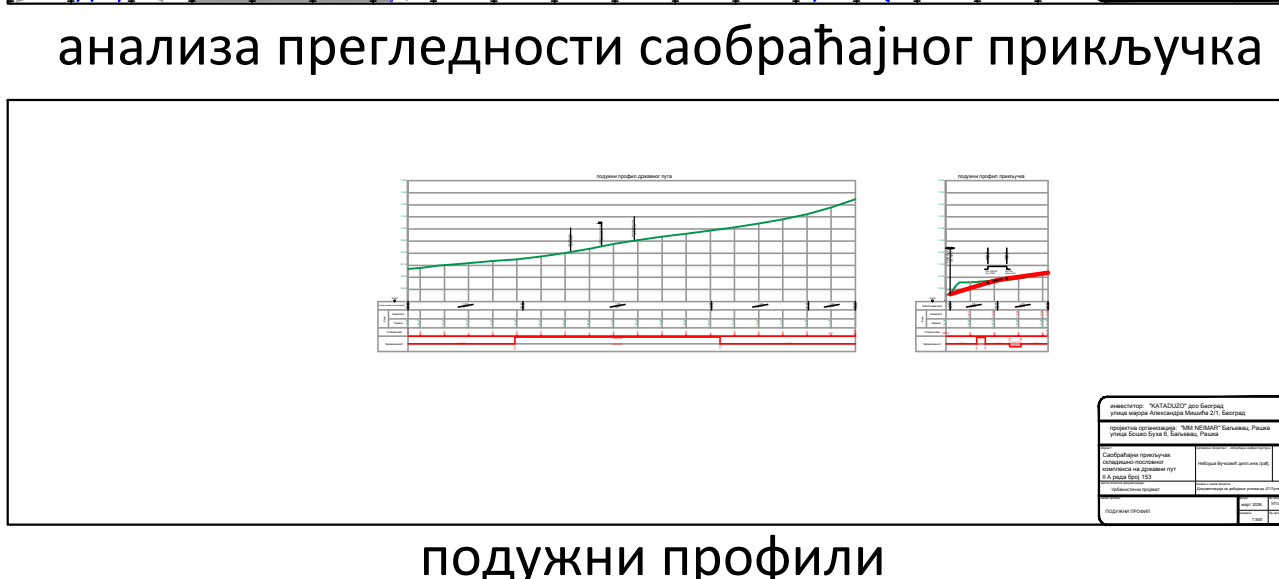
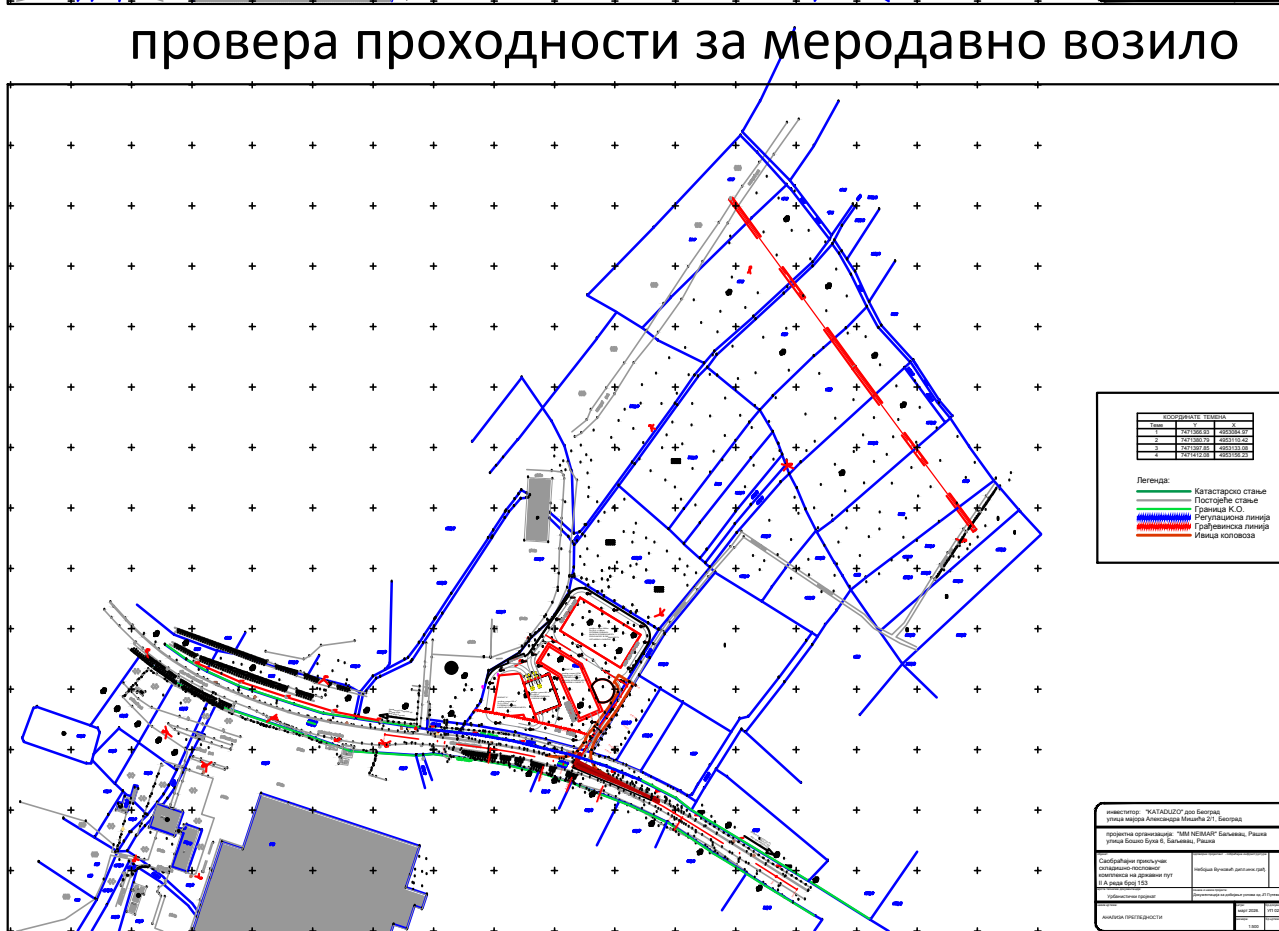
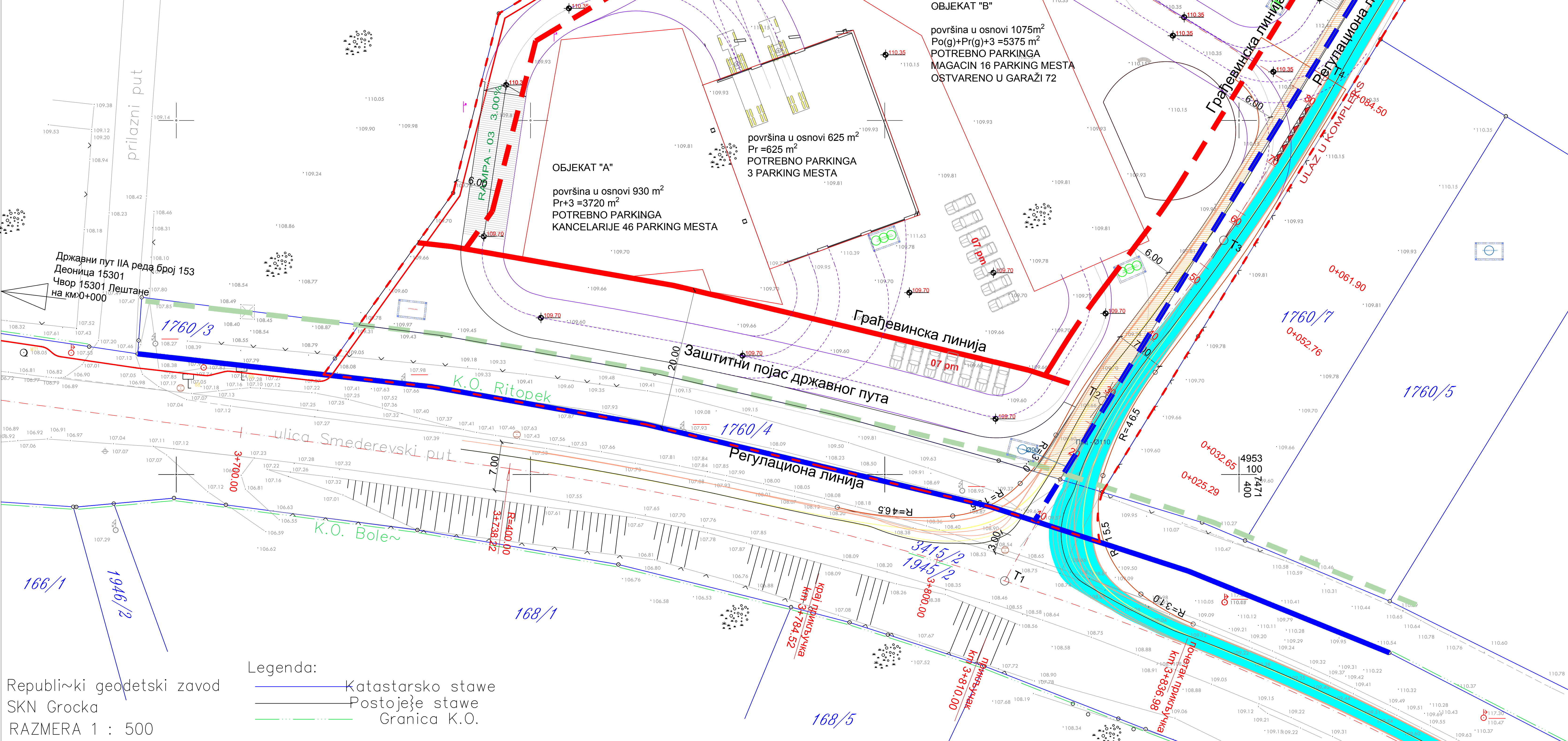
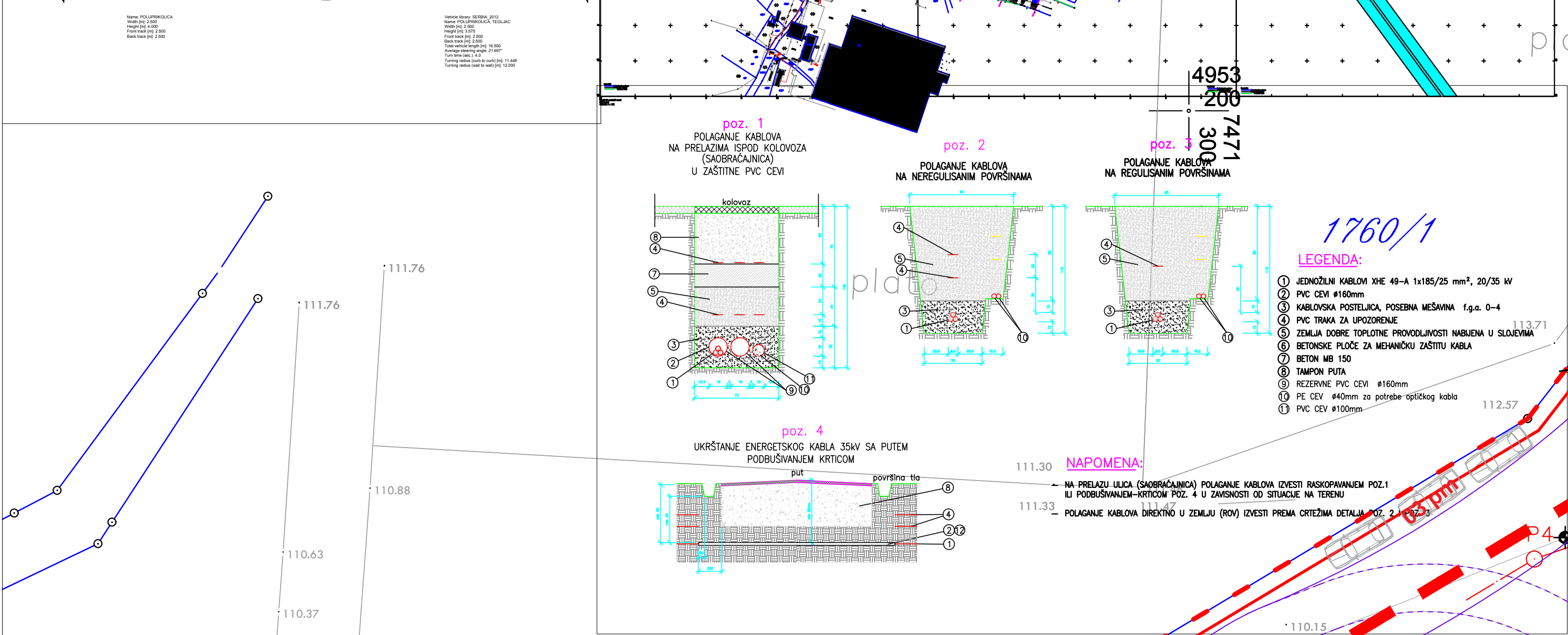
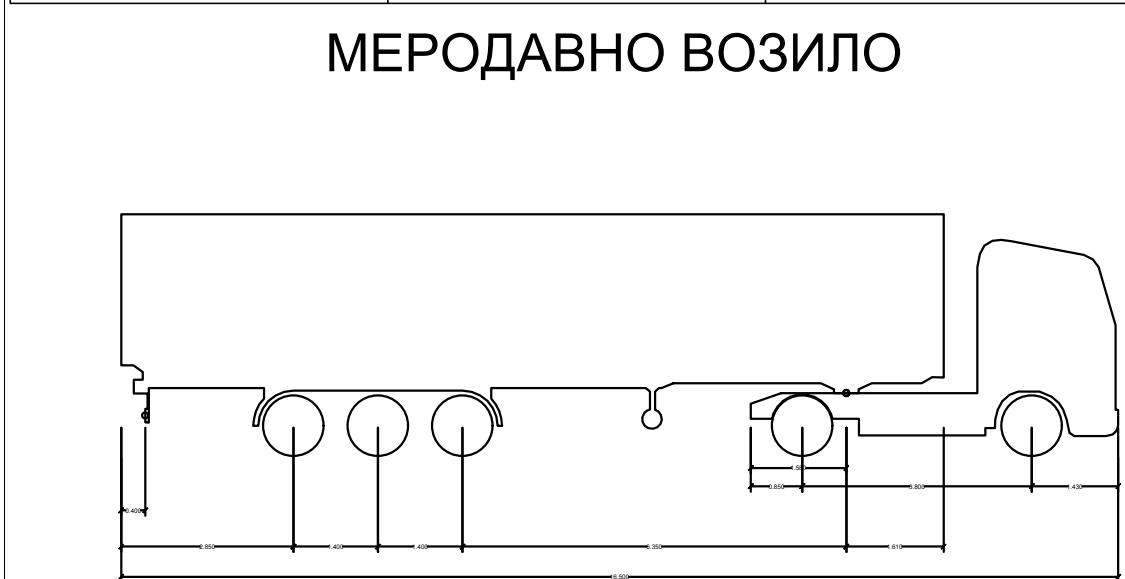
ЛЕГЕНДА:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Заштитни појас државног пута
- Линија сагледавања УП
- Граница УП - ГП 1
- Ивица коловоза приступне саобраћајнице
- Осовина коловоза приступне саобраћајнице

MM Миломирка Маринковић ПР Проектни биро "ММ НЕИМАР"	Одговорни урбаниста: Мирјана М. Димитријевић, дипл. инж. арх. број лиценце: 200 0941 06		ИНВЕСТИТОР: "KATADUZO DOO" Људевита Посавског 2, Београд	
	Врста техничке документације: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Назив УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА: У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели 1760/2 КО Ритолек и делу катастарске парцела 1760/4 КО Ритолек	
	Назив графичког прилога:		Регулационо-нивелационо и приказ остварене заузетости	
	Ознака УП:	уп 02 / 2026	Размера:	број цртежа:
Бошко Буха 6, Баљевац, Рашка	датум:	Јун, 2026. године	1:500	4.

Урбанистички параметри	Према Плану генералне регулације за ГП1	Остварено за ГП 1	Остварено за к.п.1760/2
Паркирање	Паркирање решити на парцели изграђеном гаражи или на отвореном паркингу међу парцелима, према нормативима дефинисанима у поглављу 3.3.1. Према грађевинској саобраћајној мрежи (1 п.м. на 80 м2 БРГП пословног простора и 1 п.м. на 200 м2 БРГП магациног простора).	Пословни део, простор: Објект А+Б+Ц: 4325м2 + 0м2 + 2400м2 = 6745,00м2 6745,00/80 = 84,3 - 85 паркинг места Магацини простор: Објект А+Б+Ц: 0м2 + 3325м2 + 7000м2 = 10325,00м2 10325,00/200 = 51,6 - 52 паркинг места Укупан број потребних паркинг места је 137 п.м. У гаражама је остварено 114 п.м., док је на парцели остварено 25 п.м., што је укупно 139 п.м.	Пословни део, простор: Објект А+Б+Ц: 4325м2 + 0м2 + 2400м2 = 6745,00м2 6745,00/80 = 84,3 - 85 паркинг места Магацини простор: Објект А+Б+Ц: 0м2 + 3325м2 + 7000м2 = 10325,00м2 10325,00/200 = 51,6 - 52 паркинг места Укупан број потребних паркинг места је 137 п.м. У гаражама је остварено 114 п.м., док је на парцели остварено 25 п.м., што је укупно 139 п.м.

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА		
Теме	Y	X
1	7471366.06	4953085.15
2	7471385.13	4953116.19
3	7471397.85	4953133.08
4	7471437.91	4953198.27



- ЛЕГЕНДА:
- Регулациона линија
 - Грађевинска линија
 - Заштитни појас државног пута
 - Линија сагледавања УП
 - Граница УП - ГП 1
 - Ивица коловоза приступне саобраћајнице
 - Осовина коловоза приступне саобраћајнице
 - Шахт са сепаратором за масти и уља и нафтне деривате
 - Водоводно склониште
 - Септичка јама

- Постојеће стање електро инсталација / задржава се
- Надземна деоница вода 35 kV број 319 веза TS 35 /10 kV "ГРОЦКА" - TS 35 /10 kV "ВИНЧА", тип и пресек проводника 3x94-AL1/15-ST1A
- Армиранобетонски стуб
- Новопроектване електро инсталације
- Подземни вод 35 kV, 3x(XHE 49-A1x185/25 mm2, 20/35kV)
 - Комплет од три вертикална расварача 35 kV
 - Комплет од три одводника пренапона 37 kV, 10кА
 - Кабловска завршница за спољну монтажу за проводник типа 3x(XHE 49-A1x185/25 mm2, 20/35kV)

MM Миломирка Маринковић ПР Пројектни биро "ММ НЕИМАР"	Одговорни урбаниста: Мирјана М. Димитријевић, дипл. инж. врх, број лиценце: 200 0941 06	ИНВЕСТИТОР: "КАТАДУЗО ДОО" Људевита Посавског 2, Београд	
	М.Р.	Назив УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, на катастарској парцели 1760/2 КО Ритолек и делу катастарске парцеле 1760/4 КО Ритолек	
	Врста техничке документације: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	Саобраћајно решење и синхрон план инсталација	
	Назив графичког прилога: Ознака УП: датум:	уп 02 / 2026 Јун, 2026. године	Размера: 1:500 број цртежа: 5.